



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Milana Procházky a soudců Mgr. Karla Černína, Ph.D., a JUDr. Ing. Venduly Sochorové ve věci

žalobce: **Ing. P. H.**, narozen X  
bytem X  
zastoupen advokátkou Mgr. Evou Habánovou  
sídlem Ponávka 185/2, Brno

proti  
žalovanému: **Magistrát města Brna, odbor územního a stavebního řízení**  
sídlem Malinovského náměstí 624/3, Brno

za účasti: 1. Mgr. J. Z.  
bytem X  
2. H. H.  
bytem X  
zastoupena advokátem Mgr. Janem Burdychem  
sídlem Cihlářská 643/19, Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 11. 2020, čj. MMB/0474949/2020, sp. zn. OUSR/MMB/0176964/2020/6,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žalobce nemá právo na náhradu nákladů řízení.

- III. Žalovanému se náhrada nákladů řízení nepřiznává.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

### Odůvodnění:

#### I. Vymezení věci

1. Žalobce vlastní pozemek s rodinným domem a zahradou v městské části X na adrese X. Při jižní hranici svého pozemku má postavenou kůlnu, která těsně přiléhá k domu jeho sousedky na adrese X, což je v nynějším řízení osoba zúčastněná na řízení 2. (dále též „sousedka“ nebo „stavebnice“). Sousedka požádala v listopadu 2018 stavební úřad o vydání společného povolení na nástavbu a stavební úpravy svého rodinného domu. Při ústním jednání v březnu 2019 však stavební úřad zjistil, že se na sousedčině pozemku nacházejí dvě nepovolené stavby – přístavba (rozšíření) domu a samostatný přístřešek. Na nepovolené přístavbě, která stojí u společné hranice s pozemkem žalobce a přiléhá k jeho kůlně, se má podle projektu zčásti zbudovat požadovaná budoucí nástavba. Proto stavební úřad společné řízení o nástavbě a stavebních úpravách přerušil, a následně zahájil na základě sousedčiny žádosti řízení o dodatečném povolení přístavby. Tu povolil rozhodnutím ze dne 9. 3. 2020 (dále též „dodatečné povolení přístavby“).
2. Odvolání žalobce proti dodatečnému povolení přístavby zamítl žalovaný rozhodnutím označeným v záhlaví (dále též „odvolací rozhodnutí“ nebo „napadené rozhodnutí“). Proti němu brojí žalobce u Krajského soudu v Brně žalobou podanou dne 22. 12. 2020.

#### II. Argumentace žalobce

3. Žalobce navrhuje napadené rozhodnutí zrušit, neboť je podle něj nezákonné a v některých ohledech i nepřezkoumatelné.
4. Za prvé žalobce namítá, že stavebnice získala neoprávněné výhody oproti řádnému stavebnímu řízení v důsledku toho, že stavební úřad vedl řízení jen o samotné přístavbě. Tato námitka má dva rozměry. V první řadě žalobce poukazuje na to, že na pozemku se již nacházejí další nepovolené stavby a stavební úřad je přehlíží. Jde o stavbu přístřešku, kde se úřad spokojil s příslibem stavebnice, že jej kvůli špatnému stavu odstraní, a dále o zpevněnou plochu dvora, kterou úřad pomíjí úplně. Ve druhé řadě pak žalobce namítá, že by měl stavební úřad vést společné řízení o již realizované nelegální přístavbě a o plánované nástavbě, která má být umístěna na ní a kvůli jejímuž povolení vlastně bylo řízení o dodatečné legalizaci přístavby zahájeno. Tyto stavby mají být funkčně propojeny a podle žalobce jde tak fakticky o stavbu jedinou. Správně by měl stavební úřad povolovat související stavby v jednom řízení (zde žalobce odkázal na rozsudky Nejvyššího správního soudu čj. 4 As 162/2013 - 53, bod 21, čj. 7 As 120/2012 - 40 a čj. 3 As 69/2013 - 29). Pak by musel stavební úřad tyto stavby posoudit společně a dospěl by nutně k závěru, že nejsou splněny regulativy územního plánu – zejména je překročen index podlažní plochy (dále též „IPP“) a zároveň dochází k navýšení stávajícího objemu stavby o více než 50 %. Stavebnice tak účelovým podáním žádosti o dodatečné povolení jen na přístavbu dosáhla postupného navýšení rozměrů své stavby salámovou metodou, což je nepřípustné (zde žalobce odkázal na rozsudky Nejvyššího správního soudu čj. 6 As 139/2017 - 73, čj. 9 As 88/2008 - 30 a čj. 2 As 119/2014 - 31). Protože napadené rozhodnutí ignoruje jak existující stavby na pozemku, tak i funkční souvislost se stavbou plánovanou, je podle žalobce navíc i nepřezkoumatelné.

