



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

žalobce: **Ing. J. M.**,
bytem X,
zastoupený advokátem JUDr. Pavlem Fráňou, Ph.D.,
sídlem Sokolovská 5/49, Praha,

proti

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

za účasti: **1. I. Č.**,
2. Mgr. O. Č.,
3. Mgr. Z. L.,
všichni bytem X,
všichni zastoupeni advokátem JUDr. Vojtěchem Veverkou,
sídlem Hajnova 40, Kladno,

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 29. 10. 2020, č. j. 153779/2020/KUSK,

takto:

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

Shodu s prvopisem potvrzuje: J. R.

III. Osoby zúčastněné na řízení nemají 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 žalobce domáhá zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí žalovaného, jímž žalovaný zamítl jeho odvolání a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Stochov (dále jen „stavební úřad“) ze dne 17. 6. 2020, č. j. MESV 2092/2020/Zí (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“), kterým byla na žádost osob zúčastněných na řízení (dále jen „stavebníci“) dodatečně povolena přístavba rodinného domu – venkovní schodiště a terasa (dále jen „stavba“) na pozemcích p. č. XA, XB a XC v katastrálním území S. (shodně jako všechny další pozemky uvedené v tomto rozsudku).
2. Žalobce nejprve uvedl, že se stavbou nesouhlasil a vznesl námitky, které nebyly správními orgány reflektovány. Žalobce má za to, že napadené rozhodnutí je nezákonné, jelikož stavba nesplňuje podmínky pro dodatečné povolení stanovené v § 129 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2020 (dále jen „stavební zákon“). Stavba je umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, s obecnými požadavky na výstavbu a s veřejným zájmem chráněným zvláštními právními předpisy. Tímto zájmem je i ochrana soukromí a vlastnického práva žalobce. Splnění těchto podmínek nebylo stavebníky prokázáno. Žalobce s odkazem na rozsudky Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 27. 1. 2010, č. j. 1 Ans 9/2009-87, a ze dne 26. 3. 2014, č. j. 9 As 167/2012-70, poukázal na to, že na dodatečné stavební povolení je třeba klást stejné požadavky jako na řádné stavební povolení. Stavbou bylo zasaženo do jeho vlastnického práva, neboť stavba významně narušuje soukromí žalobce, protože ze stavby je neomezený výhled na jeho pozemek. Podle žalobce narušuje stavba soukromí nad míru přiměřenou stávajícím poměrům. Dosud byla mezi žalobcem a stavebníky míra soukromí na vysoké úrovni a nebyl možný detailní a neomezený rozhled na pozemek žalobce. Realizací stavby se míra soukromí žalobce zásadně snížila.
3. Vybudováním stavby došlo ke změně funkce dveří v prvním podlaží domu stavebníků. Dříve byl přístup na původní balkon (verandu) možný pouze z domu stavebníků. Po realizaci stavby je přístup možný i ze zahrady, a dveře tedy mohou sloužit jako vstup do domu. Tato skutečnost znásobí množství přístupů na balkon, kde dříve pobývali stavebníci jen výjimečně. Touto změnou se z dříve jednogeneračního domu stal v zásadě dvojdoměk bez příslušného stavebního povolení.
4. Žalobce dále uvedl, že realizace terasy změnila dosavadní vzhled domu stavebníků. Zatímco balkon byl součástí rodinného domu, nová terasa je umístěna vedle domu nad garáží a jedná se o zcela nový samostatný objekt. Zatímco rodinný dům s balkonem je vzdálen několik metrů od pozemku žalobce, nová terasa se schodištěm je vzdušnou čarou od pozemku žalobce v zásadě neoddělena. Balkon je menší než nová terasa a nabízel možnost pobytu pouze pro omezený počet osob (odhadem maximálně pro dvě osoby). Nová terasa je oproti tomu značně prostorná a lze na ni umístit minimálně dva zahradní stolky se židlemi, slunečníky, gril a další zařízení, což může vést ke zvýšení zájmu o dlouhodobější setrvání osob na terase. Žalobce v tomto ohledu nesouhlasí se žalovaným, že se jedná o pouhou polemiku a předjímání. Námitky žalobce měly být náležitě vyvráceny. Dále žalobce uvádí, že charakter povolené stavby

umožňuje trávení volného času mnohem většimu množství osob než balkon, což mimo imisí pohledem způsobí i imise nadměrným hlukem.

5. Žalobce dále poukázal na to, že z balkonu není vidět celý jeho pozemek, neboť je zčásti zakryt rodinným domem stavebníků. Pro výhled na celý pozemek z balkonu je nutno sedět, či dokonce stát přímo u jeho okraje. Současně byl balkon postaven tak, že výhled na pozemek žalobce mohl mít pouze jeden člověk, ostatní již měli pozemek v zákrytu první osoby a rodinného domu. Nová terasa naopak poskytuje z kteréhokoli místa neomezený pohled na pozemek žalobce, přičemž je umístěna níže a blíže pozemku žalobce, což zásadním způsobem zvyšuje intenzitu a kvalitu výhledu.
6. Dle názoru žalobce je rozdíl, zda k zásahům do soukromí dochází prostřednictvím oken, nebo z terasy nově postavené mimo dům. Zatímco první ze zásahů bývá ze strany soudů aprobován, druhý již nikoli. Okno či balkon je totiž obvyklou a očekávatelnou součástí domu, s nímž je třeba počítat. Zásah do soukromí navíc bývá pouze nahodilý. Nová terasa, která může sloužit jako tribuna, z níž lze sledovat každý detail na sousedním pozemku, není pro rodinné domy ani pro danou lokalitu obvyklá. Na tuto stavbu tak měly být kladeny jiné nároky než na základní součást rodinného domu. Žalobce nesouhlasí s názorem správních orgánů, že za existence určité (omezené) možnosti vlastníků sousedních nemovitostí nahlížet na vedlejší nemovitost je jakékoliv rozšiřování této možnosti v pořádku a vlastník vedlejší nemovitosti automaticky ztrácí právo namítat nepřiměřené rozšiřování zásahu do jeho soukromí. Pouze z důvodu, že již dříve docházelo k částečným zásahům do soukromí, nelze rezignovat na ochranu před intenzivnějšími zásahy. Žalobce namítá, že stavba nepřiměřeně narušuje zavedený a žalobcem legitimně očekávaný rozsah soukromí nad rámec dosavadních místních poměrů. Zdůrazňuje, že stavba byla provedena na hranici pozemků a terasa umožňuje detailní neomezený přehled o pozemku žalobce. Dle názoru žalobce jde o obdobnou situaci, kterou posuzoval NSS v rozsudku ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013-40. Shodně jako ve věci řešené NSS došlo k prolomení dlouhodobého stavu, který zajišťoval určitou nemalou míru soukromí, neboť z nové terasy provedené na hranici pozemků je v plné míře vidět na pozemek žalobce, aniž by k tomu bylo třeba vyvíjet jakékoli úsilí, přičemž vzhledem k parametrům stavby se žalobce nemůže účinně těmto vlivům bránit.
7. Žalobce rovněž namítl, že do jeho soukromí zasahuje i nově vybudované schodiště, protože je využíváno celý den při vstupu do domu vlastníky domu a jejich návštěvami, kteří před jeho vybudováním vstupovali do domu výlučně z přízemí. Schodiště, které zajišťuje přístup k terase nejen z domu, ale též ze zahrady, je umístěno takřka na hranici s pozemkem žalobce.
8. Žalobce též namítá, že umístění stavby na samé hranici s pozemkem žalobce je v rozporu s pravidly pro vzájemné odstupy staveb dle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o obecných požadavcích“). Žalobce má za to, že se s námitkou nedostatečného odstupu stavby od pozemku žalobce správní orgány vypořádaly nesprávně a nevzaly v potaz charakter a kvalitu stavby a její umístění, a to i v kontextu výše uvedených námitek ohledně zásahu do práv žalobce.

