



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

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

žalobců:     **a) Z. P.,**  
                  bytem X,  
  
                  **b) H. P.,**  
                  bytem X,  
  
                  společně zastoupeni advokátem JUDr. Tomášem Průšou,  
                  sídlem Puškinovo nám. 681/3, Praha,

proti

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

za účasti:    **L. S.,**  
                  bytem X,

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 5. 8. 2020, č. j. 105790/2020/KUSK,

**takto:**

- I. Žaloba se zamítá.**
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

## Odůvodnění:

### Vymezení věci a obsah žaloby

1. 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.“) se žalobci domáhají zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí žalovaného (dále jen „napadené rozhodnutí“), jímž žalovaný zamítl jejich odvolání a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Týnec nad Sázavou (dále jen „stavební úřad“) ze dne 24. 4. 2020, č. j. TnS-2018/686-5 (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“), kterým byla zamítnuta žádost žalobců o vydání dodatečného povolení stavby a udělení výjimky z § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“) na stavbu „*Stavební úpravy, nástavba a přístavba stavby pro rekreaci za účelem změny užívání na rodinný dům*“ (dále jen „stavba“) na pozemcích p. č. st. XA, p. č. XB a p. č. XC v katastrálním území X.
2. Žalobci uvedli, že za účelem změny účelu stavby na rodinný dům provedli výstavbu základů přístavby rekreační chaty podle projektové dokumentace, územního rozhodnutí a dodatečného stavebního povolení. V řízení o určení vlastnického práva bylo zjištěno, že část stavby o délce 8,45 m a maximální šířce 0,11 m se nachází na pozemku p. č. XC ve vlastnictví manželů S. Stavba zasahuje do 0,45 m<sup>2</sup> jejich pozemku z celkové výměry 529 m<sup>2</sup>, tedy 0,085 % z celkové výměry. Jedná se tedy o zcela zanedbatelnou část, která je navíc pro jeho vlastníky nevyužitelná. Pokud žalobci připustí, že mohlo neúmyslně, byť z nedbalosti, dojít k zásahu do jejich vlastnického práva, jedná se o zásah marginální, který nepředstavuje významné omezení vlastnického práva. Stavební úřad vzhledem k vadě stavby spočívající v porušení § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. zahájil řízení o odstranění stavby. Žalobcům tak hrozí, že budou muset odstranit základovou desku stavby, která dle znaleckého posudku přesahuje na sousední pozemek. Náklady na její odstranění činí přibližně 480 000 Kč. Žalobci tak považují újmu, která jim hrozí, za neúměrnou té, která hrozí manželům S. Vzhledem k věku a příjmům žalobců se jedná o likvidační následek.
3. Žalobci namítli, že podmínkou pro řízení o odstranění stavby dle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 350/2012 Sb. (dále jen „stavební zákon“), je podstatná odchylka od vydaného rozhodnutí (povolení). O takovou odchylku se dle názoru žalobců s ohledem na výše uvedené skutečnosti nejedná. Stavební úřad a žalovaný mohli odchylky od projektové dokumentace posoudit jako nepodstatné a vzhledem k tomu byl dán důvod k udělení výjimky z § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v souladu s § 26 téže vyhlášky. Žalobci mají za to, že přesah stavby, pokud skutečně existuje, je zcela marginální a představuje pouze nepatrný zásah do výkonu vlastnického práva vlastníků pozemku p. č. XC, který nijak neznemožňuje zástavbu jejich pozemku. K výkladu pojmu nepodstatné odchylky stavby od stavební dokumentace poukázali žalobci na rozsudek ze dne 20. 5. 2010, č. j. 7 As 17/2010-101, v němž Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“) dle žalobců uvedl pozitivní definici případů, kdy lze konstatovat existenci podstatného rozporu se stavebním povolením. Jsou jimi negativní zásah do veřejných zájmů či práv chráněných stavebním zákonem a dále negativní dopad do práv a zájmů třetích osob způsobem, který vybočuje z mezí dosavadního oprávnění stavebníka. Přitom je povinností stavebního úřadu přihlídnout též k míře tohoto zásahu do veřejných zájmů, práv či zájmů a práv třetích osob. Žalobci namítají, že stavební úřad ani žalovaný se charakterem a mírou rozporu stavby s územním rozhodnutím a rozhodnutím o dodatečném povolení změny stavby

nezabývali. Stavební úřad posoudil odchylku stavby od obecných požadavků na výstavbu pouze z formálního hlediska, když zkoumal, zda je žádost úplná a obsahuje všechny požadované náležitosti.

4. Žalobci dále namítli, že je třeba rozlišit, zda odchylka od stavebního povolení je pouze důsledkem omluvitelné nepřesnosti při provádění stavby nebo jde o projev stavební nekázně, tedy úmyslného či nedbalostního porušení stavebního povolení či právních předpisů. V daném případě je odchylka pouze výsledkem jisté omluvitelné nepřesnosti při pořizování projektové dokumentace, na jejímž základě bylo vydáno dodatečné stavební povolení. Tato nepřesnost vznikla také v důsledku toho, že v době pořízení dokumentace a zahájení stavby nebyla známa přesná hranice pozemku a její přesné zjištění nebylo stavebním úřadem v rámci územního ani stavebního řízení požadováno. Stavební úřad i žalovaný naopak svými rozhodnutími opakovaně ujišťovali žalobce, že námitky manželů S. jsou zcela nedůvodné a nezakládají žádnou pochybnost, že by se realizovaná stavba mohla odchylkovat od záměru a od obecných požadavků na využívání území. Opakovaně k jejich námitkám uváděli, že zásah stavby žalobců do pozemku p. č. XC je vyloučen. Žalobci proto jednali v dobré víře a v důvěře ve správnost stanoviska stavebního úřadu. Ve výše uvedeném rozsudku č. j. 7 As 17/2010-101 NSS též uvádí, že nelze dospět k závěru, zda lze změnu stavby oproti stavebnímu povolení považovat za podstatnou, bez posouzení, zda se změnou projektu podstatně změnily podmínky oproti těm, za kterých bylo stavební povolení vydáno, a jaký chráněný zájem byl změnou dotčen. Žalobci zdůraznili, že případný zásah do vlastnického práva manželů S. je zcela marginální a nedošlo k němu úmyslným ani nedbalostním jednáním způsobeným stavební nekázní, nýbrž až v důsledku přesného zjištění hranice mezi oběma sousedními pozemky, která až do té doby nebyla sporná, a nebylo tedy nezbytné provádět ani její přesné geometrické zaměření. Žalobci poukázali též na skutečnost, že zásah stavby do sousedního pozemku nebyl odhalen ani stavebním úřadem, který námitky vlastníků pozemku p. č. XC považoval za nedůvodné.
5. Žalobci uvedli, že opakovaně vyzývali manžele S. k jednání za účelem odkoupení nepatrné části pozemku, na nějž přesahuje jejich stavba, či ke smírnému vyřešení otázky společné hranice pozemků, ti však na návrhy odmítají reagovat, což žalobci považují za šikanózní výkon práva, který nemůže požívat právní ochrany.
6. Žalobci považují napadené rozhodnutí a postup žalovaného v tomto řízení za odporující zásadám přiměřenosti a minimalizace zásahu do individuálních práv uvedeným v § 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zásadě individualizace dle § 2 odst. 4 správního řádu. V daném případě je třeba poměřovat hospodářskou újmu, která by vznikla manželům S. zastavěním části jejich pozemku přístavbou žalobců. Újma na vlastnickém právu manželů S. byla v žalobním návrhu žalobců na určení vlastnického práva vyčíslena aritmetickým průměrem nabídek realitních kanceláří částkou 643 Kč za m<sup>2</sup> pozemku. Cena části pozemku o výměře 0,45 m<sup>2</sup> tak činí 290 Kč. S přihlédnutím ke zvýšení ceny pozemku od zahájení civilního soudního řízení by se nyní jednalo o částku 300 až 320 Kč. Další újma nebyla prokázána. Oproti tomu hrozba újmy na straně žalobců za odstranění betonové desky činí nejméně 480 000 Kč. Újma hrozící žalobcům v důsledku odstranění stavby je tak zcela nepřiměřená k újmě, která ponecháním stavby hrozí manželům S. Žalobci v této souvislosti poukázali na rozsudek NSS ze dne 21. 1. 2010, č. j. 6 As 36/2009-162, dle něhož je správní orgán povinen mimo jiné dbát na zachování proporcionality mezi požadavkem na zákonnost rozhodnutí a právem účastníka na zachování práv nabytých v dobré víře a ochraně jeho právní jistoty. Stavební úřad však tuto otázku nevzal v potaz. Žalobci mají za to, že žalovaný nevyužil

nejšetrnější z možných prostředků, jímž je postup dle § 121 stavebního zákona, a to provedení kolaudace společně s dokumentací skutečného provedení stavby, popřípadě udělení výjimky ze zákonného požadavku § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Zásah do vlastnického práva k části pozemku o výměře 0,45 m<sup>2</sup>, jehož ekonomická hodnota je v řádu několika set korun českých, napravuje postupem, který povede k majetkové újmě žalobců v řádu mnoha set tisíc. Provedenou stavbou zároveň nedošlo k zásahu do žádného veřejného zájmu. Jedná se pouze o konflikt dvou vlastnických práv, k jehož vyřešení je oprávněn soud v občanskoprávním řízení na návrh některého z vlastníků sousedících pozemků.

7. Žalobci dále namítli, že žalovaný měl v napadeném rozhodnutí zohlednit, že k porušení podmínek územního rozhodnutí či dodatečného stavebního povolení nedošlo úmyslně ani z nedbalosti. Až v říjnu 2011, tedy rok po vydání dodatečného stavebního povolení, zareagoval stavební úřad na opakované námitky manželů S. o možném zásahu části stavby do jejich pozemku, ačkoli je před tím opakovaně ujišťoval, že stavba je prováděna v souladu s předpisy. Povinnost posoudit námitky dotčených vlastníků nelze přenášet na účastníky řízení ze stavebního úřadu, jenž má být nadán dostatečným personálním a odborným zázemím k jejich posouzení. Přestože se podle stavebního zákona v řízení o odstranění stavby nepřihlíží k zavinění porušení podmínek stavebních předpisů, měl k tomu žalovaný přihlídnout jako ke zvláštní okolnosti. Na celé situaci má podíl stavební úřad, neboť minimálně po dobu dvou let udržoval žalobce v jistotě, že námitky o zásahu stavby do sousedního pozemku nejsou důvodné.