5. Žalobce doplňuje, že dodatečně povolená přístavba nevyhoví požadavkům územního plánu, ani kdyby byla posuzována samostatně. Pozemek sousedky je totiž velmi malý a již nyní je jeho podstatná část zastavěna. Stavební úřad chybně, v rozporu se svou dosavadní praxí a bez jakéhokoliv vysvětlení vztáhl index podlažní plochy k celé ploše vymezené v územním plánu o velikosti cca 12 000 m<sup>2</sup>, namísto aby jej uplatnil pouze na pozemky ve vlastnictví stavebnice. Tím bude znemožněna zástavba okolních pozemků, protože územní limit IPP vyčerpá stavebnice sama. Jestliže z hlediska IPP má pozemek stavebnice již nyní výrazně vyšší zastavěnost než okolní pozemky, neměl by se tento nežádoucí stav dále prohlubovat.
6. Druhý žalobní bod se týká projektové dokumentace přístavby. Podle žalobce z ní není patrné, jaké stavební práce jsou již provedeny a jaké se teprve budou realizovat. Také obsahuje zjevné chyby a rozpory, které rozpozná i laik pomocí součtů kót. Z nich jednak vyplývá, že stavba by měla přesahovat rozměry pozemku a část obvodových konstrukcí tak pod sebou nemá žádné základy (na jiném místě žalobce doplňuje, že nebyl zjištěn skutečný stav základů přístavby). Dále je ze součtů kót zřejmé, že zakreslené zateplení obvodových zdí přístavby není provedeno a ani je nelze provést, protože tomu brání sousední stavby. Složení, síla a umístění obvodových zdí přístavby je tedy chybné, čímž jsou zpochybněny i statické výpočty a okolní stavby mohou být ohroženy zřícením. Další nebezpečí plyne z toho, že budoucí nástavba má být umístěna tak, že těžiště obvodové zdi se bude nacházet na hraně spodní zdi přístavby, což není fyzikálně možné. Na vady projektu upozornil žalobce stavební úřad již na ústním jednání dne 11. 2. 2020, avšak stavební úřad jeho námitky do protokolu nezaznamenal, což žalobce hodlá prokázat písemným prohlášením ing. B. S. a svědeckou výpovědí mgr. J. Z. V důsledku toho pak stavební úřad odmítl jeho námitky s odvoláním na koncentraci řízení vypořádat, proto je žalobce znovu shrnul ve svém odvolání. Žalovaný se však odvolal na to, že za správnost dokumentace odpovídá projektant jako autorizovaná osoba a ignoroval fakt, že skutečný stav dodatečně povolované stavby je odlišný. Proto je i v tomto směru napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné.
7. Ve třetím žalobním bodě se žalobce zabývá likvidací dešťových vod. Upozorňuje, že střecha přístavby nemá udávaný sklon 2 %, je vodorovná a při přívalových deštích voda stéká směrem k jeho pozemku. Ani klempířský lem, který tomu má zabránit, nemá žalovaným tvrzenou výšku, stavební úřad totiž obě střechy zaměnil a měřil výšku lemu od střechy žalobce, nikoliv stavebnice (k tomu žalobce navrhl jako důkaz dvě fotografie střechy přístavby). Dále, jelikož se povoluje přístavba přesahující 70 % plochy pozemku, není splněn požadavek na vsakování dešťových vod (§ 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů). Zákon nepřipouští z tohoto požadavku výjimku ani nedovoluje splnit tuto podmínku vyjádřením správce kanalizace a vybudováním retenční (vsakovací) nádrže, jak stavební úřad umožnil v tomto případě stavebnici. Z rozhodnutí nadto není zřejmé, zda je vsakovací jímka již vybudována, nebo se má teprve zbudovat. Stavební úřad nezkoumal hydrogeologické podmínky daného území a to, zda nová retenční nádrž neohrozí podmínky okolní řadové zástavby. Navíc stavební úřad stanovil pro její dokončení lhůtu 1 roku s tím, že bez ní není možno splnit požadavky správců sítí a povolit užívání stavby, ale již na základě právní moci dodatečného povolení přístavby bude možné pokračovat v řízení o nástavbě, která na ní má být umístěna. I v tomto spatřuje žalobce nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí pro vnitřní rozpor a proto, že jeho výrok není reálně splnitelný.

8. Konečně do čtvrtého žalobního bodu lze shrnout další žalobcovy dílčí výtky a námitky. Z dokumentace přístavby podle něj není zřejmé, zda požárně nebezpečný prostor stavby nezasahuje na cizí pozemek, protože v požární zprávě se neposuzují přístřešky ani parkování vozidel. Přístavba znemožní údržbu sousední stavby na společné hranici. Není zajištěna žalobcova pohoda bydlení včetně pokojného užívání zahrady, na níž má žalobce skleník. Napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné i proto, že v jeho odůvodnění nejsou uvedeny důkazy, z nichž správní orgány vyvodily své závěry a takové důkazy nejsou obsaženy ani ve správním spise. Důkazní břemeno k prokázání toho, že dodatečně legalizovaná stavba není v rozporu s právními předpisy, nese stavebnice, nikoliv žalobce, jak se mylně domnívá žalovaný.

### III. Argumentace žalovaného

9. Žalovaný navrhuje podanou žalobou zamítnout, odkazuje na odůvodnění napadeného rozhodnutí a argumentuje podrobně ke každému žalobnímu bodu. Na svém procesním stanovisku setrval po celou dobu řízení před soudem.

### IV. Řízení před krajským soudem

10. Soud přiznal žalobě odkladný účinek (usnesení ze dne 20. 1. 2021 čj. 30 A 202/2020 - 67). Kdyby tak neučinil, mohla by stavebnice pokračovat v řízení o společném povolení na umístění a zbudování nástavby, která má být zčásti umístěna na dodatečně povolené přístavbě. V důsledku povolení, či dokonce realizace nástavby, by již nemuselo být možné, aby stavební úřad přístavbu nařídil odstranit, pokud by soud v nynějším řízení její dodatečné povolení zrušil. Soud nevyhověl návrhu stavebnice (osoby zúčastněné na řízení), aby usnesení o odkladném účinku zrušil, avšak upřednostnil tuto věc v časové řadě před jinými kauzami.
11. Ve věci proběhlo dne 21. 10. 2021 na žádost žalobce ústní jednání podle § 49 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“). Na jednání provedl soud dokazování následujícími důkazními prostředky: písemná prohlášení ing. B. S. (č. l. 22 soudního spisu) a mgr. J. Z. (č. l. 81 soudního spisu) k průběhu ústního jednání konaného dne 11. 2. 2020, dále fotografie střechy dodatečně povolované přístavby pořízené žalobcem (č. l. 95-96 soudního spisu) a doslovný výňatek z textu přílohy žalobcova odvolání nazvaný „A) Uvedu, v jakém stavu byl dům zakoupen novou majitelkou (uvádí rok 2006)“ podepsaný dle notářského ověření L. Š., což je dle tvrzení žalobce syn předchozí majitelky domu, který v současné době vlastní stavebnice (osoba zúčastněná na řízení 2). Soud neprovedl důkaz výsledkem osoby zúčastněné na řízení (mgr. Z.), který navrhl žalobce v žalobě, neboť ta se z jednání omluvila. Nadto by šlo i o důkaz nadbytečný, neboť soud vyšel ohledně obsahu ústního jednání z výše uvedených písemných prohlášení.