Vyjádření žalovaného k žalobě

9. Žalovaný s žalobou nesouhlasí a navrhuje její zamítnutí. Ve vyjádření uvedl, že stavebníci předložením dokumentace stavby prokázali splnění podmínek dle § 129 odst. 3 stavebního zákona. Správní orgány na ně nekladly nižší nároky než v případě řízení o řádném stavebním povolení. Námitka žalobce, že stavba zasahuje do jeho vlastnického práva,

nebyla ve správním řízení uplatněna, a je tedy opožděná. Navíc žalobce zásah do vlastnického práva nespecifikuje. Námitka týkající se snížení míry soukromí je prakticky totožná s odvolacími námitkami. Žalovaný setrval na názoru, že nedošlo k zásahu do práv žalobce obtěžováním pohledem v míře nepřiměřené místním a druhovým poměrům. Žalovaný nesouhlasí s tím, že tato stěžejní odvolací námitka nebyla ve správním řízení dostatečně posouzena. Žalovaný v napadeném rozhodnutí vyjádřil úvahy, podklady a judikaturu, ze kterých vycházel.

10. Závěry žalobce o využívání schodiště jako dalšího přístupu do rodinného domu stavebníků považuje žalovaný za *ad absurdum* dovedené spekulace. Žalovaný vycházel z toho, že rodinný dům stavebníků balkonem oplýval a správním orgánům nepřislušelo omezit míru jeho užívání, která je zcela na vůli stavebníků. Navíc dle žalovaného není zřejmé, z čeho žalobce při porovnání využití stávajícího balkonu s novou terasou vychází, což platí i o nově zbudovaném schodišti. Schodiště není stavbou určenou k rekreaci, a proto jsou tvrzení, že bude k takovému účelu sloužit a pohybem osob po něm dojde k omezení soukromí, neoprávněným předjímáním žalobce, které hraničí se zneužíváním práva. V opačném případě by musely stavební úřady plošně zakázat veškerou výstavbu z důvodu, že bez ohledu na její skutečné využívání může dojít k obtěžování pohledem. Žalovaný doplnil, že rozsudek NSS ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013-40, není pro posuzovanou věc přílehlavý. Nejedná se o záměr umístěný na samé hranici pozemků, přičemž na pozemku stavebníků se již nachází stavební prvek s větší užitnou plochou umožňující stejný, ne-li vyšší zásah do soukromí, který je umístěný výše než nová terasa. Žalovaný uzavřel, že žalobce nezdůvodnil, jak došlo k chybnému vypořádání námítky vzájemných odstupů staveb.

Vyjádření osob zúčastněných na řízení (stavebníků)

11. Stavebníci ve svém vyjádření uvedli, že žalobce opakuje odvolací důvody. Není pravdou, že se stavba nachází na samé hranici pozemků. Vzdálenost hrany garáže, na níž je budována terasa, od hranice pozemku žalobce činí 1,3 m a od rodinného domu žalobce téměř 20 m. Byl to naopak žalobce, který se svými stavbami (bazén apod.) přiblížil k hranici pozemků. V lokalitě je přitom běžné, že ze staveb je vidět na sousední pozemky. Terasy mají rovněž vlastníci dalších okolních pozemků. Žalobce se tak domáhá toho, aby měl jiné podmínky, než které nabízí dotčená lokalita.
12. Stavebníci doplnili, že z okna a balkonu domu bylo vidět na pozemek žalobce v mnohem větším rozsahu než z nové terasy. V případě sezení na terase vysoké zábradlí a zákryt bazénu znemožňuje jakýkoli výhled na pozemek žalobce. Osoba musí na terase stát, aby měla alespoň částečný výhled na pozemek žalobce. Nosnost střechy garáže neumožňuje, aby se na této terase nacházelo více osob. Přestože žalobce vytýká žalovanému řadu spekulativních názorů, je to právě on, kdo v žalobě spekulativně domýšlí další důvody, neboť spekuluje o tom, kolik se na terasu vejde osob, grilů apod. Stavbou nedochází ke zvýšení hluku. Schodiště osoby využívají pouze za účelem pohybu a nemají důvod na něm zastavovat. Stavebníci dále uvedli, že rozsudek NSS č. j. 4 As 97/2013-40 není na posuzovanou věc přílehlavý, neboť ve věci řešené NSS se jednalo o extrémně stísněnou lokalitu s úzkými pozemky, do níž byly vklíněny nové terasy. Vyjádření uzavřeli tím, že není zřejmé, z čeho žalobce dovozuje porušení vzájemných odstupů staveb.

Splnění procesních podmínek a rozsah soudního přezkumu

13. 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 přihlédnout z moci úřední, soud neshledal. Soud o žalobě rozhodl bez jednání, neboť žalobce s takovým postupem v podání ze dne 16. 9. 2021 souhlasil 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