#### **Vyjádření žalovaného k žalobě**

8. Žalovaný s žalobou nesouhlasí a navrhuje její zamítnutí. Ve vyjádření uvedl, že žalobci podali žádost o vydání dodatečného stavebního povolení opakovaně, přestože jejich původní žádost byla pravomocně zamítnuta rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 12. 12. 2016, č. j. TnS-2016/10890-5, které potvrdil žalovaný rozhodnutím ze dne 4. 5. 2017. Žalovaný se ztotožňuje se stavebním úřadem, že opětovná žádost vede pouze k obstrukcím a prodlužování nezákonného stavu. Žalovaný žádost přesto posoudil a dospěl opakovaně k závěru, že záměr žalobců není v souladu s § 90 stavebního zákona a mohly by jím být ohroženy zájmy chráněné stavebními předpisy. Umístění stavby nevyhovuje obecným požadavkům na využívání území, protože zasahuje do sousedního pozemku bez právního důvodu a výjimku nelze udělit. Podle § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se stavby umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním takové stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku. Žádosti by bylo možné vyhovět, pouze pokud by žalobci spolu s žádostí předložili souhlas vlastníků dotčeného pozemku. Ti však nedali souhlas s umístěním stavby na svém pozemku, naopak dne 17. 4. 2020 vyslovili opětovný nesouhlas. Žalovaný trvá na tom, že na udělení výjimky není právní nárok a lze ji udělit pouze výjimečně za předpokladu, že odchylným řešením nebude ohrožena bezpečnost, zdraví a život osob a sousední pozemky nebo stavby a bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Povolení výjimky přichází v úvahu za situace, kdy v konkrétních případech mohou být dle místních okolností stanovené požadavky na výstavbu příliš striktní. Bez souhlasu vlastníka pozemku, na kterém je stavba umístěna, nelze žádosti o výjimku vyhovět, a proto nelze vydat ani dodatečné stavební povolení. Výjimku nelze povolit, neboť jde o zásah do ústavně zaručeného vlastnického práva vlastníků pozemku, kteří s tímto omezením nesouhlasí. Žalovaný dále poukázal na pravomocná rozhodnutí civilních soudů ve věci určení

vlastnického práva k části pozemku p. č. XC, které shledaly, že stavba částečně zasahuje do pozemku p. č. XC bez právního důvodu. Žalovaný se proto ztotožnil s názorem stavebního úřadu, že žalobci nepředložili doklad o právu provést stavbu na tomto pozemku. Současně nebyl naplněn požadavek § 90 písm. a) stavebního zákona, neboť stavba není v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména obecnými požadavky na využívání území, protože bez oprávnění zasahuje do sousedního pozemku. Není tedy splněn požadavek § 23 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Žalovaný souhlasí se stavebním úřadem, že bylo nadbytečné vyzývat žalobce k doplnění neúplné žádosti, neboť bylo nepochybné, že žádosti nelze vyhovět. K námitce týkající se nepřiměřené újmy žalovaný uvedl, že manželé S. od počátku poukazovali na to, že stavba má ležet na jejich pozemku. Žalobci nenechali řádně vytyčit hranici mezi pozemky, nepostarali se o její řádné stanovení a zahájili stavbu a pokračovali v ní, a nejednali tak v omluvitelném omylu a nemohli být v dobré víře, že staví na vlastním pozemku. Není proto důvodné posuzovat přesah stavby na sousední pozemek jako nepodstatný. Není pravdou, že by se mírou rozporu stavby s právními předpisy správní orgány nezabývaly. Dle žalovaného se žalobci snaží bagatelizovat zásah do vlastnického práva k sousednímu pozemku.

#### **Replika žalobců**

9. Žalobci na vyjádření žalovaného reagovali tím, že z jejich strany nejde o obstrukci, pouze se snaží využít všech dostupných legálních prostředků k tomu, aby na základě nesprávného postupu správních orgánů nedošlo k nevratným škodám na majetku. Žalobci nezpochybňují, že stavba se částí nachází na sousedním pozemku, o čemž rozhodl civilní soud. Poukazují však na to, že situace byla zapříčiněna jejich nezaviněným omylem, neboť postupovali v souladu s názorem správních orgánů, že námitky manželů S. nejsou důvodné. Přestože se žalobci odchýlili od § 23 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., jedná se o odchylku zcela marginální. Žalobci nesouhlasí s názorem žalovaného, že výjimku nelze udělit. Výjimkou by nedošlo k ohrožení bezpečnosti, zdraví a života osob ani sousedního pozemku nebo stavby. Není ani zřejmé, jak by přesah mohl ohrozit zástavbu sousedního pozemku. Žalobci mají na rozdíl od žalovaného za to, že jde o výjimečný případ, v němž měla být výjimka udělena, neboť marginální přesah vznikl v omluvitelném omylu. Stavěli v dobré víře ve správnost postupu stavebního úřadu a žalovaného a vybudováním betonových základů přístavby kopírovali hranici pozemků vyznačenou v terénu. Situaci nelze řešit jiným vhodnějším způsobem. Opětovně poukázali na náklady spojené s případným odstraněním stavby.
10. Ačkoli lze ústavně konformním výkladem § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. obecně přisvědčit názoru žalovaného, že podmínkou výjimky je souhlas vlastníků dotčeného pozemku, žalobci poukazují na to, že opakovaně nabízeli vyřešení věci smírnou cestou. Vlastníci dotčeného pozemku na to však nepřistoupili a požadují odstranění stavby. Žalobci zopakovali, že výkon vlastnického práva sousedů vykazuje znaky šikanóznosti. Odkázali také na rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 30. 8. 2017, č. j. 30 A 80/2016-114, jenž vychází z rozsudku Okresního soudu Plzeň-sever ze dne 9. 5. 2007, č. j. 5 C 172/2006-117, který byl potvrzen rozsudkem Krajského soudu v Plzni ze dne 5. 12. 2007, č. j. 61 Co 403/2007-158, a usnesením Ústavního soudu ze dne 2. 10. 2008, sp. zn. III. ÚS 684/08. Civilní soudy v posuzované věci dospěly k závěru, že újma, která by mohla hrozit žalobci zásahem do jeho vlastnického práva přesahem stavby ze sousedního pozemku, je zanedbatelná ve vztahu k požadavku na odstranění stavby. Přestože se rozhodnutí týkala otázky soukromého práva a legitimnosti zásahu do vlastnického práva, jde o obdobný případ jako v projednávané věci. Vlastnické právo osob zúčastněných na řízení nemusí

v důsledku zanedbatelného zásahu požívat ochrany ve srovnání se zásahem do vlastnického práva žalobců. Poukaz žalovaného na ochranu vlastnického práva dle názoru žalobců neodůvodňuje zamítnutí návrhu na dodatečné povolení a udělení výjimky.

#### **Vyjádření osoby zúčastněné na řízení**

11. Osoba zúčastněná na řízení ve svém vyjádření uvedla, že vlastní pozemek p. č. XC. Žalobci bez jejího souhlasu zboursali plot osoby zúčastněné na řízení a postavili sklep na části jejího pozemku. Žalobci úmyslně porušili § 95 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, nedoložili souhlas osoby zúčastněné na řízení s navrženým záměrem na situačním výkresu, a nemělo jim tedy být vydáno stavební povolení. Dále poukázala na to, že mezi stavbami neexistuje dilatační spára, čímž dochází ke vzniku škod na její stavbě (prasklé zdi, komín a vjezdová brána). Osoba zúčastněná uvedla, že žalobce a) před zahájením územního řízení věděl, kde přesně se nachází hranice mezi pozemky p. č. XD a p. č. XC, což plyne z dopisu z roku 1992, který adresoval manželce osoby zúčastněné. Manželé S. udělili na předběžném plánu stavby ze dne 24. 10. 2009 nesouhlas s realizací stavby, a nemělo proto být vydáno územní rozhodnutí. Již z fotografie pořízené dne 26. 10. 2011 je patrné, že stavba žalobců bude zasahovat na pozemek p. č. XC. Osoba zúčastněná na řízení odkázala na další pořízené fotografie, z nichž je dle jejího názoru seznatelné porušování stavebních předpisů ze strany žalobců. Dále poukázala na znalecký posudek Ing. L. Č., podle kterého stavba žalobců zasahuje do pozemku p. č. XC o 11 cm. Dále uvedla, že odstranění stavby jí umožní údržbu nemovitosti. Osoba zúčastněná na řízení odmítla, že by vynaložení nákladů na odstranění stavby bylo pro žalobce likvidační s ohledem na dřívější příjmy, vlastnictví chaty a domu. Zdůraznila, že v případě zastavení prací v roce 2011 by náklady nemusely vzniknout.

#### **Repliká žalobců k vyjádření osoby zúčastněné na řízení**

12. Žalobci uvádí, že již jejich právní předchůdce řešil s manželí S. sousedské spory, zejména ohledně hranice pozemků. Poté, co žalobci nabyli vlastnické právo k pozemku p. č. XD, postavili manželé na hranici pozemků betonovou zeď bez základové konstrukce v rozporu se stavebními předpisy, dodatečné stavební povolení žalovaný k odvolání žalobců zrušil. V navazujícím řízení bylo při místním šetření dohodnuto, že základovou konstrukci betonové zdi vyhotoví žalobci v souvislosti s výstavbou sklepa na pozemku p. č. XD. Při jednání manželé S. souhlasili s tím, že žalobci mohou případně zasáhnout i do jejich pozemku. Na základě této dohody nechali žalobci zpracovat projekt přístavby a nástavby svého rekreačního objektu.
13. Při jednání dne 26. 11. 2009 ve věci vydání rozhodnutí o umístění stavby souhlasili manželé S. svým podpisem se zjednodušeným územním řízením ve věci změny stavby před dokončením – Stavební úpravy, nástavba a přístavba pro individuální rekreaci na pozemcích p. č. XB a p. č. XD. Územní řízení tak proběhlo řádně. Manželé se se zveřejněným návrhem rozhodnutí neseznámili a neuplatnili námitky. Žalobci postupovali v souladu s dohodou, s pravomocným územním rozhodnutím a dodatečným stavebním povolením. Stavební práce žalobci nemuseli zastavit okamžitě po provedeném místním šetření dne 27. 10. 2011, protože výzva k zastavení prací jim byla doručena až dne 8. 11. 2011, v mezidobí tak pokračovali ve stavbě. Žalobci dále uvedli, že pokud osoba zúčastněná na řízení poukazuje na poškození sloupku a pletiva oplocení, byly přesunuty při realizaci stavby, neboť zasahovaly na pozemek žalobců. Přeložení bylo provedeno v souladu s projektovou dokumentací a stavebním povolením. Výstavba sklepa pod budoucí garáží, jehož stěna údajně přesahuje 11 cm na sousední pozemek, byla provedena v souladu s projektovou dokumentací vypracovanou po rozhodnutí žalovaného ze dne 19. 4. 2010,

jímž bylo zrušeno stavební povolení. V průběhu řízení před stavebním úřadem byl stanoven postup výstavby základové konstrukce pod betonovou zdí manželů S. v rámci přístavby na pozemku žalobců. Manželé S. souhlasili s tím, že v rámci výstavby základové konstrukce mohou žalobci zasáhnout do jejich pozemku. Žalobci dále uvedli, že neexistuje právní norma, která by stanovila povinnost vybudovat dilatační spáru mezi stavbami. Trvají na tom, že stavba byla provedena odborným způsobem stavební firmou v souladu s projektovou dokumentací a dodatečným stavebním povolením. Naproti tomu dům manželů S. byl postaven v 80. letech neodborně svépomocí v rozporu s územním rozhodnutím a projektovou dokumentací.

### **Splnění procesních podmínek a rozsah soudního přezkumu**

14. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, po vyčerpání řádných opravných prostředků, osobou k tomu oprávněnou a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Jde tedy o žalobu věcně projednatelnou. Soud posoudil žalobu v rozsahu uplatněných žalobních bodů vycházejí ze skutkového a právního stavu ke dni vydání napadeného rozhodnutí (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.). Vady, k nimž byl povinen přihlídnout z moci úřední, soud neshledal. Soud o žalobě rozhodl bez jednání, neboť žalobci s takovým postupem souhlasili a žalovaný na výzvu soudu nevyjádřil nesouhlas, tudíž se má za to, že s takovým postupem souhlasí (§ 51 odst. 1 věta druhá s. ř. s.).