### V. Posouzení věci krajským soudem

12. Žaloba **není důvodná**.

#### *Skutková zjištění*

13. Soud nejprve stručně nastíní skutkový stav, jak vyplynul ze správního spisu a z dokazování před soudem (které proběhlo při výše zmíněném ústním jednání), a to jen v rozsahu potřebném pro následné právní posouzení věci.
14. Jak už bylo řečeno, stavební úřad zjistil, že přístavba sousedčina rodinného domu postrádá stavební povolení, v rámci řízení o vydání společného povolení na nástavbu, jež na ní

měla být umístěna. Poté, co stavebnici opakovaně vyzýval, aby předložila k přístavbě příslušná povolení, podala nakonec stavebnice dne 10. 12. 2019 žádost o dodatečné povolení stavby. V reakci na to zahájil stavební úřad dne 22. 1. 2020 řízení o odstranění stavby, které zároveň přerušil do doby pravomocného skončení řízení o dodatečném povolení. Zahájení řízení o dodatečném povolení oznámil účastníkům řízení přípisem ze dne 22. 1. 2021, ve kterém je zároveň poučil, že námitky a důkazy mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, které proběhne dne 11. 2. 2020.

15. V ručně psaném protokolu z ústního jednání žádné ústní námitky žalobce zachyceny nejsou. Soud vzal nicméně za prokázané (shodným písemným vyjádřením ing. S. a mgr. Z.), že žalobce při jednání uváděl, že z projektové dokumentace není zřejmé, v jaké tloušťce a z jakých materiálů jsou provedeny zdi a izolace severní a západní stěny přístavby, a že postupným zvětšováním stavby – nejprve přístavbou a potom nástavbou – může dojít k celkovému zvětšení jejího objemu o více než územním plánem připuštěných 50 %. Na jednání nadto žalobce předal stavebnímu úřadu některé své námitky písemně. Z hlediska žalobních bodů jsou důležité výhrady pod č. 2, tj. že z popisu stavby není zřejmé, jak je provedena a odizolována, pod č. 3, tj. že retenční nádrž nemá dostatečný odstup od hranice pozemku, a pod č. 5, tj. že přístavbou bude překročen limit IPP, a to ještě není započítán přístřešek u garážových vrat. Zároveň stojí za zmínku, že žalobce podle protokolu – který on i jeho zástupce (ing. S.) podepsali – uznal, že po roce 2009 (kdy byl realizován plechový lem střechy) již nedochází k zatékání vody ze střechy přístavby na jeho pozemek. Konečně je z protokolu zřejmé, že následně stavební úřad provedl místní ohledání přístavby bez přítomnosti vedlejších účastníků řízení.
16. Na základě výsledku ústního jednání a místního ohledání vydal stavební úřad dne 9. 3. 2020 rozhodnutí o dodatečném povolení přístavby, v němž vypořádal jen žalobcovy písemně uplatněné námitky.
17. Žalobce se proti dodatečnému povolení odvolal. Pomine-li soud výhrady, jež se do následné žaloby nijak nepromítly, žalobce v odvolání upozorňoval především na to, že stavební úřad by měl přístavbu posoudit společně se stávajícím přístřeškem i plánovanou nástavbou, že stavba zcela vyčerpává disponibilní plochu pozemku, že projektová dokumentace neodpovídá skutečnosti, že stavba nevyhovuje požadavkům na vsakování dešťové vody, a že ačkoliv je stavba umístěna na hranici s jeho pozemkem, stavebnice si neobstarala jeho souhlas k otázce budoucí údržby a vlivu stavby na žalobcův pozemek. V přílohách svého odvolání žalobce podrobněji rozvedl zejména nesoulad přístavby s územním plánem, přičemž v kombinaci s plánovanou přístavbou podle něj dojde k výraznému překročení hodnoty IPP (provedl svůj vlastní výpočet) a stavba navíc nebude odpovídat charakteru okolní zástavby. Dále upřesnil nesprávné údaje v projektové dokumentaci, přičemž kromě data vzniku stavby zpochybnil tloušťku a složení jejích zdí – v projektu se udává více variant, avšak žádná nemůže být pravdivá. Za prvé proto, že součet kót přesahuje skutečné rozměry pozemku. Za druhé proto, že žalobce byl svědkem budování přístavby a podle něj severní zeď přístavby na hranici s jeho pozemkem tvoří pouze původní hraniční zeď z pálených cihel o síle cca 30 cm, zatímco na západní straně žádná taková původní zeď umístěna nebyla, tudíž je zde výhradně nové zdivo (k tomu doložil žalobce fotografie, z nichž ale podle soudu složení zdí přístavby nikterak nevyplývá). Dále podle žalobce není provedeno udávané zateplení. Upozornil v příloze odvolání též na nedostatečný sklon střechy přístavby a nebezpečí zatékání vody na jeho pozemek a na nemožnost údržby stavby na hranici pozemků.