14. Soud z obsahu správního spisu zjistil, že dne 13. 5. 2020 podali stavebníci žádost o dodatečné povolení přístavby schodiště a terasy. Podle projektové dokumentace záměr řeší výstavbu venkovního schodiště u stávající garáže, střešní terasu na stávající garáži a propojení střešní terasy se stávajícím balkonem rodinného domu ve druhém nadzemním podlaží. Podle souhrnné technické zprávy a průvodní zprávy stavba nebude mít negativní vliv na okolí a neovlivní okolí hlukem. Jako účel užívání stavby je uveden rodinný dům. Podle technické zprávy je stavba řešena s ohledem na okolní zástavbu. Venkovní schodiště je tvořeno ocelovou konstrukcí s plechovými stupnicemi. Konstrukce terasy je ocelově-dřevěná. Zábradlí a pochozí plocha je ze dřeva. Z grafické části projektové dokumentace plyne, že stávající garáž stavebníků o výšce 2,4 m od skutečné úrovně terénu (pozn. soudu: hodnoty vzdálenosti od skutečné úrovně terénu odpovídají hodnotám uvedeným v prvostupňovém a napadeném rozhodnutí; výškové hodnoty uvedené v projektové dokumentaci jsou uvedeny od úrovně terénu - 0,65 m) a ploše 17,8 m² se nachází severozápadně od rodinného domu stavebníků. Svojí nejbližší stěnou se nachází ve vzdálenosti 1,3 m od hranice s pozemkem žalobce p. č. XD, resp. p. č. XE. Stávající balkon o ploše 19,2 m² (9,6 x 2 m) na západní straně rodinného domu ve výšce 3,6 m se nachází svou nejbližší boční stranou ve vzdálenosti 7,15 m od hranice s pozemkem žalobce. Jeho šířka orientovaná k pozemku žalobce činí 2 m. Nová terasa je navržena na střeše stávající garáže ve výšce 2,4 m (zábradlí do výšky 3,4 m). Od západu je vodorovně s hranicí pozemku k nové terase přivedeno schodiště, jehož nejbližší strana orientovaná k pozemku žalobce se nachází ve vzdálenosti 1,7 m od hranice pozemků. Nové ocelové schodiště je široké 1 m a dlouhé 3,65 m. Z nové terasy je navržena druhá část schodiště vedoucí na stávající balkon. Nejbližší strana druhé části schodiště se nachází ve vzdálenosti 5,95 m od hranice s pozemkem žalobce. Pochozí část nově navržené terasy má plochu 21,1 m² (3,9 x 4,65 m + 1,3 x 2,29 m – počítáno do míst, kde začíná druhé schodiště, podle prvostupňového rozhodnutí jsou rozměry pouze 3,9 x 4,65 m, tedy bez přístupové části ke schodišti), s ramenem druhého schodiště 22,23 m². Šířka nové terasy orientovaná k pozemku žalobce činí 3,9 m.
15. Žalobce k navrhovanému záměru uvedl, že souhlasil s nástavbou a úpravami rodinného domu stavebníků, pro které bylo vydáno stavební povolení dne 23. 10. 2015. Stavebníci však provedli bez souhlasu žalobce a stavebního úřadu úpravy domu spočívající v ohrazení balkonu, výstavbě schodiště a terasy na střeše stávající garáže. Žalobce s těmito úpravami, jimiž došlo k narušení jeho soukromí, nesouhlasil.
16. Z protokolu o místním šetření ze dne 8. 6. 2020 plyne, že dle stavebního úřadu je předmětem řízení stavba realizovaná za účelem vytvoření samostatného vstupu do druhé bytové jednotky v patře rodinného domu stavebníků. Ocelové schodiště o šířce 0,9 m je umístěno ve vzdálenosti 1,7 m od sousedního pozemku žalobce p. č. XE. Stávající garáž, na které je umístěna terasa, je ve vzdálenosti 1,3 m od hranice s pozemkem žalobce p. č. XD. Na pozemku p. č. XE je na hranici s pozemkem stavebníků umístěna vedlejší stavba skleníku. Na pozemku p. č. XD je ve vzdálenosti cca 0,7 m od hranice pozemků

vybudován venkovní bazén. Na pozemku p. č. XG ve vlastnictví žalobce se u hranice s pozemkem stavebníků nachází stavba garáže, kolny a letní kuchyně. Vzdálenost mezi rodinným domem žalobce a domem stavebníků včetně přístavby schodiště je 18,5 m. Žalobce během místního šetření odkázal na své předchozí vyjádření a rozsudek NSS č. j. 4 As 97/2013-40. Stavebníci k tomu uvedli, že jsou přesvědčeni, že stavba je v souladu s právními předpisy a nenarušuje soukromí o nic více než stávající balkon ve druhém nadzemním podlaží. Přístavba schodiště a terasy je vybudována jako přístupová cesta do druhé bytové jednotky v domě. Žalobce namítl, že stavbu nové terasy považuje oproti předchozímu stavu za nepřiměřený zásah do svého soukromí, protože nová terasa těsně sousedí s jeho pozemkem.

17. Žalobce doplnil své původní vyjádření dne 12. 6. 2020. Konstatoval, že realizací stavby dojde k značnému ohrožení jeho soukromí imisemi pohledem, přičemž argumentoval obdobně jako v žalobě.
18. Prvostupňovým rozhodnutím stavební úřad dodatečně povolil přístavbu venkovního schodiště a terasy. Konstatoval, že se jedná o přístavbu samostatného venkovního vstupu do druhé bytové jednotky v patře domu, která představuje nové otevřené přístupové schodiště ze zahrady navazující na střechu stávající garáže, kde vznikne terasa (podesta schodiště), a dále navazující schodiště na stávající balkon rodinného domu ve druhém nadzemním podlaží. Stavba je umístěna ve vzdálenosti 1,3 m od sousedních pozemků žalobce p. č. XD a XE, navazuje na západní část domu stavebníků, kdy vzdálenost k rodinnému domu žalobce je 21,3 m. První rameno schodiště o rozměrech 1 x 3,65 m je umístěno u západní stěny stávající garáže domu stavebníků ve vzdálenosti 1,7 m od pozemku žalobce p. č. XE. Navazující terasa (podesta schodiště) o rozměrech 3,9 x 4,65 m je umístěna na stávající garáži ve vzdálenosti 1,3 m od pozemku žalobce p. č. XD ve výšce 2,4 m nad úrovní terénu. Druhé rameno schodiště o rozměrech 1,3 x 2,6 m je umístěno na garáži. V jihovýchodní části navazuje na stávající balkon rodinného domu ve výšce 4,05 m nad úrovní terénu. Zábradlí schodiště dosahuje výšky 1 m.
19. V odůvodnění stavební úřad uvedl, že stavbu povolil vzhledem k tomu, že na pozemku žalobce na hranici s pozemkem stavebníků se nachází garáž včetně hospodářského objektu s letní kuchyní a dalšími vedlejšími stavbami. Stavební úřad tak má v souladu s § 25 odst. 6 vyhlášky o obecných požadavcích za to, že je s ohledem na charakter zástavby možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž, další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. S odkazem na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 23. 7. 2015, č. j. 45 A 6/2013-86, dospěl k závěru, že § 25 vyhlášky o obecných požadavcích nebrání umístění pochozí plochy na hranici pozemků či v její těsné blízkosti. Stavba splňuje požadavky dle § 25 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích, pokud jde o minimální vzdálenost mezi rodinnými domy, neboť přístavba zimní zahrady žalobce je ve vzdálenosti 18,3 m od přístavby schodiště. K otázce možné ztráty soukromí stavební úřad konstatoval, že stavba sloužící jako vstupní schodiště do druhé bytové jednotky s využitím podesty schodiště jako terasy nemůže ovlivnit míru soukromí nad míru přiměřenou poměrům oproti původnímu stavu. Stávající balkon o rozměrech 19,2 m² umístěný ve druhém nadzemním podlaží po celé délce stěny domu stavebníků se kratší stranou nachází kolmo k pozemku žalobce ve výšce 4,05 m nad terénem, zároveň ve výšce 1,25 m nad nově vzniklou terasou, která má včetně druhého ramena schodiště rozměry 3,9 x 4,65, tedy 17,6 m². Výhledu z balkonu ani částečně dům stavebníků nebrání, jelikož je představený a plně otevřen výhledu na pozemek žalobce. Stavební úřad při místním šetření ověřil výhled ze stávajícího balkonu. Ten se nachází ve vzdálenosti 7,26 m od hranice pozemků a je