### **Podstatný obsah správního spisu**

15. Soud z obsahu správního spisu zjistil, že dne 23. 7. 2009 proběhlo místní šetření na hranici pozemků p. č. XC a XD za účasti žalobců a manželů S. ve věci dodatečného povolení stavebních úprav oplocení manželů na hranici pozemků. Ze zápisu o šetření plyne, že byla uzavřena dohoda mezi žalobci a manželi S. o tom, že podbetonování základů stavby oplocení navržené v projektové dokumentaci zpracované p. R., ČKAIT 0007730, bude realizováno v rámci výstavby stavby garáže žalobců s tím, že v projektové dokumentaci garáže bude tento záměr vyřešen i v návaznosti na stávající oplocení.
16. Stavebnímu úřadu byl dne 30. 11. 2009 doručen souhlas se zjednodušeným územním řízením ve věci změny stavby pro individuální rekreaci na pozemku p. č. XD, pro kterou bylo vydáno stavební povolení dne 29. 9. 1989, č. j. Výst.332.6-666/89, a rozhodnuto o prodloužení lhůty k dokončení stavby do 31. 12. 2009, před jejím dokončením, která měla spočívat v přístavbě rodinného domu na pozemcích p. č. XB a p. č. XD, který podepsali i manželé S.
17. Rozhodnutím ze dne 1. 12. 2009, č. j. MUTnS-5436/2009, rozhodl stavební úřad o umístění stavby na pozemcích st. p. XA, p. č. XB a p. č. XD. V podmínkách pro umístění stavby stanovil, že stavba bude umístěna na pozemcích p. č. XB a XD v souladu s grafickou částí rozhodnutí, podle níž je východní strana přístavby vyobrazena u hranice s pozemky p. č. XD a p. č. XC.
18. Stavební úřad rozhodnutím ze dne 2. 2. 2010, č. j. MUTnS-0697/2010, vydal žalobcům stavební povolení na stavbu na pozemcích st. p. XA, p. č. XB a p. č. XD. Námitku manželů S. týkající se umístění stavby zamítl, neboť ji měli uplatnit v územním řízení, o čemž byli poučeni. K odvolání manželů žalovaný rozhodnutí zrušil a řízení zastavil s tím, že se na rozestavěnou stavbu zahrádkářské chaty vztahuje stále pravomocné rozhodnutí Okresního národního výboru v Benešově ze dne 27. 6. 1989, č. j. Výst.332.6-666/89, kterým bylo pro právní předchůdce žalobců vydáno stavební povolení na stavbu zahrádkářské chaty na pozemku, který je nyní označen p. č. XD.

19. Během kontrolní prohlídky na pozemku p. č. XD dne 11. 5. 2010 za účasti žalobce a) stavební úřad zjistil, že se stavbou bylo započato bez stavebního povolení. Konstatoval, že na stavbu přístavby, nástavby a stavební úpravy bylo vydáno územní rozhodnutí. Stavební povolení však právní moci nenabývalo, protože rozhodnutí ze dne 2. 2. 2010, č. j. MÚTnS-0697/2010, bylo žalovaným zrušeno a řízení zastaveno. Stavební úřad tak vyzval žalobce a) k okamžitému zastavení stavebních prací. Při kontrolní prohlídce byla pořízena fotodokumentace, na níž jsou patrné základy a základová deska, výstavba neprobíhala v těsné blízkosti zděného plotu.
20. Dne 14. 5. 2010 podali žalobci žádost o dodatečné povolení změny stavby na pozemcích st. p. XA, p. č. XB a p. č. XD. Z technické zprávy projektové dokumentace vypracované Ing. V. K. plyne, že projekt řeší přístavbu rodinného domu ke stávající rekreační chatě na pozemku p. č. XB, která předpokládá demolici části rozestavěného objektu rekreační chaty na pozemku p. č. XD (střechy, stropu nad 1. PP a 1. NP, zdiva 1. NP, zdiva na jižní straně a částečně východní straně 1. PP, západní stěna bude rozšířena cihelnou přízdívkou dovnitř objektu). V přístavbě vzniknou v 1. PP komory, schodiště, chodba se vstupem do zahrady, dílna a sklad, v 1. NP chodba, WC s koupelnou, pokoj, obývací pokoj s kuchyňským koutem a garáž s vlastním vstupem z vnějšího prostoru, v podkroví velký prostor jako ložnice. Garáž bude umístěna mezi obytnou část přístavby a hranicí s pozemkem p. č. XC. Západní stěna garáže bude od stávajícího sousedního zděného plotu oddělena dilatační spárou s úpravou proti zatékání. Stavba je navržena tak, že garáž lze provést samostatně až v druhé etapě. Součástí projektové dokumentace byla též úprava základu zděného plotu. Dle výkresové části projektové dokumentace je přístavba navržena tak, že její boční strana se nachází na hranici pozemku p. č. XD s pozemkem p. č. XC (výkresy č. 1 a 7). Na výkresu č. 1 je od manželů S. uveden nesouhlas s tím, že je porušen § 127 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 22. 2. 2011 (dále též „starý občanský zákoník“); umístěním komína přímo u zdi jsou porušeny požární předpisy a zeď bude umístěna 220 cm od okna. Výkres č. 6 zobrazuje mezeru mezi stávajícím betonovým plotem a navrženou garáží. Osoba zúčastněná na řízení ve vyjádření ze dne 30. 7. 2010 namítla, že stavba sklepa bude zasahovat do jejího pozemku p. č. XC.
21. Stavební úřad rozhodnutím ze dne 16. 8. 2010, č. j. MÚTnS-5916/2010, dodatečně povolil změnu stavby před dokončením na pozemcích st. p. XA, p. č. XB a p. č. XD. Stavební úpravy budou spočívat ve vybudování dveří, které propojí stávající stavbu pro rekreaci na pozemku st. p. XA a novou přístavbu umístěnou na pozemku p. č. XB a p. č. XD. Přístavba bude nepravidelného půdorysu o max. rozměrech 15,4 x 14,7 m s výškou max. 7,1 m ke hřebeni střechy. Stavba bude zděná, přízemní, podsklepená a s obytným podkrovím. V rámci stavby nebude realizována garáž v severní části přístavby v 1. nadzemním podlaží. V podmínkách pro provedení stavby bylo stanoveno, že stavba bude upravena a dokončena dle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. V. K., ČKAIT 008965, s výjimkou garáže v severní části přístavby v 1. NP, která nebude realizována. Dále bylo stanoveno, že před zahájením stavby zajistí stavebník vytyčení prostorové polohy odborně způsobilými osobami, výsledky vytyčení musí být ověřeny úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem a tento doklad bude předložen při závěrečné kontrolní prohlídce. V odůvodnění stavební úřad zamítl námitku manželů S., že sklep, který je součástí stavby, bude zasahovat do jejich pozemku, s tím, že dle předloženého situačního plánu stavba ani svojí částí nepřesáhne na sousední pozemky.
22. Proti tomuto rozhodnutí podali manželé S. odvolání, v němž namítli porušení § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 127 odst. 3 starého občanského zákoníku. Namítli, že při

místním šetření dne 23. 7. 2009 bylo domluveno, že budou souhlasit se stavbou sklepa a garáže v délce 5,9 m. Tím dali souhlas s tím, že žalobci mohou stavět na části jejich pozemku p. č. XC. Žalobci si to však vyložili po svém a protáhli sklep a garáž o cca tři metry. Pokud s tím stavební úřad souhlasí, obě strany porušily dohodu ze dne 23. 7. 2009. Vyjádřili nesouhlas s názorem, že žalobci nebudou stavbou zasahovat do pozemku p. č. XC. Jelikož k prodloužení stavby nedali souhlas, odstupují od dohody ze dne 23. 7. 2009. Poukázali také na geometrický plán ze dne 30. 12. 2005, z něhož je dle žalobců patrné, že zrekonstruovaný plot, který se nachází na základu starého dřevěného plotu, je před hranicí pozemku p. č. XC. Pokud stavba nebude zasahovat na cizí pozemek, jak uvádí stavební úřad, vznikne zde proluka, která neumožní údržbu a opravu stěny.

23. Odvolání manželů S. proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 16. 8. 2010, č. j. MÚTnS-5916/2010, zamítl žalovaný rozhodnutím ze dne 25. 11. 2010, č. j. 187050/2010/KUSK. K námitkám týkajícím se umístění stavby žalovaný uvedl, že měly být uplatněny v územním řízení. Žalovaný se neztotožnil s námitkou, že žalobci budou stavět na pozemku p. č. XC, neboť stavební úřad vymezil stavbu tak, že bude provedena pouze na pozemcích p. č. st. XA, p. č. XB a p. č. XD, a podle podmínky č. 6 jsou stavebníci povinni nechat vytyčit prostorovou polohu stavby odborně způsobilou osobou.
24. Na základě podnětu osoby zúčastněné na řízení provedl stavební úřad dne 27. 10. 2011 stavební dozor na pozemku p. č. XC. Na místě bylo zjištěno, že žalobci provedli základy stavby suterénu pod budoucí garáží při severovýchodní hranici pozemku p. č. XD. Jelikož nebylo možné jednoznačně prokázat, zda se základy nachází výlučně na pozemku žalobců, stavební úřad téhož dne vyzval žalobce k bezodkladnému zastavení prací. Dne 31. 10. 2011 vyzval žalobce k předložení geodetického zaměření stavby včetně základů s ohledem na hranici stavby, z něhož musí být zřejmé, zda základy stavby a stavba samotná jsou provedeny na pozemku stavebníka, nebo zda zasahují na sousední pozemek, a současně k provedení úkonu usnesením určil lhůtu 90 dnů. Výzvy byly doručeny žalobci dne 10. 11. 2011.
25. Žalobci předložili dne 22. 11. 2011 protokol č. 1/2011 o vytyčení garáže na pozemcích p. č. XB a p. č. XD ze dne 27. 9. 2011 provedené geodetickou kanceláří Ing. M. N., který ověřil dne 31. 10. 2011 úředně oprávněný zeměměřický inženýr Ing. M. S. V protokolu je uvedena poznámka, že vyšetření vlastnické hranice nebylo předmětem zakázky, vytyčené body byly na stavbě označeny hřebíkem ve zdi s barvou a kolíkem s hřebíkem. Podle grafické části protokolu má stavba garáže přiléhat ke stávající zdi. Neplyne z něj však bližší vymezení hranic pozemků. Žalobci v odvolání proti výzvě k předložení geodetického zaměření stavby uvedli, že vyšetření vlastnické hranice bylo nadbytečné, neboť územní rozhodnutí ze dne 1. 12. 2009, č. j. 5436/2009 nabylo právní moci; dle rozhodnutí o dodatečném povolení stavby betonové zdi ze dne 28. 7. 2009, č. j. 2394/2009/Ct, měla být dostavba základu betonové zdi realizována současně se stavbou garáže a byla zapracována do projektové dokumentace, která byla podkladem dodatečného stavebního povolení ze dne 16. 8. 2010, č. j. MÚTnS-5916/2010. Ve všech je stavba v těsném kontaktu s betonovou zdí na sousedním pozemku.
26. Během kontrolní prohlídky stavby dne 9. 2. 2012 stavební úřad konstatoval, že žalobci zastavili stavební práce a dilatační spára mezi stavbou suterénu a stávajícími základy opěrné zdi manželů S. je vyplněna betonem. Stavební úřad vyzval žalobce k vyhotovení geodetického zaměření stavby.
27. Rozhodnutím žalovaného ze dne 16. 5. 2012 bylo z procesních důvodů zrušeno usnesení ze dne 31. 10. 2011 o určení lhůty k provedení úkonu a věc vrácena stavebnímu úřadu

k novému projednání. K otázce hranice pozemků konstatoval, že stavební úřad je povinen se jí zabývat, přičemž měl účastníkům dát možnost podat žalobu týkající se společné hranice u příslušného soudu.