18. V odvolacím řízení se k žalobcovým výhradám vyjádřila autorka projektu přístavby. Ačkoliv s většinou jeho tvrzení nesouhlasí – mj. upozornila, že součty kót nemohou být přesné v domě, kde většina stěn nesvírá pravé úhly – uznala, že v jednom případě nesprávně přichytila kótu na vnitřní stranu zdi v místnosti 102, správně měla být uchycena na vnější stranu zdi. V projektu také uvedla dva různé údaje o složení nosných zdí přístavby (zdivo Ytong vs. cihly Porotherm), přičemž správný údaj je, že jde o zdivo Ytong. Projektantka předložila projekt, v němž uvedené chyby a nejasnosti opravila. Žalovaný dále oslovil nadřízený orgán územního plánování, který potvrdil závazné stanovisko ohledně souladu stavby s územním plánem a vyjádřil se přitom k žalobcovým námitkám. Stručně řečeno dospěl k závěru, že IPP celé plochy je 0,65, zatímco IPP sousedčina pozemku je 0,76, tudíž hodnotu IPP překračuje. Tím pádem musí být dodržen požadavek, aby se přestavbou nezvětšil objem stávající stavby o více než 50 % svého objemu. To je s rezervou splněno, neboť dochází ke zvětšení jen o 13%. Vedle toho se nadřízený orgán územního plánování ztotožnil i s hodnocením podřízeného orgánu, že totiž přístavba svými rozměry a umístěním nikterak nenarušuje charakter stávající zástavby.
19. Žalovaný napadeným rozhodnutím žalobcovo odvolání zamítl.

*Právní posouzení*

20. Nejprve se soud musel zabývat námitkou nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí. Její příčinou může být buď nesrozumitelnost, nebo nedostatek důvodů. V obou případech však platí, že je potřeba s tímto institutem zacházet obezřetně a vyhradit jeho užití pouze těm případům, kdy vady odůvodnění reálně brání soudu v tom, aby napadené rozhodnutí přezkoumal (ve vztahu k soudním rozhodnutím srov. k nesrozumitelnosti rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 4. 2013, čj. 6 Ads 17/2013 - 25, bod [19], k nedostatku důvodů pak usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 12. 2017, čj. 2 As 196/2016 - 123, č. 3668/2018 Sb. NSS, body [29] - [30]). Zejména je nutno zdůraznit, že správní orgán, stejně jako soud, není povinen vyvracet jednotlivě každou dílčí námitku, pokud své rozhodnutí jako celek logicky a přesvědčivě odůvodní (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 12. února 2009 sp. zn. III. ÚS 989/08, N 26/52 SbNU 247).
21. Z tohoto pohledu soud konstatuje, že žalovaný se s odvolacími námitkami, jež žalobce přetavil do žalobních bodů, přezkoumatelným způsobem vyrovnal. Uvedl, že stávající přístřešek ani budoucí nástavba nejsou předmětem tohoto řízení – přístřešek je podle vyjádření stavebnice určen k demolici a nemá žádný vliv na posouzení přístavby na opačné straně pozemku, nástavba bude předmětem samostatného povolovacího procesu. Složení obvodových zdí, zateplení stavby i sklon střechy jsou z projektové dokumentace zřejmé a stavební úřad je ověřil místním ohledáním. Zateplení bude provedeno jen z jižní strany přístavby (do dvora), nikoliv ze strany severní, jež přiléhá k pozemku žalobce – zde již ke stěně přístavby přiléhá hraniční zeď a hospodářská budova žalobce. Stékání srážkových vod a spadu sněhu brání dostatečně vysoký klempířský lem střechy. Retenční nádrž je umístěna více jak 8 m od hranice žalobcova pozemku a nijak jej ohrozit nemůže. Jelikož přístavba se nachází za hraniční zdí mezi žalobcovým a sousedčíným pozemkem, nebude vyžadovat údržbu ze strany žalobcova pozemku. Požárně nebezpečný prostor podle projektové dokumentace (část Požárně bezpečnostní řešení) na pozemek žalobce nepřesahuje. Nebude narušena ani pohoda žalobcova bydlení, neboť přístavba se nachází více jak 20 m od jeho rodinného domu, a navíc za historickou hraniční zdí.