situován stejným směrem jako nová terasa (ta je šikmo pod ním). Výhled z balkonu je mnohem větší než z terasy umístěné níže. Míra soukromí je tedy již částečně omezena stávajícím balkonem, jehož stáří je zhruba 50 let, a proto stavební úřad nevyhodnotil zásah jako nepřiměřený místním poměrům. Pozemek žalobce je na hranici s pozemkem stavebníků prakticky celý zastavěný vedlejšími stavbami, které buď tvoří funkci oplocení, nebo jsou v těsné blízkosti hranice. Mezi pozemky je též živý plot dosahující výšky cca 2 m.

20. Proti prvostupňovému rozhodnutí podal žalobce odvolání. Předně namítl nedostatečné vypořádání uplatněných námitek. Žalobce poukázal na své předchozí vyjádření a zopakoval, že dochází k intenzivnějšímu zásahu do soukromí zvýšením kvality výhledu na jeho pozemek vzhledem ke vzdálenosti od jeho pozemku a charakteru prostoru terasy. Žalobce nesouhlasil s názorem stavebního úřadu, že pokud je terasa níže, nabízí omezenější výhled na jeho pozemek. Z terasy je vidět na celý pozemek žalobce a právě skutečnost, že se nachází blíže, je důvodem intenzivnějšího zásahu do soukromí, neboť je možné pozorovat mnohem více detailů. Stavební úřad se též nezabýval tím, že původní balkon nabízel výhled pouze pro jednu osobu u jeho okraje, kdy pro další osoby je pozemek v zákrytu. Při posunu po balkonu směrem od pozemku žalobce se pozemek dostává do zákrytu domu stavebníků. Z nové terasy je výhled na pozemek žalobce z každého místa. Žalobce dále nesouhlasil s tím, jak se stavební úřad vypořádal s jeho námitkou, že oproti balkonu terasa v podstatě přímo hraničí s pozemkem žalobce. Dle názoru žalobce nelze použít § 25 odst. 6 vyhlášky o obecných požadavcích, neboť nejde o stavbu související s užíváním rodinného domu. Rodinný dům lze užívat i bez terasy a terasu lze užívat nezávisle na rodinném domu. Dále poukázal na to, že i v případě staveb souvisejících s užíváním rodinného domu nesmí být dle § 25 odst. 6 vyhlášky o obecných požadavcích ve stěně stavby žádné stavební otvory. Smyslem této regulace je, aby nebylo narušeno soukromí sousedního vlastníka. Dle žalobce se toto ustanovení vztahuje jen na stavby uzavřené a nelze je aplikovat na terasu, která je ze své povahy otevřenou stavbou. Dle žalobce měl být na daný případ aplikován § 25 odst. 3 vyhlášky o obecných požadavcích, podle něhož vytvářejí-li mezi sebou stavby pro rodinnou rekreaci volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m. Za stavbu pro rekreaci lze považovat bazén žalobce, který je od terasy vzdálen méně než 10 m. Dle názoru žalobce z judikatury Nejvyššího správního soudu a vyhlášky o obecných požadavcích vyplývá, že stavbu terasy nelze umístit takto blízko sousedního pozemku. I v tomto ohledu stavba značně mění předcházející stav. Žalobce dále namítl, že stavební úřad nesprávně vypořádal zásah do soukromí s ohledem na charakter terasy a možnou přítomnost většího počtu osob na ní. Charakter terasy zintenzivňuje míru zásahu do soukromí. Z judikatury pouze plyne, že k zásahům do soukromí může docházet i prostřednictvím jedné osoby. To však neznamená, že by míra zásahu byla stejná při vyšším počtu osob. Žalobce má za to, že i nově budované schodiště zasahuje do jeho soukromí, neboť je užíváno po celý den vlastníky i návštěvníky domu stavebníků při vstupu a odchodu z domu. Tyto osoby dříve pro vstup využívaly vchod v přízemí, aniž by jakkoli zasahovaly do práv žalobce. Schodiště je umístěno takřka na hranici s pozemkem žalobce. Frekvence jeho užívání a s tím spojená změna poměrů značně zvýší narušení soukromí oproti původnímu stavu. Stavba schodiště a terasy uzpůsobené pro trávení času vyšším počtem osob kromě imisí pohledem způsobuje i vznik imisí nadměrným hlukem.

21. Stavebníci k podanému odvolání uvedli, že při místním šetření bylo zjištěno, že vzdálenost hrany garáže od pozemku žalobce je 1,3 m a od jeho rodinného domu téměř 20 m.

Soukromí zasaženo být nemůže. Stavebníci odkázali na rozsudek NSS ze dne 9. 9. 2019, č. j. 7 As 253/2018-42, podle něhož lze za imisi pohledem považovat mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka sousední nemovitosti, přičemž v intravilánu obce zpravidla nelze dosáhnout úplného soukromí. Z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2251/2005, plyne, že je zpravidla na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby provedl opatření, která by obtěžování zabránila. Právní řád ani judikatura nestanoví konkrétní pravidla, kdy imise pohledem způsobují zásah do soukromí. Před realizací stavby byl dům stavebníků opatřen balkonem a okny, tudíž z něho bylo možno po celou dobu existence vidět na pozemek žalobce, ačkoli pozemek žalobce nebyl nikým pozorován. Rovněž garáž stojí na pozemku stavebníků dlouhá léta. Dotčená lokalita je hustě zastavěná a do značné míry stísněná. Dům stavebníků je od pozemku žalobce vzdálen jen asi 6 m. V dotčené lokalitě se nacházejí dvoupodlažní domy, z jejichž horních částí je vidět na sousední pozemky. Ostatně i dům žalobce je dvoupodlažní a je z něj vidět na okolní pozemky. Provedené změny tak nezmění charakter dosavadního dotčení. Stavebníci nesouhlasí s názorem žalobce, že by se osoby jdoucí po schodišti věnovaly tomu, co se děje na sousedním pozemku. Pokud žalobce umístil bazén na hranici pozemků, nemůže to klást k tíži stavebníků. Stavebníci závěrem poukázali na to, že žalobce nevyužil nabídky reálného pohledu z místa stavby.