28. Stavební úřad provedl dne 14. 8. 2012 kontrolní prohlídku stavby. Z protokolu o jejím konání plyne, že stavební úřad doposud neobdržel zaměření stavby, ze kterého by bylo patrné její umístění. V terénu není vlastnická hranice patrná. Stavební úřad doplnil, že nebyla dodržena výzva k zastavení stavebních prací a byl proveden strop nad suterénem a jeho levý roh. Stavební úřad poučil žalobce, že výzva je platná, dokud nebude vyřešeno umístění stavby. Stavební úřad též konstatoval, že mezi stavbou suterénu žalobců a plotem manželů S. je spára částečně zabetonovaná, přičemž dle projektové dokumentace mají být stavby odděleny dilatační spárou.
29. Žalobci předložili dne 5. 9. 2012 stavebnímu úřadu geometrický plán pro vyznačení vnějšího obvodu budovy ze dne 2. 8. 2012. Podle výkresu se přístavba garáže od bodu 18 k bodu 19 plánu postupně přibližuje hranici pozemku p. č. XC a bod 19 se nachází minimálně na hranici pozemku. V grafické části se nachází poznámka, že souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovitostí upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než 3. Důvodem je nerealizované zpřesnění hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníků na jejím průběhu.
30. Podle sdělení stavebního úřadu ze dne 20. 9. 2012 žalobci předložený geometrický plán neřeší detailní umístění stavby na hranici pozemků p. č. XB a p. č. XC. Stavební úřad nadále trval na předložení geodetického zaměření.
31. Žalobci přípisem ze dne 29. 8. 2013 oznámili stavebnímu úřadu, že se dne 13. 8. 2013 uskutečnilo jednání se sousedy za účelem dosažení dohody o průběhu vlastnické hranice pozemků. Jelikož sousedé nesouhlasili, jsou žalobci nuceni podat žalobu na určení vlastnického práva k civilnímu soudu. Stavební úřad žalobce vyzval dne 1. 10. 2014 k předložení dokladu o podání žaloby o určení vlastnického práva k části pozemku p. č. XC z důvodu přesahu stavby a dokladu o geometrickém zaměření stavby, ze kterého je přesah zřejmý.
32. Žalobci oznámili dne 17. 10. 2014 stavebnímu úřadu, že podali žalobu na určení vlastnického práva k části pozemku p. č. XC a uvedli, že dle geometrického zaměření jejich stavba přesahuje na sousední pozemek o 0,11 m<sup>2</sup>. K tomu předložili kopii porovnání hranic parcel a skutečného stavu v terénu vyhotovené Ing. Editou Žalmánkovou, podle něhož jejich přístavba částečně přesahuje na pozemek p. č. XC.
33. Stavební úřad oznámil dne 8. 12. 2014 zahájení řízení o nařízení odstranění části stavby „*Stavební úpravy, nástavby a přístavba stavby pro rekreaci za účelem změny užívání na rodinný dům na pozemcích st. p. XA, p. č. XB, a p. č. XD*“. Podle stavebního úřadu je stavba prováděna v rozporu s vydaným dodatečným stavebním povolením ze dne 16. 8. 2010, č. j. MUTnS-5916/2010. Stavba částečně přesahuje na pozemek p. č. XC a dilatační spára mezi předmětnou stavbou a stavbou oplocení na sousedním pozemku není provedena v celé délce, když je částečně zabetonovaná. Téhož dne stavební úřad řízení o nařízení odstranění stavby přerušil, protože zjistil, že o části pozemku p. č. XC probíhá soudní řízení o určení vlastnického práva.
34. Žalobci podali dne 7. 1. 2015 žádost o dodatečné stavební povolení stavby na pozemcích st. p. XA, p. č. XB a p. č. XD před jejím dokončením. Řízení o žádosti o vydání dodatečného stavebního povolení bylo do pravomocného rozhodnutí soudu přerušeno.

35. Okresní soud v Benešově rozsudkem ze dne 19. 1. 2016, č. j. 5 C 184/2014-242, zamítl žalobu žalobců na určení, že část pozemku p. č. XC v k. ú. K. zakreslená v geometrickém plánu č. 895-140/2015 vypracovaném Ing. L. Č. ve tvaru trojúhelníku označeného „a“ a vytyčeného body 1; 3; 675-1775, je ve vlastnictví žalobců. Okresní soud ze znaleckého posudku č. 153/2015 vypracovaného Ing. Č. a výsledku tohoto znalce zjistil, že část stavby skladu (pozn. soudu: suterén pod garáží) žalobců zasahuje do pozemku sousedů. Přesah je o velikosti trojúhelníku o rozměrech cca 0,11 x 8,45 m. Okresní soud posuzoval, zda byly naplněny podmínky § 1087 ve spojení s § 3059 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 27. 2. 2017 (dále jen „občanský zákoník“), aby se část zastavěného pozemku stala vlastnictvím žalobců. Okresní soud neshledal, že by žalobci byli v dobré víře, že staví výlučně na vlastním pozemku. Sousedé od roku 2010 poukazovali na přesah stavby na jejich pozemek. Žalobci začali v roce 2011 stavbu stavět, ač si byli námitky sousedů vědomi. Spoléhali se na vytyčení plochy stavby dle protokolu č. 1/2011 od Ing. N. a projektovou dokumentaci, avšak ani jeden z dokumentů neřeší vlastnickou hranici pozemku, neboť řeší pouze technické vlastnosti stavby, resp. vytyčení stavby skladu v terénu, tj. umístění skladu vůči ostatním stavbám. V protokolu č. 1/2011 je výslovně uvedeno, že vyšetření vlastnické hranice pozemků není součástí zakázky. Pokud žalobci odkazovali na rozhodnutí ze dne 16. 8. 2010, kde je námitka sousedů o přesahu stavby výslovně zamítnuta, okresní soud zdůraznil, že stavební úřad při jejím zamítnutí vyšel jednak z projektové dokumentace předložené žalobci, která přestavek logicky neobsahovala, a z místního šetření, při kterém nebyl zpracován geometrický plán, který by hranice určil. Ani z toho tedy dle okresního soudu nemohli žalobci nabýt dojmu, že námitka sousedů je zcela neoprávněná. To platí též o územním rozhodnutí ze dne 22. 12. 2009, které vycházelo z dokumentů předložených žalobci. O dobré víře by dle okresního soudu bylo možno hovořit pouze tehdy, pokud by žalobci ještě před zahájením stavby skladu nechali zpracovat geometrický plán, což neučinili, resp. učinili tak až poté, kdy jim bylo v říjnu 2011 stavebním úřadem zakázáno ve stavbě skladu pokračovat. Žalobci tak měli se zřetelem ke všem okolnostem případu vědět, že stavba skladu přesáhne na sousední pozemek.
36. Součástí správního spisu je i znalecký posudek z oboru geodézie vypracovaný znalcem Ing. L. Č., který si vyžádal Okresní soud v Benešově ve věci vedené pod sp. zn. 5 C 184/2014. Podle posudku znalec zjistil, že část stavby žalobců zasahuje do parcely sousedů. Podle znalce byl v soudním spise na č. l. 57 výkres, kde je část skladu v detailu označena jako přestavek s vyznačenou odchylkou 11 cm, který není nikým podepsán a pravděpodobně pochází z jednání mezi žalobcem a sousedy v sídle společnosti M. Částka, s.r.o. Stejně údaje pak zjistil i znalec. Znalec uzavřel, že stavba přesahuje na sousední pozemek o 11 cm.
37. Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 21. 6. 2016, č. j. 23 Co 174/2016-291, k odvolání žalobců potvrdil rozsudek Okresního soudu v Benešově. Konstatoval, že mezi stranami nebyl spor o to, že stavba byla postavena zčásti na sousedním pozemku. Předmětem sporu bylo, zda byly splněny podmínky § 1087 občanského zákoníku. Bylo proto nutné posoudit dobrou víru žalobců, že staví na vlastním pozemku. Žalobci ji opírali o územní rozhodnutí, o dodatečné stavební povolení, projektovou dokumentaci a protokol o vytyčení. Podle odvolacího soudu tato rozhodnutí sice řeší umístění stavby, zároveň však vychází z toho, že stavba bude umístěna pouze na pozemku žalobců. Přesná hranice pozemků nebyla v terénu rozeznatelná a ani při místním šetření provedeném stavebním úřadem nebylo možno seznat, zda stavba nepřesáhne na sousední pozemek. Soud

považoval za podstatné, že manželé S. v řízení uplatňovali námitky, že stavba bude zasahovat do jejich pozemku, které správní orgány zamítly s tím, že sklep žalobců bude umístěn a stavba prováděna výhradně na jejich pozemku. Krajský soud dále uvedl, že územní rozhodnutí i původní stavební povolení vycházela z nákresu stavby a podle grafického znázornění stavba nepřesahovala na sousední pozemek. Námitky sousedů, že stavba zasahuje na jejich pozemek, byly zamítány víceméně z formálních důvodů, neboť žalobci předložená projektová dokumentace přesahu nenasvědčovala a ve stavebním řízení nespadlo do kompetence správních orgánů vytyčovat hranici mezi pozemky v terénu. Na základě rozhodnutí stavebního úřadu, která neřešila otázku, zda stavba v reálu přesahuje na sousední pozemek, nemohli být žalobci v dobré víře, že stavba je umístěna výlučně na jejich pozemku, když sousedé vznášeli námitky, že tomu tak není, přičemž ve stavebním řízení nebyla otázka samotné vlastnické hranice řešena. Soud uzavřel, že bylo na žalobcích, aby nechali zpracovat geometrický plán a případně vytyčit přesnou hranici pozemků v terénu. Jedině tak by mohlo být prokázáno, zda vyhotovení stavby ve skutečnosti odpovídá projektové dokumentaci, která předpokládala, že stavba bude umístěna pouze na pozemku žalobců, z čehož také vycházela všechna rozhodnutí stavebního úřadu.

38. Rozhodnutím ze dne 12. 12. 2016, č. j. TnS-2016/10890-5, stavební úřad zamítl žádost žalobců o vydání dodatečného povolení stavby na pozemcích p. č. st. XA, p. č. XB, p. č. XD a p. č. XC. Stavební úřad konstatoval, že otázka vlastnického práva k části pozemku p. č. XC, na kterou stavba přesahovala, je předběžnou otázkou, o které mu nepříslušelo rozhodnout. Stavební úřad vyšel z rozsudku Okresního soudu v Benešově ze dne 19. 1. 2019, č. j. 5 C 184/2014-242, a rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 21. 6. 2016, č. j. 23 Co 174/2015-291, z nichž plyne, že stavba přesahuje na pozemek p. č. XC bez právního důvodu. Stavební úřad žádost zamítl, neboť žalobci nedoložili doklad prokazující vlastnické právo, právo založené smlouvou provést stavbu ani právo odpovídající věcnému břemeni k pozemku p. č. XC dle § 110 stavebního zákona. Současně nebyl splněn požadavek § 90 písm. c) stavebního zákona. Stavba není v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, protože v rozporu s § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. přesahuje na sousední pozemek. Dodal, že žádost neobsahuje další požadované náležitosti, bylo však nadbytečné vyzývat k jejich doplnění, neboť žádosti nelze vyhovět.
39. Proti tomuto rozhodnutí podali žalobci odvolání. Namítli, že proti rozsudku krajského soudu podali dovolání. Dále namítli, že při provádění stavby postupovali dle územního rozhodnutí, dodatečného povolení stavby a projektové dokumentace. Poukázali na to, že v grafické části územního rozhodnutí je stěna skladu zakreslena na samé hranici pozemků v těsném kontaktu se zděným plotem na hranici pozemku p. č. XC. To potvrdilo i vytyčení plochy Geodetickou kanceláří Ing. N. Nebylo proto nutné provádět zaměření vlastnické hranice. Odvolání sousedů proti tomuto rozhodnutí bylo zamítnuto. K námitkám sousedů žalovaný poukázal na podmínku vytyčení prostorové polohy stavby. Neuvedl, že by žalobci měli nechat vypracovat geometrický plán. Tyto skutečnosti posílily dobrou víru žalobců. Žalobci pak stavbu nechali vytyčit, čímž splnili stanovené podmínky. Žalobci uzavřeli, že až do vyhotovení znaleckého posudku Ing. Č. v průběhu soudního řízení nikdo nevěděl, zda stavba přesahuje na pozemek sousedů.
40. Žalovaný rozhodnutím ze dne 4. 5. 2017, č. j. 058521/2017/KUSK, odvolání žalobců zamítl. V odůvodnění odkázal na rozsudky okresního a krajského soudu, které se zabývaly otázkou, zda žalobci podle § 1087 občanského zákoníku nabyli do vlastnictví část pozemku p. č. XC, na kterém se nachází stavba. Z nich plyne, že stavba žalobců zasahuje malou částí do pozemku sousedů. Podmínky § 1087 občanského zákoníku nebyly splněny,

neboť nebyla prokázána dobrá víra žalobců, že staví na svém pozemku. K tomu žalovaný podrobně citoval závěry uvedených civilních rozsudků ohledně posouzení dobré víry žalobců. Žalovaný se plně ztotožnil se závěrem stavebního úřadu.

41. Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4925/2016, zamítl dovolání žalobců ve věci určení vlastnického práva k části pozemku p. č. XC, na niž přesahuje jejich stavba. Konstatoval, že žalobci začali stavět stavbu po 21. 10. 2011, přičemž sousedé minimálně od roku 2010 namítali ve stavebním řízení, že část stavby bude umístěna na jejich pozemku. Přestože se žalobci spolehli na vytyčení provedené geodetickou kanceláří Ing. M. N. dne 27. 9. 2011, ověřené oprávněným zeměměřičem Ing. M. S. dne 31. 10. 2011, okresní soud na straně šest svého rozsudku konstatoval, že ani jeden z těchto dokumentů neřeší vlastnickou hranici. V protokolu č. 1/2011 je dokonce výslovně uvedeno, že vyšetření vlastnické hranice nebylo předmětem zakázky. O tyto dokumenty tak nemohli opřít dobrou víru, že staví na svém. Za těchto okolností by si při zachování obvyklé opatrnosti nechali vyměřit hranice mezi oběma pozemky oprávněnou osobou. Avšak žalobci přesto, že věděli o námitkách vážně zpochybňujících, že stavba je celá na jejich pozemku, nechali zpracovat geometrický plán, který by určil přesné hranice, až poté, co jim stavební úřad v říjnu 2011 kvůli námitkám sousedů, že se část stavby nachází na jejich pozemku, zakázal ve stavbě pokračovat. Žalobci tak museli vědět, že je sporné, zda stavba bude celá umístěna na jejich pozemku, a neměli k dispozici žádné rozhodnutí či jiný doklad potvrzující to, že stavba tak, jak je zamýšlena, nebude ležet zčásti na sousedním pozemku; při zachování obvyklé opatrnosti, kterou by v daném případě bylo možno po každém požadovat, by se právně relevantním způsobem seznámili se skutečným průběhem hranice. Za těchto skutkových okolností je přiměřený právní závěr, že omyl žalobců nebyl omluvitelný a nebyli v dobré víře. S tvrzením žalobců, že jednali v důvěře ve správnost rozhodnutí správních orgánů, se odvolací soud řádně vypořádal na straně 4 rozsudku. Územní rozhodnutí i stavební povolení totiž vycházely jen z nákresu stavby, podle kterého stavba nepřesahovala na sousední pozemek, a za situace, kdy sousedé „od počátku“ vznášeli námitky a stavební úřad otázku, kudy vede hranice mezi pozemky, neřešil a ostatně ani nemohl, bylo na místě přesvědčit se o stavu věci tím, že bude zpracován geometrický plán a vytyčen průběh hranice. Tato úvaha není zjevně nepřiměřená. V rozhodnutích vydaných ve stavebním řízení nebyla otázka hranic mezi pozemky účastníků ve vztahu k umístění stavby řešena, natož s účinky právní moci. Jestliže tedy ve stavebním řízení vlastníci sousedního pozemku uplatňovali námitku, že část stavby leží, resp. má ležet na jejich pozemku, a stavebníci nenechali řádně vytyčit hranice mezi pozemky, anebo se nepostarali jinak o její řádné stanovení a stavbu zahájili, resp. v ní pokračovali, nejednali v omluvitelném omylu a nemohli být v dobré víře, že staví na vlastním pozemku. To, že stavební úřad stavbu povolil, na věci nic nemění, neboť v jeho rozhodnutí nebyl spor o průběh hranice mezi pozemky řešen. Ochranu je naopak třeba poskytnout manželům S., kteří na přestavek stavební úřad a (přínejmenším) jeho prostřednictvím žalobce upozorňovali. Pokud jde o námitku žalobců, že újma jim způsobená odstraněním části stavby není proporcionální, konstatoval, že tuto skutečnost není možné zohlednit při rozhodování, zda žalobci nabyli vlastnické právo k pozemku zastavěnému přestavkou dle § 1087 občanského zákoníku. Pokud by byly splněny podmínky § 8 občanského zákoníku, mohli by ji uplatnit v řízení o odstranění části stavby.
42. Stavební úřad vyrozuměl dne 12. 7. 2017 účastníky řízení o pokračování v řízení o nařízení odstranění stavby. Současně žalobce vyzval k předložení dokumentace bouracích prací a řízení znovu přerušil.

43. Žalobci podali dne 12. 2. 2018 další žádost o vydání dodatečného stavebního povolení a žádost o povolení výjimky z § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. spočívající v přesahu stavby na sousední pozemek. Uvedli, že se jedná o nepatrnou odchylku od rozhodnutí stavebního úřadu č. j. Výst.3264/201/10. K tomu doplnili důvody (obsahově odpovídající žalobní argumentaci), pro které se domnívají, že by jejich žádosti mělo být vyhověno. Uvedli, že stavěli v dobré víře v postup správních orgánů a souhlas manželů S. ze dne 23. 7. 2009 a 2. 2. 2010. Spoléhalo na to, že v průběhu územního a stavebního řízení s ohledem na souhlas sousedů nebude nutné řešit otázku vlastnické hranice pozemků a doložit geometrický plán, jehož doložení zákon neukládá a správní orgány ho nepožadovaly, přestože sousedé vznášeli námitky, že stavba zasáhne do jejich pozemku, a námitky sousedů byly zamítány. Až po roce od vydání dodatečného stavebního povolení stavební úřad seznal, že by stavba mohla přesahovat na sousední pozemek. Tímto postupem bylo zasaženo do právní jistoty žalobců. Dle žalobců zásah stavby do sousedního pozemku není podstatnou odchylkou od dodatečného stavebního povolení. Stavbou je zasaženo pouze 8,45 m x 0,11 m z celkových 529 m<sup>2</sup>. Jedná se o zanedbatelnou odchylku, kterou nezjistil stavební úřad ani žalovaný. Zdůraznili, že jim v případě povinnosti stavbu odstranit hrozí vznik nepoměrně větší újmy, než která hrozí sousedům, bude-li stavba povolena na jejich pozemku. Postup správních orgánů považují za nepřiměřený. Dle žalobců mělo být zohledněno, že přesah byl způsoben z nedbalosti.
44. Manželé S. dne 16. 4. 2020 vyslovili opětovný nesouhlas s udělením výjimky a s vydáním dodatečného stavebního povolení.
45. Prvostupňovým rozhodnutím stavební úřad zamítl žádost žalobců o vydání dodatečného stavebního povolení a o udělení výjimky z § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. na stavbu na pozemku st. p. XA, p. č. XB a p. č. XC. V odůvodnění konstatoval, že žádost žalobců o dodatečné povolení stavby již jednou pravomocně zamítl. Opakovanou žádost považoval za obstrukční jednání v rámci řízení o nařízení odstranění stavby a prodlužování nezákonného stavu. Stavební úřad uvedl, že § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. stanoví, že stavby nesmí přesahovat na sousední pozemek. Umístěním stavby také nesmí být znemožněno zastavění sousedního pozemku. Manželé S. jako vlastníci pozemku p. č. XC souhlas neudělili, a žádosti proto nemůže být vyhověno. Záměr stavby tak není v souladu s § 90 stavebního zákona a stavbou by mohly být ohroženy zájmy chráněné stavebními předpisy. Umístění stavby totiž nevyhovuje obecným požadavkům na využívání území, protože přesahuje na sousední pozemek bez právního důvodu a výjimku nelze udělit. Na povolení výjimky není právní nárok. K udělení výjimky se lze uchýlit jen za předpokladu, že odchylným řešením nebude ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky či stavby a že bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Výjimka přichází v úvahu za situace, kdy stanovené požadavky na výstavbu mohou být v některých konkrétních případech dle místních okolností příliš striktní. V posuzované věci nelze výjimku udělit, protože se jedná o zásah do vlastnického práva vlastníků pozemku p. č. XC, kteří se zásahem nesouhlasí. Stavební úřad poukázal na to, že ani Okresní soud v Benešově a Krajský soud v Praze v řízení o určení vlastnického práva k (přesahující) části pozemku p. č. XC nedospěly k závěru o dobré víře žalobců, že stavba stojí na jejich pozemku. Výslovně uvedly, že stavba se nachází na pozemku p. č. XC bez právního důvodu. Žalobci tak nedoložili doklad prokazující právo provést stavbu na pozemku p. č. XC. Stavební úřad doplnil, že žádost žalobců neobsahovala další náležitosti, s ohledem na výše uvedený názor však považoval za nadbytečné vyzývat žalobce k jejímu doplnění.