22. Toto zdůvodnění shledává krajský soud plně přezkoumatelným. Je potřeba si uvědomit, že žalobcovo odvolání spolu s přílohou je obsáhlé, poměrně nepřehledné, s řadou dílčích námitek, a není tedy reálné, aby na všechny žalobcovy výhrady odpověděl žalovaný podrobně. Nelze přehlížet ani fakt, že na řadu námitek reagoval žalovaný nad rámec svých povinností, neboť žalobce je poprvé uplatnil až v odvolání, a nikoliv při ústním jednání, jak stanovil v oznámení o zahájení řízení stavební úřad.
23. K tomu krajský soud podotýká, že již dříve vyslovil závěr, že koncentrace řízení (jak podle § 112 odst. 2 a § 114 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, tak i a podle § 82 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád), se neuplatní pouze tehdy, jestliže účastník řízení nemohl své námitky vznést dříve z objektivních důvodů nebo jestliže se jeho námitky týkají veřejného zájmu, jehož ochranu je správní orgán povinen zajistit z úřední povinnosti (rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 18. 2. 2021, čj. 30 A 15/2019 - 107, č. 4194/2021 Sb. NSS). Pokud naopak účastník řízení vznesl vlastní vinou námitky, které se týkají jen jeho vlastních zájmů, až poté, co bylo řízení zkoncentrováno, pak se koncentrace správního řízení „přenáší“ i do řízení o žalobě proti rozhodnutí před správními soudy. Žalobce zde tudíž nemůže úspěšně uplatňovat tvrzení a důkazy, u nichž mu nic nebránilo je uplatnit již v řízení před správním orgánem prvního stupně, avšak ke své škodě tak neučinil. To neplatí pouze tehdy, pokud správní orgán vyšel z podkladu, jehož nesprávnost mu musela být při jeho odbornosti zřejmá na první pohled (např. z projektu bylo zřejmé, že nebude dodržen stanovený odstup od sousední stavby, bez toho, že by byla předtím vydána potřebná výjimka), a to ve svém důsledku způsobilo nezákonnost napadeného rozhodnutí (rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30. 6. 2021, čj. 30 A 16/2020 - 86). Krajský soud se tak bude níže vždy zabývat tím, v jaké fázi žalobce tu kterou svou námitku vznesl, a z námitek vznesených až po koncentraci řízení (jež nastala při ústním jednání) se bude v nosné části odůvodnění věnovat jen takovým, které spadají pod některou z výše uvedených výjimek z koncentrační zásady.
24. Pokud jde o vypořádání žalobních námitek, krajský soud nejprve uvádí, že zcela rozumí obavám žalobce z toho, že stavebnice v budoucnu negativně ovlivní užívání jeho zahrady plánovanou nástavbou. Nástavba má být celkem okolo 6 m vysoká a nacházet se má na jižní hranici žalobcovy zahrady, tudíž zcela jistě tuto zahradu zastíní (zda vzniklé omezení bude či nebude přiměřené, to nyní soud nehodnotí). Ze žalobcových podání je zřejmé, že právě tato obava je jeho hnacím motorem i v tomto případě a že proti přístavbě brojí zejména jako proti „nosiči“ budoucí nástavby. Proto se soud bude nejprve věnovat vzájemné souvislosti těchto staveb z hlediska jejich souladu s územním plánem, konkrétně s regulativem týkajícím se indexu podlažní plochy (IPP). Ten je v územním plánu města Brna pro stabilizované plochy vymezen následovně:
25. *„Míra stavebního využití pozemků ve stabilizovaných funkčních plochách je dána stávajícím stavem zástavby v předmětné základní ploše. Při výpočtu skutečné hodnoty IPP pro již existující zástavbu se z předmětné základní funkční plochy nezapočítávají výměry pozemků, na nichž má být uvažovaná výstavba realizována, ani plochy eventuelních proluk v uliční frontě existujících v rámci předmětné základní plochy. Takto získaná hodnota IPP má při aplikaci na jednotlivých pozemcích orientační charakter s tím, že při povolování jak výstavby v prolukách, tak nástaveb a přístaveb stávajících objektů nesmí objem povolované stavby:*

- *překročit 50 % původního objemu stavby (při nástavbách či přístavbách – toto omezení neplatí v případě, kdy navrhovanou dostavbou nebude překročena stanovená hodnota IPP, jejíž výpočet je popsán výše);*
  - *narušit charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení včetně eventuálního podkrovní);*
  - *zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí.“*
26. V první řadě musí soud vyložit, jak chápe výše citovaný regulativ. Námitku, že dotčený orgán územního plánování jej nesprávně interpretoval, sice vznesl žalobce poprvé až v žalobě, ale vadná aplikace územního plánu by nepochybně spadala mezi ta pochybení, jež se dotýkají veřejného zájmu a nelze na ně tudíž zásadu koncentrace řízení uplatnit.
27. Krajský soud proto vyslovuje, že se zcela ztotožňuje s náhledem dotčených orgánů územního plánování. Územní plán města Brna skutečně připouští, aby ve stabilizovaných plochách byl určitý pozemek zastavěn intenzivněji, než by odpovídalo hustotě okolní zástavby. V prvním kroku posouzení sice dochází k porovnání IPP pozemku stavby a IPP okolních pozemků v dané funkční ploše, ale výsledek tohoto porovnání má jen orientační charakter. Pokud realizací navržené stavby nedojde k překročení IPP stávající okolní zástavby, pak se již dále pouze zkoumá, zda plánovaná stavba svým objemem nenaruší charakter okolní zástavby a nezhorší podmínky pro využívání sousedních nemovitostí. Naproti tomu, pokud má dojít k překročení IPP stávající zástavby, jako je tomu v nyní projednávaném případě, lze přesto stavbu do území umístit za podmínky, že nástavba či přístavba nepřekročí 50 % původního objemu stavby. To je v daném případě splněno, neboť dochází ke zvětšení objemu stavby jen o 13 %. Dotčené orgány tedy vyložily územní plán správně. Ačkoliv dodatečně povolenou přístavbou došlo k překročení IPP, tato stavba svým objemem rozhodně nenarušuje charakter okolní zástavby. Jde o nevelké rozšíření stávajícího rodinného domu o jedinou místnost, na úkor vlastního dvora stavebnice, přičemž přístavba svou výškou nepřekračuje již dříve existující hraniční zeď mezi pozemky stavebnice a žalobce. Sama o sobě tedy přístavba v rozporu s územním plánem není. O tom, že by byl myšlenkový postup orgánů územního plánování v rozporu s jejich dosavadní praxí, nenabídl žalobce soudu jediný důkaz.
28. Argumenty žalobce týkající se výrazného překročení IPP a narušení charakteru zástavby směřují převážně vůči plánované nástavbě. Krajský soud nicméně dospěl k závěru, že o stávající přístavbě a budoucí nástavbě nebylo nutné vést společné řízení (ve smyslu § 140 správního řádu). I kdyby měl žalobce pravdu a jednalo by se skutečně o stavby, jejichž přípustnost z hlediska požadavků veřejného práva a z hlediska dopadů na okolí bylo nutno posoudit společně, společné řízení je pouze procesním nástrojem, jehož prostřednictvím lze takového společného posouzení dosáhnout. Z mnoha důvodů však nemusí být vedení společného řízení vhodné. Již sám správní řád uvádí, že ke spojení řízení má dojít jen tehdy, „*nebrání-li tomu povaha věci, účel řízení anebo ochrana práv nebo oprávněných zájmů účastníků*“. Samostatně lze o určité záležitosti rozhodnout též, je-li to nutné „*k urychlení řízení nebo z jiného důležitého důvodu*“. V nynější věci nelze přehlédnout, že zatímco osud nástavby je zcela závislý na výsledku řízení o dodatečném povolení přístavby, na níž má být umístěna, opačně to neplatí. Je zcela představitelné, že přístavbu stavební úřad dodatečně povolí, avšak žádost o povolení nástavby následně zamítne. Řízení o dodatečném povolení stavby existující není zcela totožné s řízením o společném povolení stavby teprve plánované – je zde jiný přinejmenším rozsah a způsob



dokazování (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 11. 2014, čj. 6 As 207/2014 - 36). Proto se rozhodnutí stavebního úřadu, že obě řízení povede po procesní stránce samostatně, nejví nikterak svévolným.