22. Napadeným rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání žalobce a prvostupňové rozhodnutí potvrdil. Uvedl, že stavba se skládá ze samostatného venkovního vstupu do druhé bytové jednotky v patře rodinného domu, který představuje nové otevřené přístupové schodiště ze zahrady navazující na střechu stávající garáže, která bude upravena a vznikne zde terasa, a z druhé části schodiště navazujícího na stávající balkon domu ve druhém nadzemním podlaží. Nová terasa se nachází o 1,25 m níže než stávající balkon, je však umístěna blíže k pozemku žalobce, od něhož je stavba garáže vzdálena 1,3 m od hranice pozemků.
23. Žalovaný se neztotožnil s žalobcem, že jde o obdobný případ jako ve věci řešené NSS v rozsudku č. j. 4 As 97/2013-40. V onom případě NSS dospěl k závěru, že požadavek, aby vlastník sousední nemovitosti odstranil terasu, která umožňuje ve vysoké míře zasahovat do dlouhodobě zavedené úrovně soukromí, byl v daném místě oprávněný. Rozhodující byla skutečnost, že stavba terasy svým vysokým potenciálem způsobovat zásahy nad míru přiměřenou poměrům narušila zavedený a legitimně očekávaný rozsah soukromí. Jednalo se o řadové domy, jejichž dvorky byly původně odděleny zídou, která zajišťovala alespoň v minimální míře soukromí. Jestliže si vlastník sousedního pozemku zbudoval nad dvorkem ocelovou konstrukci k bytovému domu zakotvenou v zídce, přístavba mohla fungovat nejen jako průchod na zahradu, ale též jako terasa, z níž bylo v plné míře vidět nejen na dvorek, ale i do oken sousedního domu. Žalovaný doplnil, že námitka byla shledána oprávněnou zejména z důvodu, že nešlo pouze o nahlížení na sousední pozemek, nýbrž i do vedlejšího domu, tedy vznikl vysoký potenciál narušení soukromí vlastníka sousední nemovitosti, proti němuž se nemohla žalobkyně účinně bránit.
24. V posuzovaném případě nemůže dojít k nahlížení do sousedního domu, neboť stavba je umístěna přibližně 20 m od domu žalobce. Žalovaný dále uvedl, že o nedovolené imise dle § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) jde jen tehdy, je-li splněna jak podmínka míry nepřiměřené místním poměrům, tak podstatného omezení obvyklého užívání pozemku. S odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014, konstatoval, že se zkoumají poměry obvyklé v daném místě a užívání obvyklé v jiných podobných místech. Podle NSS lze obtěžování pohledem považovat za imisi jen v mimořádném případě, pokud

tím dochází k soustavnému a závažnému narušování soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovité věci. Typicky se jedná o případy, kdy je vlastnické právo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovité věci za účelem narušování soukromí sousedů, nebo pokud dojde ke stavební změně umožňující nahlížení do dosud uzavřených prostor, není-li taková změna odůvodněna oprávněnými zájmy všech účastníků. V případě, že dochází ke změně stavby, je třeba přihlížet i k míře soukromí zavedené dlouhodobě v daném místě.

25. Žalovaný zastává názor, že žalobce se nemůže dovolávat legitimně očekávaného rozsahu soukromí, jelikož v domě stavebníků je již umístěn balkon poskytující neomezený výhled na jeho pozemek a v severní stěně domu tři řady okenních otvorů. Takový pozemek nelze považovat za dosud uzavřený prostor. Žalobce nerozporoval etablované místní poměry, když dle názoru stavebníků balkon s výhledem na sousední pozemky existuje 50 let, a neučinil ani další opatření k navýšení soukromí, poněvadž na hranici pozemků je pouze drátěný plot a tůje. Stávající balkon je stavební prvek určený též k pobytu a relaxaci obyvatel domu, a představuje tedy intenzivnější zdroj imisí co do délky trvání než pouhý okenní otvor. Jeho dopad do soukromí vlastníků okolních pozemků je srovnatelný se stavbou terasy. K tomu žalovaný odkázal na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 12. 6. 2017, č. j. 46 A 66/2015-75. Názor žalobce, že z balkonu je schopna nahlížet na pozemek pouze jedna osoba, zatímco na nové terase větší okruh osob, je nepodloženou polemikou a předjímáním žalobce. Balkon o ploše 19,2 m² je schopen pojmout stejné, ne-li větší množství osob než terasa o ploše 17,6 m². Nikdo nemůže předjímat, jaké bude zařízení na terase a kolik času tam osoby stráví. Stavba proto nezasahuje do soukromí žalobce v míře nepřiměřené místním a druhovým poměrům. Žalovaný dále uvedl, že schodiště není prvkem plnicím účel pobytu a rekreace. Na pozemcích stavebníků již existují prvky s vysokým potenciálem zásahu do soukromí. Schodiště pouze funkčně propojuje stávající balkon, novou terasu a zahradu. Představuje tak nižší zásah do místních poměrů než terasa. Nedůvodná je také námitka, že vzhledem ke schodišti bude tento přístup do domu využíván častěji, neboť jde o předjímání. Více vstupů do jednotlivých bytových jednotek je navíc běžnou stavební praxí, přičemž vstup do jednotky neslouží k dlouhodobému pobytu a relaxaci osob. Žalobci ani stavebnímu úřadu nepřísluší omezovat stavebníky ve volbě přístupu do domu. Rovněž nelze předjímat, že využíváním stavby dojde k nadměrnému obtěžování hlukem. Žalobce nespécifikoval, jaký odlišný efekt by mělo mít užívání terasy oproti běžnému užívání zahrady rodinného domu v rámci volnočasových aktivit.

26. Pokud jde o odstupové vzdálenosti, žalovaný souhlasil s žalobcem, že stavební úřad chybně aplikoval § 25 odst. 6 vyhlášky o obecných požadavcích, které se na předmětnou terasu nevztahuje, neboť se vztahuje pouze na rodinný dům, garáž a další stavby související s užíváním rodinného domu. Umístění ostatních staveb na samé hranici pozemku vyloučeno není za předpokladu splnění požadavků § 25 odst. 1 téže vyhlášky. Ačkoli stavební úřad aplikoval chybné ustanovení, dospěl ke správnému závěru, že stavbu je možné umístit. Pokud má žalobce za to, že stavba nesplňuje odstupové vzdálenosti od jeho bazénu, žalovaný zdůraznil, že bazén je stavbou nepovolenou a odstupové vzdálenosti se posuzují pouze vůči řádně či dodatečně povoleným stavbám.

Posouzení žalobních bodů

27. 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.