46. Proti prvostupňovému rozhodnutí podali žalobci odvolání, v němž argumentovali obdobně jako v žalobě.
47. Osoba zúčastněná na řízení ve vyjádření k odvolání uvedla, že žalobce a) dlouho věděl o tom, kudy vede vlastnická hranice. Poukázala na to, že na předběžném plánu pro zjednodušené územní řízení není její písemný souhlas. Odkázala na námitky, které uplatnila ke stavebnímu povolení ze dne 2. 2. 2010 a k dodatečnému povolení ze dne 16. 8. 2010. I s ohledem na fotografie, které předložila, odmítla názor žalobců, že by se o tom, že nestaví výlučně na svém pozemku, dozvěděli až v řízení před civilními soudy. S odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4925/2016 uvedla, že žalobci nenechali řádně vytyčit hranice mezi pozemky ani se nepostarali jinak o její řádné stanovení a stavbu zahájili, resp. v ní pokračovali, nejednali v omluvitelném omylu a nemohli být v dobré víře, že staví na vlastním pozemku. Stavební úřad při povolení stavby neřešil spor o průběh hranice mezi pozemky. Se svým majetkem má právo nakládat podle své vůle. Žalobci mohli vynaložit nižší částku na provedení stavby. Uzavřela, že s vydáním dodatečného povolení a udělením výjimky nesouhlasí.
48. Odvolání žalobců žalovaný zamítl napadeným rozhodnutím. V odůvodnění předně zrekapituloval odvolací námitky a vyjádření k nim. Následně uvedl, že žalobci podali opětovnou žádost o vydání dodatečného stavebního povolení, přestože jejich předchozí žádost byla pravomocně zamítnuta. Žalovaný se ztotožnil se stavebním úřadem, že opětovná žádost je vedena snahou o obstrukce v rámci řízení o odstranění nepovolené stavby a prodlužování nezákonného stavu. Ve shodě se stavebním úřadem konstatoval, že v § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se uvádí, že stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním takovéto stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku. V řešeném případě, vzhledem k tomu, že vlastníci pozemku p. č. XC nedali souhlas s umístěním stavby na svém pozemku, což potvrzuje i řada soudních rozhodnutí v dané věci, je zřejmé, že této žádosti nelze vyhovět. Žádosti lze vyhovět pouze v případě, že by žalobci doložili současně se žádostí i souhlas vlastníků pozemku, do kterého stavba neoprávněně zasahuje, což neučinili. Naopak dne 17. 4. 2020 byl vlastníky pozemku p. č. XC doručen opětovný nesouhlas s dodatečným povolením stavby a udělením výjimky. Žalovaný doplnil, že na povolení výjimky není právní nárok a lze ji povolit výjimečně, tedy v jednotlivém případě za předpokladu, že odchýlným řešením nebude ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby a že bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Povolování výjimek by mělo přicházet v úvahu pouze v odůvodněných nebo ojedinělých případech, tj. za situace, kdy stanovené požadavky na výstavbu mohou být v některých konkrétních případech dle místních okolností příliš striktní. V tomto případě nelze povolit výjimku, protože se jedná o zásah do vlastnických práv vlastníků sousedního pozemku. Povoláním výjimky bez souhlasu vlastníků dotčeného pozemku by bylo porušeno základní právo zakotvené v Listině základních práv a svobod. Ze správního spisu plyne, že i civilní soudy ve sporech týkajících se stavby přesahující na sousední pozemek nepřiznaly žalobcům dobrou víru. Žalovaný odkázal na názor stavebního úřadu, že Krajský soud v Praze v rozsudku č. j. 23 Co 174/2015-291 vyslovil, že stavba žalobců částečně zasahuje do sousedního pozemku manželů S. bez právního důvodu. Shrnuj, že žalobci opětovně nedoložili doklad prokazující právo provést stavbu na pozemku p. č. XC. Současně nebyl splněn požadavek § 90 písm. a) stavebního zákona, neboť stavba není v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými

požadavky na využívání území, protože zasahuje bez prokázání takového práva do sousedního pozemku. Není tedy splněn požadavek § 23 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle něhož se stavby umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Žádost neobsahovala další náležitosti. S ohledem na nemožnost jí vyhovět bylo nadbytečné vyzývat k doplnění žádosti. Žalovaný se neztotožnil s námitkou, že stavební úřad měl zohlednit, že k přesahu stavby nedošlo úmyslně ani z nedbalosti. Ze spisu plyne, že vlastníci sousedního pozemku uplatňovali námitku, že část stavby má ležet na jejich pozemku, a žalobci nenechali řádně vytyčit hranice mezi pozemky ani se jinak nepostarali o její řádné stanovení a stavbu zahájili, resp. v ní pokračovali. Nejednali tak v omluvitelném omylu a nemohli být v dobré víře, že staví na vlastním pozemku.

#### **Posouzení žalobních bodů**

49. Soud považuje za potřebné se nejprve vyjádřit k časovému znění stavebního zákona, podle něhož má být daná věc posouzena. V tomto případě bylo řízení o odstranění stavby zahájeno před účinností zákona č. 225/2017 Sb. Podle čl. II bodu 10 tohoto zákona se správní řízení, která nebyla pravomocně ukončena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dokončí stavební úřad podle dosavadních právních předpisů. K výkladu obdobného přechodného ustanovení čl. II bodu 14 zákona č. 350/2012 Sb. se ve vztahu k řízení o odstranění stavby vyjádřil NSS v rozsudku ze dne 7. 2. 2018, čj. 6 As 312/2017-98, v němž dovodil, že řízení o odstranění stavby, které bylo zahájeno před účinností nové právní úpravy, je třeba dokončit dle dosavadní právní úpravy jak z hlediska procesního, tak z hlediska hmotněprávního. Jak konstatoval zdejší soud v rozsudku ze dne 13. 12. 2018, č. j. 46 A 75/2016-82, řízení o dodatečném povolení stavby je řízením „vnořeným“ do řízení o odstranění stavby, takže výše uvedený právní názor a přechodné ustanovení je třeba vztáhnout i na řízení o dodatečném povolení stavby, čemuž nasvědčují též východiska, o něž NSS opřel svůj právní názor vyjádřený v rozsudku č. j. 6 As 312/2017-98 (k provázanosti řízení o odstranění stavby a řízení o jejím dodatečném povolení viz např. rozsudky NSS ze dne 11. 11. 2014, č. j. 6 As 207/2014-36, či ze dne 30. 5. 2017, č. j. 5 As 235/2015-68). Výše uvedený závěr lze vztáhnout i na přechodné ustanovení čl. II bodu 10 zákona č. 225/2017. Soud tedy i ve vztahu k řízení o dodatečném povolení stavby věc posuzoval dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017. Za samostatné řízení zahájené za účinnosti stavebního zákona ve znění zákona č. 225/2017 Sb. lze považovat řízení o výjimce, v tomto ohledu se nicméně relevantní právní úprava neměnila. Je však třeba uvést, že pro posouzení této věci není časové znění stavebního zákona rozhodné, neboť v podstatném ohledu se právní úprava nezměnila. Ačkoli žalovaný aplikoval stavební zákon ve znění zákona č. 225/2017 Sb. vycházející z okamžiku zahájení řízení o opakované žádosti o dodatečné povolení (v souladu s jazykovým výkladem přechodného ustanovení, kdy formálně přes provázanost s řízením o odstranění stavby a „vložení“ do tohoto řízení jde o samostatné řízení zakončené rozhodnutím), jeho závěr a důvody zamítnutí opakované žádosti o dodatečné povolení ob stojí.
50. 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.
51. Podle § 129 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má

se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující ohlášení, žadatel předloží podklady předepsané k ohlášení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; ohledání na místě je povinné. Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v § 109, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v § 85. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.

52. Podle § 90 stavebního zákona v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu a) s vydanou územně plánovací dokumentací, b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.
53. Podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona k žádosti stavebník připojí doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, a je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu (dále jen „doklad o právu“). Podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona ve znění zákona č. 225/2017 Sb. souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a. Podle § 184a odst. 1 věty první stavebního zákona ve znění zákona č. 225/2017 Sb. není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.
54. Podle § 169 odst. 2 stavebního zákona lze výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchýlně od nich v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.
55. Podle § 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona možná výjimka z § 23 odst. 2.
56. Podle § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se stavby umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.
57. Žalobci v žalobě předně namítli, že jim měla být udělena výjimka z § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. spočívající v přesahu stavby na sousední pozemek, neboť odchylka od stavebního povolení měla být považována za nepodstatnou, a vytkli správním orgánům, že

se nezabývaly charakterem a mírou rozporu stavby s rozhodnutím o umístění stavby ze dne 1. 12. 2009 a rozhodnutím o dodatečném povolení změny stavby ze dne 16. 8. 2010.

58. Ze správního spisu vyplývá, že žalobci disponovali pravomocným rozhodnutím o umístění stavby ze dne 1. 12. 2009 a pravomocným rozhodnutím o dodatečném povolení změny stavby ze dne 16. 8. 2010, která je opravňovala k realizaci stavby výlučně na vlastních pozemcích p. č. st. XA, p. č. XB a p. č. XD. Žalobci žádali o vydání rozhodnutí o umístění stavby pouze na svých pozemcích a též dle grafické části rozhodnutí o umístění stavby ze dne 1. 12. 2009 měl být záměr umístěn na pozemku p. č. XD s tím, že boční stěna stavby měla být na hranici s pozemkem p. č. XC. Všechny výkresy v projektové dokumentaci, které žalobci stavebnímu úřadu předložili, vymezují umístění stěny suterénu pod garáží a garáže u hranice se sousedním pozemkem p. č. XC, nikoli s přesahem na něj. Ani z dodatečného povolení změny stavby před dokončením neplyne, že by stavba měla být svojí částí umístěna na sousedním pozemku. Z tohoto důvodu také nebyly námitky vlastníků sousedního pozemku o možném přesahu stavby na jejich pozemek shledány důvodnými. Z výše uvedených rozsudků civilních soudů vyplývá, že stavba byla provedena tak, že svou částí přesahuje na pozemek p. č. XC ve vlastnictví manželů S. Stavba tedy byla realizována v rozporu s územním rozhodnutím a dodatečným povolením změny stavby ze dne 16. 8. 2010. Civilní soudy současně podrobně odůvodnily závěr, že žalobci nebyli při realizaci stavby v dobré víře, že staví na svém pozemku, a proto i přes malý přesah na sousední pozemek nebyly splněny podmínky § 1087 občanského zákoníku ve spojení s § 3059 občanského zákoníku. Mezi stranami není sporu o tom, že žalobci v řízení o opakované žádosti o dodatečné povolení stavby nedoložili právo provést stavbu na části sousedního pozemku p. č. XC, resp. souhlas se stavbou.
59. Žalovaný správně vyšel ze závěru civilních soudů, že stavba žalobců zasahuje částí do pozemku p. č. XC, a to bez právního důvodu. Vysvětlil, že povolení výjimky přichází v úvahu tehdy, pokud by v konkrétním případě byly vzhledem k místním okolnostem stanovené požadavky příliš striktní. V tomto případě nelze výjimku udělit a stavbu povolit, neboť by tím bylo porušeno ústavně zaručené vlastnické právo manželů S., kteří se stavbou na svém pozemku nesouhlasili. Žalobci nedoložili stavebním zákonem vyžadovaný doklad prokazující právo provést stavbu na pozemku p. č. XC, resp. souhlas jeho vlastníků. K námitkám žalobců pak poukázal na to, že nejednali v omluvitelném omylu a nemohli být v dobré víře, že staví na vlastním pozemku, neboť přes námitky vlastníků sousedního pozemku provedli stavbu, aniž nechali řádně vytyčit hranici mezi pozemky nebo se jinak postarali o její řádné stanovení. Dle názoru soudu je zřejmé, jakou úvahou byli stavební úřad a žalovaný vedeni, přičemž shledali, že přes malý přesah stavby nejsou v této věci splněny podmínky pro vyhovění žádosti. Soud se s jejich posouzením ztotožňuje.
60. Žalobci se domnívají, že se s ohledem na nepatrný přesah stavby jedná o nepatrnou odchylku a jsou splněny podmínky pro udělení výjimky z § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. V tomto ohledu poukázali na rozsudek NSS ze dne 20. 5. 2010, č. j. 7 As 17/2010-101. V tomto rozsudku NSS uvedl, že „[s]tavební úřad tedy může za určitých podmínek neakceptovat provedenou změnu jako drobnou odchylku od původního stavebního povolení, resp. dokumentace, a mít ji za důvod postupu podle ust. § 129 odst. 3 stavebního zákona, a to v závislosti na povaze změny. Postup podle citovaného ustanovení bude na místě tehdy, bude-li změna posouzena nikoli jako drobná odchylka od schválené projektové dokumentace, nýbrž jako změna provedená v rozporu se stavebním povolením. **Signálem o tom, že zde existuje rozpor, bude zpravidla to, že změna znamená negativní zásah do chráněných veřejných zájmů či práv a zájmů třetích osob vybočující z mezí dosavadního oprávnění**