29. Je důležité si uvědomit, že žalobce tím nikterak neztrácí právo na to, aby byla budoucí nástavba posouzena z hlediska hmotného práva společně s již realizovanou přístavbou. O tom, zda by takové společné posouzení mělo být provedeno, se však rozhodne až v řízení o společném povolení nástavby. To zcela odpovídá judikatuře správních soudů. Podle ní platí, že tam, kde je ke společnému posouzení souvisejících staveb důvod, tak se nevyžaduje formální vedení společného řízení, ale o to důsledněji je třeba trvat na společném věcném posouzení souboru staveb v jednotlivých samostatných řízeních (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 1. 2017, čj. 6 As 190/2016 - 36, a ze dne 23. 11. 2011, čj. 3 As 18/2011 - 117). Tento materiální náhled je dostatečnou zárukou, že nedojde k prosazení stavby, jež by jako celek byla v území nepřijatelná, postupně po menších částech, tzv. salámovou metodou. Jak už krajský soud uvedl výše, přístavba samotná může být povolena samostatně, neboť na nástavbě nikterak nezávisí a povolení nástavby má teprve následovat. Až v řízení o povolení nástavby si tedy stavební úřad bude muset ujasnit, zda je namístě obě změny stavby rodinného domu žalobcovy sousedky posuzovat společně (jako jeden celek). Krajský soud předběžně podotýká, že pro toto posouzení bude důležité, zda spolu nástavba a přístavba funkčně, ale i časově souvisejí. Z tohoto pohledu si stavební úřad bude muset ujasnit, zda za okamžik provedení přístavby bude považovat její fyzické dokončení, nebo až její úřední povolení provedené dodatečně.
30. Další požadavek žalobce v tomto žalobním bodě spočíval v tom, že společně s dodatečně povolovanou přístavbou měl stavební úřad vést řízení též o stávajícím přístřešku s garážovými vraty a o zpevněné ploše dvora. K tomu soud uvádí, že zpevněné plochy nehrají v indexu IPP žádnou roli. Naproti tomu, přístřešek by výpočet IPP ovlivnit mohl. Ze záznamu z ústního jednání ze dne 11. 2. 2020 vyplývá, že stavební úřad na daný přístřešek nahlíží jako na stavbu legální, neboť v době svého vzniku (2004-2005) žádné povolení podle stavebních předpisů nevyžadoval. Do IPP se nezapočítává, protože bude odstraněn.
31. Takový postup však krajský soud nemůže aprobovat. Jestliže je přístřešek stavbou legální, tak měl stavební úřad pouze dvě možnosti, jak se k jeho existenci postavit. Buďto ji měl plně zohlednit a požadovat, aby dotčený orgán územního plánování do svých úvah a výpočtů přístřešek zahrnul, nebo měl jeho odstranění v určeném či dohodnutém termínu uložit stavebnici jako závaznou podmínku dodatečného stavebního povolení pro dokončení přístavby. Neměl se rozhodně spolehnout jen na příslib stavebnice, že k odstranění přístřešku někdy v budoucnu přistoupí. Stavebnice může kdykoliv změnit názor a rozhodnout se, že jej nakonec neodstraní, ale místo toho jej opraví a bude dále užívat. Tím stavební úřad vytvořil stav, kdy vliv přístřešku nebyl v řízení o dodatečném povolení řádně zhodnocen, ale přitom stavební úřad nemá žádný způsob, jak by zabránil jeho další existenci a užívání.
32. Přesto krajský soud neshledal žalobní bod ani v této části důvodným, neboť popsané pochybení nemohlo mít na práva žalobce žádný vliv. Stavba sousedčina rodinného domu jako celek (včetně dodatečně povolované přístavby) již nyní IPP stabilizované okolní plochy překračuje. Mírné zvýšení míry tohoto překročení by na věci nic nezměnilo – i nadále by dotčený orgán územního plánování musel v důsledku tohoto faktu pouze

zkoumat, zda nedojde k navýšení objemu stávající stavby o více než 50 %. V této „druhé fázi“ posouzení by pak přístřešek ovlivnil výsledek nejspíše ve prospěch stavebnice, neboť jakožto legální stavba by se započítával do stávajícího objemu sousedčiny stavby (případně by se jako samostatně stojící stavba nezapočítával vůbec). Z toho důvodu soud nemohl dát žalobci za pravdu.