28. Podle § 129 odst. 3 stavebního zákona stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území, b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje, c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem. Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví. Dodatečné povolení nahrazuje v příslušném rozsahu územní rozhodnutí.
29. Podle § 1013 odst. 1 občanského zákoníku se vlastník zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.
30. Podle § 25 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích musí vzájemné odstupy staveb splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.
31. Podle § 25 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích, je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.
32. Podle § 25 odst. 3 vyhlášky o obecných požadavcích, vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m.
33. Podle § 25 odst. 5 vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m. Podle odstavce 6 citovaného ustanovení s ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně

na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.

34. Základ sporu představuje žalobcův nesouhlas s umístěním stavby na pozemku stavebníků. Podle žalobce dochází k nepřiměřenému zásahu do jeho práva na soukromí, především možnými imisemi pohledem. Současně žalobce namítá nedodržení odstupových vzdáleností dle vyhlášky o obecných požadavcích.
35. Správní soudy ve své judikatuře (srov. např. rozsudky NSS ze dne 19. 10. 2016, č. j. 2 As 168/2016-28, ze dne 31. 5. 2017, č. j. 4 As 62/2017-37, či ze dne 9. 9. 2019, č. j. 7 As 253/2018-42) k problematice imisí pohledem konstantně vychází z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99, ve kterém Nejvyšší soud dovodil, že „[a]by bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; zpravidla by šlo o případy, kdy vlastnické právo by bylo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů anebo by došlo ke stavební změně, umožňující nahlížení do dosud uzavřených prostor, přičemž tuto změnu by neodůvodňovaly oprávněné zájmy toho, kdo změnu provedl. Při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení. Je též třeba vycházet ze skutečnosti, že obecně nelze ukládat těm, kdo mají faktickou možnost nahlížení do cizích oken, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili; to by znamenalo, že vlastníci nemovitostí by byli nuceni je ohradit takovým způsobem, že by z nich nebyl možný výhled na cizí nemovitosti, resp. by byli nuceni zřizovat okna situovaná jen tak, že by z nich nebylo vidět sousední nemovitosti. Stejně by bylo třeba ohradit veřejná prostranství, ze kterých je vidět např. do oken bytů. Proto je – v souladu s dlouhodobě respektovanými zvyklostmi – na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Tomu odpovídá praxe pořizování záclon, závěsů, žaluzií, neprůhledných plotů apod., těmi, kdo nechtějí být takto obtěžováni, nikoliv těmi, kdo by mohli do domů, příp. jiných nemovitostí nahlížet.“ Výše uvedené závěry vyslovené ve vztahu k § 127 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, lze obdobně aplikovat i na možnost obrany proti imisím dle § 1013 občanského zákoníku.
36. Z citovaného rozsudku plyne, že sama skutečnost, že z jedné nemovitosti je možné nahlížet do druhé, nepředstavuje imisi, i když se jedná potenciálně o nahlížení obtěžující. Aby bylo takové nahlížení možné považovat za imisi, musí se jednat o mimořádnou situaci, kdy stavební úprava neodpovídá standardním společenským poměrům a oprávněným zájmům dotčených osob, tj. například pokud je prováděna především s úmyslem nahlížet na pozemek souseda nebo pokud se dotýká dosud uzavřených prostor sousední nemovitosti (srov. rozsudek NSS ze dne 20. 1. 2020, č. j. 1 As 287/2019-28). Jde o případy svou intenzitou a rozsahem výrazně a neodůvodněně zasahující do soukromí vlastníka, který se proti takovým imateriálním imisím brání, což je vždy nutno posoudit s přihlédnutím k individuálním okolnostem každého případu.
37. Pokud se nejedná o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům, je přednostně na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby provedl taková opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Vlastníci sousedních nemovitostí si nemohou osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jejich sousedství, která by podstatně snížila míru jejich soukromí (rozsudek NSS ze dne 12. 10. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145). Pouze v případech, kdy se již jedná o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům, není možné spravedlivě požadovat na tom, kdo se cítí být

obtěžován, aby byl nucen provádět ochranná opatření; naopak má právo se domáhat ochrany (rozsudek NSS ze dne 13. 9. 2019, č. j. 1 As 329/2018-66).

38. V tomto případě není sporu o tom, že nemovitosti žalobce se nachází v zástavbě rodinných domů, kde není možné ve venkovních prostorách očekávat zachování absolutního soukromí. Žalovaný dospěl k závěru, že v projednávané věci stavbou terasy nedojde k zásahu do soukromí žalobců nepřiměřenému místním poměrům. Poukázal zejména na to, že v rodinném domě stavebníků se nachází tři řady okenních otvorů směrem k rodinnému domu a zahradě žalobce a balkon ve výšce 4,05 m nad terénem poskytující neomezený výhled na pozemek žalobců.
39. Z napadeného ani prvostupňového rozhodnutí neplyne, že by se žalobce nemohl bránit před změnou poměrů v souvislosti s dodatečně povolovanou stavbou a namítat nepřípustné rozšíření zásahu do soukromí. Správní orgány však dospěly k závěru, že změna poměrů v tomto případě nedosáhne intenzity mimořádného zásahu, aby šlo o nepřípustné imise pohledem ve smyslu judikatury Nejvyššího správního soudu. S tímto posouzením se soud ztotožnil. Správní orgány správně poukázaly na skutečnost, že ve druhém nadzemním podlaží rodinného domu stavebníků je řadu let umístěn balkon o rozměrech 19,2 m². Balkon je svou kratší stranou orientován kolmo k pozemku žalobce, a to ve výšce 1,25 m nad nově vzniklou terasou. Jedná se o balkon, který je i na svých kratších stranách otevřen volné krajině, není tedy zapuštěn do obvodových stěn domu. Strana balkonu orientovaná k pozemku žalobce dosahuje šířky 2 m. Balkon, který je stejně jako terasa určen k pobytu a relaxaci, tedy není tak malý, aby neumožňoval výhled na pozemek žalobce. Současně z projektové dokumentace ani z protokolu o místním šetření neplyne, že by ve výhledu z balkonu směrem k pozemku žalobce něčeho bránilo (např. budovy či stromy), což ostatně dokládá i vyjádření stavebníků k žalobě (viz vložené fotografie). Soud proto souhlasí se stavebním úřadem, že výhledu z něj na pozemek žalobce ničeho nebrání, jelikož je balkon představený a jednou svojí částí plně otevřený výhledu ve směru k pozemku žalobce. Má-li balkon na straně orientované k pozemku žalobce šířku 2 m, přičemž přinejmenším z této strany nabízí neomezený pohled na pozemek žalobce, stavba terasy podstatně nesnižuje míru soukromí a neumožňuje v porovnání se stávajícím stavem nahlížet do dosud uzavřených prostor. Nelze pochybovat o tom, že větší prostor umožňuje současné soustředění většího počtu osob na jednom místě. V případě nové terasy se však jedná pouze o necelé dvojnásobné navýšení prostoru u okraje orientovaného směrem k pozemku žalobce (terasa je širší o 1,9 m než balkon), přičemž její celková plocha je srovnatelná. Nic nenasvědčuje tomu, že by účelem terasy bylo vytvořit „tribunu“ pro sledování pozemku žalobce. Při běžném pobytu více osob na terase bude výhled též do určité míry omezen dalšími osobami a dřevěným zábradlím. Nelze též přehlédnout, že dům stavebníků má kromě balkonu na straně orientované k pozemku žalobce v každém patře okno, přičemž nelze pochybovat o tom, že okno v horním podlaží umožňuje volný výhled na pozemek žalobce. I před realizací terasy tedy byl ze sousední nemovitosti umožněn výhled na celý pozemek žalobce. Pouhá skutečnost, že se nová terasa nachází o cca 6 metrů blíže k pozemku žalobce, nemá za následek mimořádné zvýšení míry dotčení nad míru dosavadních poměrů. I ze vzdálenosti přes 7 metrů a výšky cca 4 metrů lze běžným okem vnímat dění na sousedním pozemku. Není patrné, jaké detaily, které nelze vnímat z balkonu či oken, by dle žalobce měly být viditelné z terasy. Soud nepochybně, že realizace nového přístupu do domu skrze terasu zvýší počet osob vyskytujících se na balkoně a frekvenci jeho užívání. Tyto osoby však mohly při běžném užívání rodinného domu vnímat dění na sousedním pozemku při pobytu na balkoně či z oken domu. Jak