*stavebníka. Posouzení povahy změny přísluší podle stavebního zákona stavebnímu úřadu a nikoli stavebníkovi, neboť je to stavební úřad, kdo při svém rozhodování má ze zákona povinnost dbát, aby byla zajištěna ochrana veřejných zájmů a práv a oprávněných zájmů právnických a fyzických osob. Stavební úřad disponuje odbornými znalostmi z oblasti stavebnictví a architektury a v oblasti posuzování zásahu do krajinného rázu je pak vázán závaznými stanovisky dotčených orgánů chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Stavebnímu úřadu je také znám architektonický ráz budov či urbanistický charakter konkrétní lokality a rovněž stávající praxe posuzování určitých změn staveb. Před vydáním souhlasu s užíváním či kolaudačního rozhodnutí tak stavební úřad při prohlídce dokončené stavby zkontroluje, zda byly dodrženy podmínky, jimiž ve stavebním povolení omezil právo stavebníka stavět, a to právě s ohledem na zájmy, jež je třeba v dané lokalitě chránit. Zjistí-li, že změna je natolik výrazná, že by mohla mít potenciálně negativní dopad na existující zákonem chráněné zájmy (architektonické a urbanistické hodnoty, krajinný ráz), je nutno takto změněnou stavbu podrobit novému posuzování v rámci požadavků kladených na povolení stavby stavebním zákonem, což i vyplývá z dikce ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona. Stavebník proto musí v řízení podle ust. § 129 odst. 3 stavebního zákona prokázat, že stavba není mimo jiné umístěna v rozporu se záměry územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací, a že není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním zákonem.“ (zvýrazněno krajským soudem).*

61. Přestože přesah stavby na sousední pozemek podle znaleckého posudku č. 153/2015, a tedy i tato odchylka od pravomocného dodatečného stavebního povolení je velmi malá, má odchýlení se od povolení za následek negativní dopad do vlastnického práva vlastníků pozemku p. č. XC, kteří mají dle § 1012 věty první občanského zákoníku právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Neoprávněný zásah do vlastnického práva k pozemku je třeba považovat za podstatné odchýlení se od dodatečného stavebního povolení a jím schválené projektové dokumentace, neboť lze důvodně předpokládat, že je sousední vlastník bude vnímat jako zásadní zásah do práv, neboť cizí stavbou na svém pozemku bude podstatně omezen přinejmenším v užívání dotčené části pozemku. Vlastnická práva vlastníků sousedního pozemku, kteří již v řízení o dodatečném povolení změny stavby v roce 2010 vyjadřovali nesouhlas se stavbou na svém pozemku, upozorňovali na to, že zeď p. č. XC není na hranici, ale před hranicí pozemků, a poukazovali mimo jiné na problém s údržbou své zdi), přitom měla být chráněna tím, že správní orgány povolily v souladu s žádostí žalobců umístění a provedení stavby výlučně na pozemku žalobců, čehož si byli žalobci vědomi. S ohledem na námitky vlastníků pozemku p. č. XC k žádosti žalobců ze dne 14. 5. 2010 lze předpokládat, že v případě zanesení přesahu do projektové dokumentace zpracované pro účely dodatečného stavebního povolení by s takto navrženou stavbou nesouhlasili, tudíž by pro ní nebylo možné povolení vydat, neboť stavebník by k žádosti byl povinen doložit doklady prokazující jeho právo založené smlouvou provést stavbu anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem [§ 86 odst. 2 písm. a), § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona v tehdy účinném znění]. Rozhodnutí o umístění stavby také umožňovalo záměr umístit pouze na pozemku žalobců. Za situace, kdy manželé S. vyjadřovali nesouhlas s tím, aby stavba zasáhla na jejich pozemek, přičemž jejich námitky byly zamítnuty s tím, že dle rozhodnutí o umístění stavby a dodatečného povolení ze dne 16. 8. 2010 je povolena stavba pouze na pozemku žalobců, nelze souhlasit s žalobci, že by se jednalo o nepodstatnou odchylku od pravomocného dodatečného stavebního povolení,

kteřá by měla být aprobována udělením výjimky z § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. přes nesouhlas vlastníků sousedního pozemku bez ohledu na to, zda žalobcům svědčí právo k umístění a provedení stavby na sousedním pozemku.

62. Vyvlastnění či nucené omezení vlastnického práva je možné jen na základě zákona (čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod). Stavební zákon v případě provádění stavby na cizím pozemku za účelem ochrany práv vlastníků pozemků vyžadoval v § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona doložení vlastnického práva či práva založeného smlouvou provést stavbu anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku, s účinností od 1. 1. 2018 pak souhlasu k provedení stavebního záměru dle § 184a stavebního zákona. Jak konstatoval NSS v rozsudku ze dne 20. 7. 2021, č. j. 3 As 6/2020-44, právní úprava dodatečného povolení stavby je nastavena tak, že stavbu lze dodatečně povolit za stejných (nikoliv přísnějších, ani méně přísných) podmínek, za nichž by bylo možné stavbu povolit, pokud by stavebník postupoval v souladu se stavebním zákonem. Dodatečné stavební povolení může být vydáno jen při splnění podmínek daných stavebním zákonem a příslušným prováděcím předpisem, tj. pouze v případě, že stavebník podá žádost o dodatečné povolení stavby, resp. dodatečné povolení změny stavby, a předloží k ní podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení. Stavební úřad nemůže aplikovat na dodatečné povolení stavby, resp. její změny, mírnější kritéria, než jaká jsou kladena na řádné stavební povolení (viz rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2007, č. j. 1 As 46/2006-75, č. 1202/2007 Sb. NSS, či rozsudek NSS ze dne 19. 9. 2019, č. j. 10 As 69/2019-48). Provedení stavby na pozemku jiného vlastníka bez právního důvodu je v rozporu s § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona a § 23 odst. 2 věty první vyhlášky č. 501/2006 Sb. Nejde přitom o případ, kdy by žalobci na základě stavebního povolení stavbu stavěli v dobré víře, že staví na svém pozemku, a řádně ji zkolaudovali a až následně bylo zjištěno, že byla postavena zčásti na cizím pozemku, kdy v takovém případě není dán důvod vést řízení o odstranění části stavby (viz rozsudek NSS ze dne 31. 1. 2007, č. j. 3 Ans 3/2006-85, č. 1134/2007 Sb. NSS).
63. Nelze též přehlédnout, že žalobci poté, kdy bylo v roce 2016 civilními soudy pravomocně rozhodnuto, že ve vztahu k části stavby na pozemku p. č. XC nebyly vzhledem k nedostatku dobré víry splněny podmínky přestavky, měli jakožto vlastníci stavby, která neoprávněně zasahuje na cizí pozemek svou nepatrnou částí (a nejde přitom o přestavek), možnost domáhat se úpravy vztahů s vlastníky pozemku (tedy např. zřízení věcného břemene, resp. služebnosti, k zastavěné části) dle [§ 135c](#) odst. 3 starého občanského zákoníku (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 6. 12. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1090/2000, ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. [22 Cdo 4461/2015](#), a ze dne 26. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 5968/2017). Právě v tomto řízení by pak mohl příslušný soud v občanském soudním řízení případně uspořádat vztahy mezi žalobci a vlastníky pozemku, na který stavba zasahuje, vzhledem ke všem okolnostem případu, mj. při zohlednění rozsahu hospodářské újmy, která by odstraněním stavby vznikla, a rozsahu zastavěného pozemku, na které žalobci poukazují. Takové posouzení naopak nepřísluší stavebnímu úřadu v řízení o žádosti o dodatečné stavební povolení, k níž je žadatel povinen doklad o právu, resp. souhlasu vlastníka předložit.
64. Žalobci, kteří si byli přesahu stavby na cizí pozemek několik let vědomi a kteří ani v době realizaci stavby nemohli být v dobré víře, že stavba ani zčásti nepřesahuje na pozemek sousedů (sami se rozhodli pro umístění a provedení stavby na samé hranici pozemku, přičemž se přes námitky sousedů o přesném průběhu hranice nepřesvědčili, ačkoli si byli vědomi, že nemají soukromoprávní ani veřejnoprávní titul přesáhnout stavbou na cizí

pozemek), měli právní prostředky ochrany, jimiž měli možnost získat právo mít stavbu na části cizího pozemku (pokud by jiné řešení, jak tvrdí, bylo ve vztahu k zásahu do vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku nepřiměřené), kterých sami nevyužili, resp. netvrdí, že by tak učinili. Nelze připustit, aby vlastník sousední nemovitosti byl zkrácen na svých ústavně garantovaných právech (nerušený výkon vlastnického práva) postupem žalobců, kteří postavili stavbu v rozporu s povolením, zejména pokud vlastník uplatňoval námitky a vyjadřoval nesouhlas s umístěním a realizací stavby na svém pozemku (srov. přiměřeně rozsudek NSS ze dne 14. 7. 2011, č. j. 1 As 69/2011-176, č. 2418/2011 Sb. NSS). Případný zásah do práv vlastníka sousedního pozemku by byl možný pouze na základě rozhodnutí soudu v řízení dle § 135c starého občanského zákoníku.

65. Výjimku z obecných požadavků na výstavbu je možné udělit tehdy, bude-li stavba splňovat další kritéria stanovená právními předpisy, zejména bude-li řešením podle povolené výjimky dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu (srov. rozsudek NSS ze dne 21. 7. 2010, č. j. 6 As 5/2009-102). Důvodem pro udělení výjimky z obecných požadavků na výstavbu není tvrzení stavebníka, že bude muset vynaložit náklady na odstranění stavby, resp. uvedení stavby do souladu se stavebním povolením, i pokud by výrazně převýšily újmu způsobenou vlastníkovu sousedního pozemku. Tímto způsobem nelze odůvodnit neoprávněný zásah do vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku. Účelem obecných požadavků na výstavbu totiž není za pomoci udělení výjimky z § 23 odst. 2 věty první vyhlášky č. 501/2006 Sb. obejít nesouhlas vlastníka sousedního pozemku s umístěním (částí) stavby na jeho pozemku. O výjimce proto lze uvažovat zejména v okamžiku, kdy stavebník souhlasem či jiným právním důvodem k zásahu do pozemku již disponuje. Udělení výjimky za dané situace by zásahem do práva vlastníka sousedního pozemku popíralo smysl § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., který chrání práva vlastníků sousedních pozemků. Povolení výjimky z § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nenahrazuje požadavek souhlasu vlastníka sousedního pozemku s umístěním a provedením části stavby na svém pozemku. Současně je třeba zopakovat, že nelze připustit výklad zákona, který by stanovil mírnější kritéria pro dodatečné povolení stavby, resp. její změny, než jaká jsou kladena na řádné stavební povolení. Jak bylo výše uvedeno, výši nákladů spolu s dalšími okolnostmi může zohlednit civilní soud v řízení o úpravě poměrů mezi vlastníkem neoprávněné stavby na cizím pozemku a vlastníkem pozemku. Soud tedy neshledal tento žalobní bod důvodným.
66. Žalobci též namítli, že nebyly respektovány zásady přiměřenosti a minimalizace zásahu do práv nabytých v dobré víře a individualizace. Dobrou víru vymezil NSS v rozsudku ze dne 22. 9. 2011, č. j. 1 As 94/2011-102, jako objektivně posuzované vědomí jednotlivce o souladu jednání s právem: *„Dobrá víra jako nezaviněná nevědomost chrání jedince, který se zřetelem ke všem okolnostem nevěděl a ani nemohl vědět, že určitý stav je v rozporu s právem.“* Zásada ochrany dobré víry, jak ji vnímá § 2 odst. 3 správního řádu, souvisí se zásadou právní jistoty a se zásadou presumpce správnosti aktů veřejné správy. Požadavek ochrany dobré víry ve veřejném právu se opakovaně objevuje i v judikatuře Ústavního soudu: *„[P]odstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy ČR) je kromě jiného také princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať už v individuálním případě plynou přímo z normativního právního aktu nebo z aktu aplikace práva. Princip dobré víry působí bezprostředně v rovině subjektivního základního práva jako jeho ochrana, v rovině objektivní se pak projevuje jako princip presumpce správnosti aktu veřejné moci“* (náleze ze dne