33. Pokud jde o údajné vady projektu, žalobce nevysvětluje, jak mu obranu jeho práv měl ztížit fakt, že z dokumentace stavby nemá patrné, jaké stavební práce jsou již provedeny a jaké se teprve budou realizovat. Navíc ani neprokázal, že by tuto otázku nadnesl nejpozději na ústním jednání, tedy předtím, než bylo řízení zkoncentrováno. Soud proto jen obecně uvádí, že jakékoliv případné pochybnosti odstraňuje dodatečné stavební povolení, které stanovuje dokončení některých objektů (zejména retenční nádrže) jako některé z podmínek pro dokončení stavby ve svém výroku II.
34. Některé konkrétní vady, které žalobce projektové dokumentaci vytýkal, se ukázaly být reálnými, jak vyplynulo z vyjádření projektantky v odvolacím řízení. Jednalo se zejména o součty kót a materiálové složení zdí přístavby. Soud vzal za prokázané, že žalobce tyto otázky nadnášel již při ústním jednání. Projektantka tyto chyby opravila. Zcela správný postup v takovém případě by byl takový, že by odvolací orgán napadené rozhodnutí zrušil a nechal stavební úřad ověřit opravenou stavební dokumentaci. Takovýto formalizovaný postup by však byl namísto jen v případě vážných vad projektu, zejména pokud by mohly mít vliv na bezpečnost stavby, nebo odstranění takových rozporů v projektu, bez jejichž vyjasnění v opravené dokumentaci není možné jednoznačně říct, jakým způsobem má stavebník stavbu nebo její část realizovat, resp. dokončit. Tak závažný charakter ovšem vady namítané žalobcem podle soudu nemají.
35. Soud připomíná, že se jedná o stavbu, která byla zhotovena před řadou let a po celou tu dobu ji stavebnice bez závad užívá. Tato stavba je podle projektové dokumentace umístěna uvnitř ještě mnohem starších obvodových hraničních zdí, které na severu a na západě historicky oddělovaly pozemek stavebnice od pozemků sousedních. Zároveň je třeba vidět, že pozemek stavebnice je nepravidelného tvaru, zdi domu spolu nesvírají pravé úhly a v takovéto situaci jsou určité drobné chyby v zaměření pochopitelné a akceptovatelné. Dovožovat za těchto okolností ze součtů kót, že stavba přesahuje hranice pozemku a zasahuje na pozemky sousední, případně že se nachází mimo vybudované základy, považuje soud za zjevně přehnané a účelové. Soud podotýká, že stav základů zjišťoval statik sondou prováděnou pro účely statického výpočtu zatížení plánovanou nástavbou, jak vyplývá z dokumentace pro (nyní přerušené) společné řízení o plánované nástavbě. Pokud jde o skladbu zdí přístavby, projektantka skutečně na dvou různých místech ve výkresech udává dvě odlišná složení (cihly Porootherm vs. tvárnice Ytong). Případnou nejasnost však odstraňuje souhrnná technická zpráva, kde je jednoznačně uvedeno, že jde o zdivo Ytong, což potvrzuje i oprava provedená projektantkou v odvolacím řízení. Umístění zdí budoucí nástavby ve vztahu ke zdem stávající přístavby nebylo předmětem řízení o dodatečném povolení, proto se k němu soud nebude vyjadřovat.
36. Ve vztahu ke všem námitkám, týkajícím se likvidace dešťových vod, uvádí soud souhrnně, že je žalobce uplatnil až poté, co bylo stavební řízení zkoncentrováno ústním jednáním dne 11. 2. 2020. Jedinou výjimku představuje odstup retenční nádrže od hranice pozemku (není jasné, zda má jít o hranici s pozemkem žalobce nebo s pozemkem mgr. Z.), ta se však do žádného žalobního bodu nepropsala. Navíc u ní stejně jako u většiny dalších námitek týkajících se likvidace srážkových vod (s výjimkou stékání vod ze střechy

přístavby) má soud za to, že se žalobce na jeho právech nikterak nedotýká. Žalobce např. tvrdí, že existence přístřešku měla mít kromě souladu stavby s územním plánem vliv i na likvidaci srážkových vod a objem retenční nádrže, avšak nevysvětluje, jak by se jej míra zasakování dešťových vod či umístění retenční nádrže mohly dotknout na vlastnickém právu k jeho nemovitým věcem.

37. Soud se proto obsáhleji vysloví jen k námitce porušení § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, neboť ta se může dotýkat veřejného zájmu. Citované ustanovení definuje, za jakých podmínek je splněn požadavek vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení – v případě samostatně stojícího rodinného domu je tomu tak tehdy, jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí nejméně 0,4. Požadavek samotný však vznáší citovaná vyhláška ve svém § 20 odst. 5 písm. c), který zní:
38. *Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno*

...

*c) vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno*

- 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,*
- 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo*
- 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.*

39. Jak je vidět, samotné ustanovení je konstruováno tak, že likvidace srážkových vod vsakováním je upřednostňovaným, ale nikoliv jediným možným řešením. Není-li vsakování možné, lze dešťové vody zadržovat a odvádět oddílnou kanalizací. Tuto možnost zvolila stavebnice, resp. na základě stanoviska Brněnských vodovodů a kanalizací navrhla řešení hybridní, kdy je množství vody vypouštěné do oddílné kanalizace redukováno zasakováním v retenční nádrži. Soud podotýká, že v krajním případě (není-li možné ani odvádění do dešťové kanalizace), lze srážkové vody dokonce vypouštět i do jednotné kanalizace. Situaci musí v každém jednotlivém případě posoudit stavební úřad. Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území nespecifikuje důvody, které jsou akceptovatelné při posuzování toho, zda je zasakování srážkových vod na pozemku stavby možné, či nikoliv. Je zřejmé, že musí jít o důvody objektivní, nicméně mezi ty nedostatečná velikost stavebního pozemku jistě spadá. Soud také nespatřuje nic závadného v tom, když si stavební úřad za účelem hlubšího posouzení této otázky vyžádá stanovisko vlastníka či provozovatele kanalizace v dané lokalitě, jako se stalo v nynějším případě. Jestliže byly podmínky výše citovaného ustanovení splněny, pak nebylo třeba pro zvolený způsob likvidace srážkových vod vydávat žádnou výjimku – tato možnost vyplývá přímo z vyhlášky. Žalobce si ji nesprávně vyložil, a nejspíše proto ani nenabídl soudu žádné věcné argumenty svědčící pro to, že by snad plnohodnotné zasakování srážkových vod na pozemku stavebnice bylo objektivně možné a ona této možnosti záměrně nevyužila.