uvedl žalovaný, schodiště samo není určeno k dlouhodobému pobytu, nadto není ani orientováno přímo na pozemek žalobce. Soud se nemůže ztotožnit ani s názorem žalobce, že by umístění terasy a schodiště bylo vzdušnou čarou neodděleno od pozemku žalobce. Z projektové dokumentace a napadených rozhodnutí vyplývá, že hrana terasy a schodiště na ni vedoucí se nachází ve vzdálenosti 1,3 m od hranice pozemku žalobce. Ani mezi balkonem a hranicí pozemku není žádná bariéra. Soud nepochybně, že vytvoření terasy, tedy dalšího místa, z něhož lze nahlížet na pozemek žalobců, může zvýšit četnost pohledů na pozemek žalobce. Nejde však o takovou změnu poměrů, která by představovala mimořádný případ soustavného a závažného narušení soukromí, a tedy nepřípustnou imisi pohledem ve smyslu výše citované judikatury, od které soud neshledal důvod se v této věci odchýlit.

40. Soud souhlasí s žalovaným, že skutkové okolnosti případu jsou odlišné oproti věci, kterou posuzoval NSS v rozsudku ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013-40. Ve věci řešené NSS byla vybudována terasa na samotném rozhraní pozemků, čímž došlo ke značné změně poměrů vytvořením pohledu na dvorek souseda zcela nové kvality, neboť doposud byl možný výhled na sousední pozemek pouze z oken rodinného domu. Dvorek souseda bylo možné díky zídce považovat za relativně uzavřený prostor, přičemž zorné pole při výhledu z okna bylo v závislosti na míře vyklonění relativně omezené. Z terasy tak bylo nově v plné míře vidět na dvorek souseda, popřípadě i do oken jeho domu. Z těchto důvodů shledal NSS potenciální míru dotčení pohledem nepřiměřenou. V nyní posuzované věci je situace odlišná tím, že rodinný dům stavebníků před realizací nové terasy již disponoval balkonem, ze kterého byl pozemek žalobce viditelný téměř „jako na dlani“. Současně relativně velká okna v severní obvodové stěně rodinného domu stavebníků nabízela nerušený pohled směrem k pozemku žalobce. Velikost, umístění a účel terasy se schodištěm nemohou v posuzované věci ovlivnit míru soukromí nad míru přiměřenou poměrům oproti původnímu stavu takovým způsobem, že by dotčení pohledem dosahovalo mimořádných hodnot. I za předcházejícího stavu byl z rodinného domu stavebníků umožněn nezastíněný výhled na pozemek žalobce, bylo na něj možno (zejména z balkonu) volně nahlížet, což podporuje závěr o přiměřenosti zásahu do soukromí žalobce (srov. obdobně rozsudek NSS ze dne 20. 1. 2020, č. j. 1 As 287/2019-28). Je přitom zjevné, že funkcí nové terasy není primárně zajistit výhled právě na žalobcův pozemek, současně nejde o takovou změnu v poměrech, která by umožňovala výhled na dosud uzavřené prostory (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1629/99). Nadto je třeba zdůraznit, že rodinný dům žalobce se nachází téměř ve vzdálenosti 20 m od nově budované terasy. Nahlížení do domu žalobce je proto prakticky vyloučeno. Zásah do soukromí žalobce tak soud shodně se správními orgány v souladu s ustálenou judikaturou týkající se imisí pohledem neshledává nepřípustným. Námitka není důvodná.
41. Žalobce v žalobě rovněž namítl, že s ohledem na charakter nové terasy umožňující současný výskyt většího množství osob dojde ke zvýšení imisí hlukem. Žalovaný k této námitce zdůraznil, že žalobce neuvedl, jaký odlišný efekt bude mít užívání terasy oproti užívání zahrady domu stavebníků. Doplnil, že terasa byla postavena v zástavbě rodinných domů a nelze předjímat, že jejím využíváním dojde k nadměrnému obtěžování hlukem, neboť stavebníci jsou povinni dodržet obecné povinnosti jako např. dodržování nočního klidu. K břemenu tvrzení a důkaznímu břemenu v případě občanskoprávních námitek uplatněných ve stavebním řízení se vyjádřil NSS v rozsudku ze dne 11. 11. 2014, č. j. 6 As 207/2014-36, následovně: *„Pokud jde o skutková zjištění, stavební úřad má podle § 3 správního řádu povinnost zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Nelze však*

přehlížet, že řešení ‚čistých‘ občanskoprávních námitek ve stavebním řízení se svou podstatou blíží soudnímu rozhodování v občanskoprávním sporu. Proto není namístě klást na bedra správního orgánu povinnost zjišťovat skutkový stav jen na základě pouhých tvrzení dotčeného účastníka řízení v takovém rozsahu, jaký si vyžaduje posouzení souladu stavby s veřejnoprávními požadavky. Za rozumný lze označit požadavek, aby účastník vznášející občanskoprávní námitku důkazně podložil svá tvrzení alespoň do té míry, aby na straně stavebního úřadu vyvolal důvodné pochybnosti o tom, zda stavba způsobuje (příp. bude způsobovat) obtěžování nad míru přiměřenou poměrům či nikoliv (přiměřeně lze odkázat na důkazní standard ve sporných řízeních podle § 141 odst. 4 správního řádu). Podaří-li se vlastníkově sousední nemovitosti objektivně vyvolat popsané pochybnosti na straně stavebního úřadu, přesouvá se důkazní břemeno, tedy povinnost prokázat, že k obtěžování nad míru přiměřenou poměrům nedochází (příp. nebude odcházet) na stavebníka, který usiluje o zpětnou legalizaci své stavby.“ Soud souhlasí se žalovaným, že žalobce nevysvětlil, proč by měla být s běžným užíváním terasy spojena vyšší míra hlukových imisí oproti užívání zahrady, kterou mohou její vlastníci využívat k pobytu a rekreaci v celém jejím rozsahu, tedy až k hranicím s pozemkem žalobce. Stavební záměr lze hodnotit jako nepřiměřený místním poměrům tehdy, jestliže se jeho očekávané negativní vlivy na okolí mají vymykat ustáleným poměrům buď svou intenzitou, nebo druhově (srov. rozsudek NSS ze dne 30. 4. 2020, č. j. 6 As 171/2019-34). Pro prostředí tvořené zástavbou rodinných domů jsou přitom zcela typické imise způsobené hlukem osob, které se zdržují na zahradách svých domů, balkonech či terasách. Žalobce naproti tomu sám nepředložil žádné argumenty a důkazy svědčící o oprávněnosti jeho obav. Námitka proto není důvodná.