9. 10. 2003, sp. zn. IV. ÚS 150/01). Posouzení, zda svědčí účastníkovi řízení dobrá víra, záleží vždy na konkrétních okolnostech.
67. Správní orgány při zvážení konkrétních okolností s poukazem na rozsudky civilních soudů dospěly k závěru, že žalobci nejednali v omluvitelném omylu a nemohli být v dobré víře, že staví na vlastním pozemku. Správní orgány nepochybily, jestliže v otázce přesahu stavby na sousední pozemek a otázce dobré víry respektovaly rozhodnutí civilních soudů. Civilní soudy neshledaly, že by žalobci byli v dobré víře, že staví výlučně na vlastním pozemku, protože manželé S. minimálně od roku 2010 (před vydáním rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 16. 8. 2010) poukazovali na možný přesah stavby na jejich pozemek a žalobci začali stavbu stavět, ač si byli námitek vědomi, aniž si průběh vlastnické hranice ověřili. Žalobci se nemohli důvodně spoléhat na vytyčení provedené geodetickou kanceláří Ing. M. N. dne 27. 9. 2011 ověřené oprávněným zeměměřičem Ing. M. S. 31. 10. 2011 (protokol č. 1/2011) a projektovou dokumentaci, které vlastnickou hranici pozemku neřešily, kdy v protokolu č. 1/2011 je výslovně uvedeno, že vyšetření vlastnické hranice pozemků není součástí zakázky. O tyto dokumenty tak nemohli opřít dobrou víru, že staví pouze na svém pozemku. Při zachování obvyklé opatrnosti si s ohledem na námitky vlastníků sousedního pozemku (vědomi si toho, že je sporné, zda stavba bude celá umístěna na jejich pozemku, kdy sousedé mimo jiné upozorňovali na to, že zeď na jejich pozemku není na hranici pozemků) měli nechat před zahájením stavby zpracovat geometrický plán, který by určil přesnou hranici, nebo se jinak postarat o její řádné stanovení. Jestliže tak neučinili, nebyl jejich omyl omluvitelný a nemohli být v dobré víře, že staví výlučně na svém pozemku. Pokud žalobci odkazovali na to, že námitka manželů S. týkající se přesahu stavby byla stavebním úřadem a žalovaným v řízení o dodatečném povolení změny stavby zamítnuta, stavební úřad a žalovaný vyšli z projektové dokumentace předložené žalobci, která přesah neobsahovala, a z místního šetření, při němž nebyl zpracován geometrický plán, který by hranici určil. Námitka pak byla zamítnuta právě z důvodu, že územní rozhodnutí i dodatečné povolení změny stavby povolují umístění a provedení stavby pouze na pozemku žalobců. V rozhodnutích vydaných stavebním úřadem a žalovaným, na které žalobci poukazují, nebyla otázka hranic mezi pozemky řešena a stavba měla být dle těchto rozhodnutí umístěna a provedena pouze na pozemku žalobců. Za této situace se žalobci měli přesvědčit o průběhu hranice. Soud v nyní projednávané věci s ohledem na obsah správního spisu a vydaná rozhodnutí civilních soudů o přesahu stavby na pozemek jiného vlastníka (srov. § 52 odst. 2 věta druhá s. ř. s.) neshledal důvod se od výše uvedeného názoru odchýlit a plně na rozsudky civilních soudů, které jsou součástí správního spisu, odkazuje.
68. Argumentace žalobců spočívající v ochraně dobré víry tak není v projednávané věci případná, neboť žalobci v dobré víře, že staví výlučně na vlastním pozemku, nebyli. Nepřesnost při pořizování projektové dokumentace nemohla založit dobrou víru žalobců. Nedostatky projektové dokumentace předložené žalobci nemohou jít k tíži vlastníků sousedního pozemku, kteří na riziko přesahu stavby na svůj pozemek v řízení upozornili. Pokud žalobci uvádí, že nebyla známa přesná hranice pozemků, bylo s ohledem na námitky sousedů a umístění stavby na hranici pozemku na žalobcích, aby se v návaznosti na vydaná rozhodnutí, která povolovala stavbu pouze na jejich pozemku, o průběhu hranice přesvědčili (již v roce 2010 před zahájením stavby vlastníci sousedního pozemku upozorňovali, že hranice není tvořena zdí). Namítají-li žalobci, že v době vydání dodatečného povolení nebyla známa přesná hranice mezi pozemky a ani správní orgány její vytyčení nepožadovaly, nemá taková skutečnost na posouzení věci vliv, neboť hranice

mezi pozemky nebyla předmětem řízení. Pokud žalobci uvádí, že mělo být zohledněno, že na možnost, že nestaví výlučně na svém pozemku, přišel stavební úřad až rok od vydání dodatečného povolení ze dne 16. 8. 2010, soud konstatuje, že během kontrolní prohlídky dne 11. 5. 2010 (uskutečněné před vydáním dodatečného stavebního povolení) žalobci suterén pod garáží (sklad) na pozemku nestavěli, pouze zhotovili základovou desku na svém pozemku kolem stávající rozestavěné chaty, a z tehdy pořízené fotodokumentace neplyne, že by byly prováděny stavební práce v blízkosti zdi na pozemku p. č. XC u hranice pozemků. Z obsahu spisu neplyne, že by stavebním úřadem byla řešena otázka průběhu vlastnické hranice. Poté, kdy nabylo právní moci dodatečné povolení (23. 12. 2010), bylo v záměru žalobců pokračováno a došlo k rozestavění základů suterénu. Při stavebním dozoru provedeném dne 27. 10. 2011 stavební úřad zjistil, že žalobci provádí základy stavby suterénu pod budoucí garáží při severovýchodní hranici pozemku p. č. XD v blízkosti stávající zdi na pozemku p. č. XC. Vzhledem k námitkám vlastníků sousedního pozemku a nemožnosti prokázat, zda se základy stavby nachází výlučně na pozemku žalobců, vznikly stavebnímu úřadu pochybnosti, zda žalobci staví výlučně na vlastním pozemku. Samotná nevědomost žalobců o odchylce od stavebního povolení nezakládá jejich dobrou víru. O objektivní nemožnost rozpoznat přesah stavby na sousední pozemek se v posuzované věci nejedná, neboť jak konstatovaly civilní soudy, žalobci mohli a měli před zahájením stavby nechat zhotovit geometrický plán nebo se jinak přesvědčit o průběhu hranice. Znalecký posudek vyhotovený pro účely civilního soudního řízení pak bez větších pochyb přestavek odhalil. Bylo tedy objektivně možné zjistit, zda žalobci staví výlučně na svém pozemku. Nelze souhlasit s žalobci, že by zásah do pozemku p. č. XC byl způsoben až přesným zaměřením vlastnické hranice. Zásah způsobilo provedení stavby, které se odchýlilo od rozhodnutí o umístění stavby a dodatečného povolení ze dne 16. 8. 2010.

69. Ani odkaz žalobců na rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 30. 8. 2017, č. j. 30 A 80/2016-114, není zcela přiléhavý. Předně je třeba uvést, že Krajský soud v Plzni vycházel z rozhodnutí civilního soudu v řízení o odstranění stavby, který na rozdíl od nyní projednávané věci dobrou víru stavebníka dovodil, a to s ohledem na odlišné skutkové okolnosti (civilní soud přihlédl mimo jiné k tomu, že vlastník sousedního pozemku nezakročil proti stavbě v době její realizace až do jejího dokončení, přestože o jejím umístění věděl, a bez vážného důvodu se nedomáhal zastavení stavebních prací, a že původní vlastník postavil chatu v omluvitelném omylu v dobré víře, že chatu staví v dostatečné odstupové vzdálenosti od hranice pozemků vycházejí ze stavu původního oplocení). V nyní projednávané věci však manželé S. namítali možný přesah stavby na svůj pozemek již v průběhu řízení o dodatečném povolení a brojili proti němu v okamžiku, kdy žalobci se stavbou suterénu pod garáží započali, a stavební úřad vyzval žalobce k okamžitému zastavení stavebních prací ihned, co se o možném přesahu stavby na sousední pozemek dozvěděl. Skutečnost, že se správní orgány, které dobrou víru neshledaly, výslovně nevyjádřily k otázce poměru tvrzené újmy na straně žalobců v porovnání s tvrzenou újmou sousedů, nelze považovat za vadu, neboť k takovému poměřování nebyly za dané situace povinny v tomto řízení přistoupit. Soud doplňuje, že se ve správním spise nachází souhlas manželů S. ze dne 26. 11. 2009 s provedením zjednodušeného územního řízení. Tento souhlas nelze vykládat extenzivním způsobem tak, jak činí žalobci, že by jím manželé S. vyslovili souhlas s umístěním a provedením části stavby na svém pozemku. Taková okolnost ze souhlasu neplyne, neboť je v něm výslovně

uvedeno, že je dán ve vztahu k přístavbě rodinného domu pouze na pozemcích p. č. XB a p. č. XD. Námitky nejsou důvodné.

70. Nezákonnost napadeného rozhodnutí nemůže založit ani skutečnost, že vlastníci sousedního pozemku nereagovali na nabídky žalobců ohledně možného řešení vzniklé situace. Jak bylo výše uvedeno, žalobci měli možnost situaci řešit soudní cestou, pokud mají za to, že zejména vzhledem k poměru újmy hrozící žalobcům odstranění stavby a omezením vlastníků sousedního pozemku jejím ponecháním je odstranění stavby nepřiměřené a je na místě upravit vztahy mezi nimi jinak.

### **Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení**

71. Vzhledem k výše uvedenému soud neshledal žádný žalobní bod důvodným, a proto žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
72. Soud pro nadbytečnost neprovedl žalobci navržený důkaz kopií výzvy k jednání o smíru ze dne 8. 12. 2017, neboť s ohledem na výše uvedený právní názor by nemohl na věci ničeho změnit. Ostatní důkazy navržené žalobci soud neprovedl, neboť jsou součástí správního spisu, který měl soud k dispozici a jehož obsah není předmětem dokazování (srov. např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS). Soud s ohledem na výše uvedený právní názor pro nadbytečnost neprovedl k důkazu fotodokumentaci předloženou osobou zúčastněnou na řízení, neboť přesah stavby plyne ze správního spisu, nadto fotodokumentace bez nově uvedených poznámek, které lze považovat za vyjádření, se nachází ve správním spisu. Soud neprovedl jako důkaz ani znalecký posudek č. 153/2015, podání osoby zúčastněné na řízení ze dne 18. 7. 2016 a ze dne 23. 9. 2016, statický posudek ze dne 25. 10. 2016, kopii dopisu ze dne 28. 9. 1992, kopii emailu ze dne 27. 1. 2009 a náhled na parcely se souřadnicemi, neboť všechny tyto dokumenty jsou součástí správního spisu, z něhož soud vycházel. Soud neprovedl důkaz protokolem o jednání, neboť tvrzení o dilatační spáře, které jím mělo být prokázáno, nemůže mít na posouzení věci vliv, neboť není předmětem tohoto sporu.
73. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobci ve věci neměli úspěch, a proto nemají právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému dle obsahu spisu nevznikly žádné náklady nad rámec jeho běžné administrativní činnosti.
74. Třetím výrokem soud rozhodl dle § 60 odst. 5 s. ř. s. tak, že osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť jí soud neuložil žádnou povinnost, s jejímž plněním by jí mohly náklady vzniknout.

### **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 13. října 2021

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