40. K ostatním námitkám obsaženým v tomto žalobním bodě se již soud vyjádří jen stručně. Ve výroku II bodu 2. dodatečného povolení stavby je stanovena jako jedna z podmínek pro dokončení stavby dokončení retenční nádrže do 1 roku od právní moci rozhodnutí. Z toho je podle soudu naprosto zřejmé, že vsakovací jímka v době vydání rozhodnutí nebyla vybudována. Nic vnitřně rozporného neshledává soud ani na tom, že stavební úřad tuto podmínku do výroku svého rozhodnutí začlenil. Pokud by ji snad stavebnice ve stanovené lhůtě nesplnila, stavební úřad může její naplnění vymáhat standardně cestou výkonu rozhodnutí. Pokud jde o tvrzení, že nová retenční nádrž může ohrozit podmínky okolní řadové zástavby, žalobce ani v nejmenším nenaznačil, jak by k tomu mohlo dojít a jak by se to mohlo dotknout jeho vlastnických práv. Soud tak jen stručně podotýká, že hydrogeologické podmínky území rozhodně není nutno hodnotit vždy odborným posudkem. Jsou-li v zájmovém území geologické poměry dostatečně známy díky již provedeným geologickým průzkumům a jsou-li výsledky těchto průzkumů aplikovatelné i na navrhovanou stavbu vzhledem k jejím vlastnostem a účelu, není nutné realizovat další průzkum (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 4. 2014, čj. 1 As 12/2014 - 135, č. 3129/2014 Sb. NSS).
41. Tvrdí-li dále žalobce, že klempířský lem na střeše přístavby nemá žalovaným tvrzenou výšku, pak soud uvádí, že jak na fotografiích, které stavební úřad pořídil na místním šetření, tak na fotografii dodané žalobcem a provedené jako důkaz na jednání před soudem je metrem změřena stejná výška tohoto lemu, totiž asi 8,5 cm. Tu považuje soud za dostatečnou k tomu, aby lem zabránil stékání vody na pozemek a stavbu žalobce, a to i při přivalových deštích. Stejně tak soud nepřesvědčilo tvrzení žalobce, že střecha přístavby nemá udávaný sklon 2 %, nýbrž je vodorovná. Žalobce o tom nepředložil žádný přesvědčivý důkaz. Fotografie nevyschlých kaluží na střeše sice může svědčit o lokálních nerovnostech, ale k žádnému měření sklonu střechy při místním ohledání stavby nedošlo, a to právě proto, že žalobce tuto námitku opomněl včas vznést. Naopak, do protokolu uvedl, že na jeho pozemek a do jeho stavby od roku 2009 již nezatéká a tento protokol podepsal on i jeho zplnomocněný zástupce, Ing. S.
42. Také námitku, že z dokumentace přístavby není zřejmé, zda požárně nebezpečný prostor stavby nezasahuje na cizí pozemek, neuplatnil žalobce v koncentrační lhůtě. Ostatně ze žaloby není ani zřejmé, zda by se mělo jednat o zásah na pozemek patřící žalobci, či na pozemek jiné osoby, jejíž práva není žalobce oprávněn v tomto soudním řízení hájit. Každopádně ke stavbě bylo zpracováno požárně bezpečnostní řešení, z něhož vyplývá, že požárně nebezpečný prostor zasahuje jen na vlastní dvůr stavebnice. Žalobce nenabízí argumenty, které by tento závěr věcně zpochybnily. Nevysvětluje také, jak by mohla přístavba znemožnit údržbu jeho stavby (kůlny) umístěné na společné hranici. Jak správně podotkl žalovaný v napadeném rozhodnutí, jestliže se přístavba nachází až za letitou hraniční zdí, k níž kůlna žalobce přiléhá z druhé (žalobcovy) strany, pak není jasné, jak by mohla přístavba údržbu kůlny nově zkomplikovat. Žalobce taktéž v žalobě neupřesňuje, čím má přístavba zasáhnout do jeho pohody bydlení. Lze se jen domýšlet, že se pravděpodobně má jednat o zastínění. Tato námitka, opět uplatněná opožděně, se ani nejvíce jako důvodná, neboť – jak opět podotkl žalovaný – přístavba výškově respektuje stávající hraniční zeď a navíc žalobcův dům je od ní vzdálen více jak 20 m. Výtka, že ve správním spise nejsou obsaženy a v napadeném rozhodnutí označeny důkazy, z nichž správní orgány vyvodily své závěry, pak zůstala ve zcela obecné rovině. Klíčové bylo zjevně místní ohledání stavby v řízení před stavebním úřadem, znalost místních poměrů a obsah stanovisek dotčených orgánů a správců sítí. Žalobce je věcně v žalobě nijak

nezpochybňuje (s výše vypořádanými výjimkami), proto ani s touto paušální námitkou nemohl být úspěšný.

## VI. Náklady řízení

43. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud 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 těch nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který úspěch ve věci neměl. Žalobce před soudem neuspěl (soud žalobu zamítl jako nedůvodnou), proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému správnímu orgánu by jinak – jakožto úspěšnému účastníkovi řízení – právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, s ohledem na judikaturu Nejvyššího správního soudu mu je však nelze přiznat, neboť nepřesahují rámec jeho běžné úřední činnosti (srov. usnesení rozšířeného senátu ze dne 31. 3. 2015, čj. 7 Afs 11/2014 - 47, č. 3228/2015 Sb. NSS).
44. O nákladech osob zúčastněných na řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 5 s. ř. s., podle něhož má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které ji vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. V tomto řízení žádná povinnost osobě zúčastněné na řízení uložena nebyla.

### Poučení:

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 právních předpisů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 21. 10. 2021

Mgr. Milan Procházka v. r.  
předseda senátu