42. Poukazuje-li žalobce v žalobě na to, že se vybudováním schodiště stal z původního jednogeneračního domu v zásadě dvojdomek, je třeba konstatovat, že předmětem posuzované věci je pouze vybudování nové terasy a schodiště, nikoli změna dispozičního uspořádání bytů v rodinném domě stavebníků. Touto otázkou se tedy soud nemůže zabývat, neboť nebyla ve správním řízení řešena.
43. Žalobce závěrem namítl, že umístění stavby na hranici s pozemkem žalobce je v rozporu s pravidly pro vzájemné odstupy staveb dle vyhlášky o obecných požadavcích, přičemž správní orgány nevzaly v potaz charakter stavby a její umístění. Soud připomíná, že míra precizace žalobních bodů předurčuje, jaké právní ochrany se žalobci u soudu dostane. Čím je žalobní bod obecnější, tím obecněji k němu správní soud přistoupí. Není na místě, aby soud za žalobce spekulativně domýšlel argumenty, které žalobu podporují. Takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by funkci žalobcova advokáta (srov. závěry rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78). Předně žalobce nikterak nezpochybnil závěr žalovaného, že jde o jinou stavbu (nikoli stavbu uvedenou v § 25 odst. 6 vyhlášky o obecných požadavcích), a je tedy namístě aplikovat pouze pravidla vymezená v § 25 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích. Pokud jsou tyto požadavky splněny, umístění ostatních staveb na hranici pozemku vyloučeno není (srov. rozsudek NSS ze dne 26. 8. 2013, č. j. 8 As 37/2013-40, č. 2967/2014 Sb. NSS). Žalovaný se sice neztotožnil se stavebním úřadem, pokud jde o aplikaci § 25 odst. 6 vyhlášky o obecných požadavcích, ztotožnil se nicméně s jeho hodnocením poměrů v daném místě. Stavební úřad poukázal na to, že i na pozemku žalobce se nachází stavby v blízkosti společných hranic pozemků, což žalobce nezpochybňuje. Správní orgány též dostatečně vysvětlily, proč stavba nebude zasahovat do práv žalobce (zejména namítanými imisemi pohledem a hlukem) nad míru přiměřenou místním poměrům, tedy nedojde k podstatnému zhoršení kvality prostředí, což je jedno z hledisek dle § 25 odst. 1 vyhlášky

o obecných požadavcích. Žalovaný též dostatečně odůvodnil, že umístění stavby nemůže bránit vzdálenost od stavby bazénu žalobce již proto, že v případě bazénu jde o stavbu nepovolenou. S tímto názorem, který žalobce v žalobě nikterak nezpochybil, lze souhlasit. Aplikace odstavce 3, které se žalobce domáhal v odvolání, není na místě, neboť na pozemcích nejsou stavby pro rekreaci, nýbrž stavby pro bydlení a doplňkové stavby. Námitka týkající se nedostatečného posouzení odstupových vzdáleností tedy není důvodná.

44. I kdyby soud připustil, zcela nad rámec uplatněných žalobních bodů, že dodržení požadavků na odstupové vzdálenosti stavby od hranice pozemků mělo být posuzováno dle § 25 odst. 6 vyhlášky o obecných požadavcích, k čemuž dospěl stavební úřad (neboť stavbu zahrnující novou terasu přímo spojenou s rodinným domem a nové schodiště, které spojuje rodinný dům s terasou a zahradou a jehož účelem je vytvořit nový samostatný vstup do druhé bytové jednotky v patře rodinného domu, lze považovat za stavbu související s užíváním rodinného domu), nemělo by to žádný vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí. Stavební úřad totiž správně dovodil s odkazem na rozsudek zdejšího soudu ze dne 23. 7. 2015, č. j. 45 A 6/2013-86, jehož závěr aproboval též Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 1. 6. 2016, č. j. 1 As 190/2015-46, že § 25 odst. 6 vyhlášky o obecných požadavcích umožňuje dle charakteru zástavby umístit terasu i na hranici pozemku, neboť zákaz obsažený ve větě druhé citovaného ustanovení se vztahuje pouze na stavební otvory ve stěně, přičemž právní úprava mezi těmito stavebními prvky rozlišuje. Stavební úřad dostatečně vysvětlil, že s ohledem na charakter zástavby v daném místě, kdy se i na sousedním pozemku nachází stavby v blízkosti společné hranice, lze umístění stavby méně než 2 metry od společné hranice akceptovat. Umístěním terasy v odstupu 1,3 m od hranice pozemků nedojde k podstatné změně kvality prostředí, pokud jde o imise pohledem či hlukem.
45. Soud proto dospěl k závěru, že ve věci bylo prokázáno naplnění podmínek pro dodatečné povolení stavby stanovených v § 129 odst. 3 stavebního zákona. Lze jen dodat, že samotná stavba žádné imise působit nemá (např. stíněním apod.). Zdrojem rušivých vlivů má být výhradně její užívání lidmi za účelem rekreace nebo přístupu do domu stavebníků. Pokud by vlastníci stavby stavbu v budoucnu užívali způsobem mimořádně obtěžujícím, má žalobce možnost bránit se proti tomu občanskoprávní žalobou. Pro tyto případy tedy nemá uzavřenou cestu k účinné soudní obraně.

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

46. Vzhledem k výše uvedenému soud neshledal žádný žalobní bod důvodným, a proto žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
47. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky soud rozhodl v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce ve věci neměl úspěch, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému dle obsahu spisu nevznikly žádné náklady nad rámec jeho běžné administrativní činnosti.
48. Třetím výrokem soud rozhodl dle § 60 odst. 5 s. ř. s. tak, že osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení, neboť jim soud neuložil žádnou povinnost, s jejímž plněním by jim 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). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližze 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.

Praha 5. ledna 2022

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