



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Zuzany Bystřické a soudců Mgr. Jana Jiráska, Ph.D., a Mgr. Petra Pospíšila v právní věci

žalobkyně: **A. M.**
zastoupená advokátem Mgr. Ing. Štěpánem Dražkou
sídlem Veselá 169/24, 602 00 Brno

proti
žalovanému: **Magistrát města Brna**
sídlem Malinovského nám. 3, 601 67 Brno

za účasti: **M. K.**
zastoupený advokátem JUDr. Petrem Procházkou
sídlem nám. Svobody 77/12, 602 00 Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 11. 4. 2022, č. j. MMB/0218400/2022

takto:

- I. Žaloba **se zamítá.**
- II. Žalobkyně **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení.
- IV. Osoba zúčastněná na řízení **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalovaný žalobou napadeným rozhodnutím zamítl odvolání žalobkyně a potvrdil rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Brno – sever (dále jen „stavební úřad“), ze dne 15. 12. 2021, č. j. MCBSev/050273/21. Tímto rozhodnutím stavební úřad dodatečně povolil osobě zúčastněné na řízení (dále též „stavebník“) drobnou stavbu zahradního domku na pozemku parc. č. X v k. ú. X. Jedná se o přízemní domek lichoběžníkového tvaru o půdorysných rozměrech 2,39 x 4,407 x 2,96 x 4,37 m a maximální výšce 2,7 m. Domek je umístěn při hranici se sousedními pozemky parc. č. XA a XB v k. ú. X.
2. Žalobkyně je spoluvlastnicí sousedního pozemku parc. č. XA v k. ú. X a na něm stojícího rodinného domu. V průběhu správního řízení žalobkyně nesouhlasila s dodatečným povolením stavby a žádala její odstranění. Důvodem byla skutečnost, že dle žalobkyně stavba nesplňuje podmínky pro to, aby mohla být umístěna až na hranici s jejím pozemkem ve smyslu § 25 odst. 5 a 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška“). Správní orgány se nicméně s názorem žalobkyně neztotožnily.

II. Shrnutí argumentů obsažených v žalobě

3. Ve včas podané žalobě žalobkyně nejprve poukázala na to, že není osobou, která by se chtěla soudit, avšak přístup souseda ji nedává jinou možnost. Stavebník od začátku plánoval stavět černou stavbu, kterou si později zlegalizuje, a navíc má v plánu na hranici pozemku bez povolení stavět ještě objemově větší stavby. V rámci správního řízení žalobkyně navrhovala, aby stavebník stavbu odsunul o 1,5 m od hranice pozemku a do mezery vysázel zeleň, což stavebník neakceptoval. Stavebník dosud neinstaloval protipožární CETRISové desky, čímž jsou ohroženi pacienti žalobkyně, neboť protipožárně nezabezpečená stavba je umístěna přímo proti dveřím její ordinace.
4. Výjimku dle § 25 odst. 6 vyhlášky, která umožňuje umístit stavbu související s užíváním rodinného domu až na hranici pozemku, nelze v tomto případě použít, neboť tomu neodpovídá charakter zástavby. Žalovaný se v této souvislosti nevypořádal s námitkou nepřezkoumatelnosti rozhodnutí stavebního úřadu a rovněž se nevypořádal s námitkou žalobkyně, že zde chybí legitimní cíl k umístění stavby na hranici pozemku. K tomu žalobkyně poukázala na judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž dle jejího názoru plyne požadavek na spravedlivé vyvažování zájmů obou sousedících stran, k němuž v dané věci nedošlo.
5. Pokud jsou ve stávající zástavbě umístěny stavby poblíž hranice, jedná se dle žalobkyně buď o garáže, které s ohledem na velikost okolních pozemků nemohou být umístěny ve dvoumetrové vzdálenosti od hranice pozemku, nebo stavby, které jsou na sousedních pozemcích umístěny naproti sobě (ze snížení odstupové vzdálenosti profitují obě strany), případně jsou stavby umístěny oproti vzdálené části zahrady souseda (nikoliv oproti budově a vstupu do ní). Zahradní domek stavebníka však v požadované vzdálenosti být umístěn může – může být posunut blíže k jeho domu. Byť žalobkyně chápe, že si stavebník nechce umístit 2,7m vysokou stavbu před svá okna, nelze to spravedlivě požadovat ani po žalobkyni. Takto je zhoršována pohoda bydlení žalobkyně na úkor zvýšení pohody bydlení stavebníka.

6. Žalobkyně konečně nesouhlasí s tím, že stavebník potřebuje alespoň částečně odclonit svoji odpočinkovou zónu od komunikačního prostoru a vstup do sousedního domu. Ordinance žalobkyně není provozována během svátků a víkendů, ordinační doba je během pracovních dnů pouze v jeden den v týdnu do 18 hodin, jinak končí ve dvě hodiny odpoledne. Ordinance celostní medicíny, která se v domě žalobkyně nachází, obecně nezpůsobuje výskyt většího množství osob ani zvýšený hluk či případně jiné externality.
7. Z těchto důvodů žalobkyně navrhla, aby soud rozhodnutí žalovaného zrušil.

III. Vyjádření žalovaného a osoby zúčastněné na řízení

8. Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě uvedl, že v dotčeném území jsou drobné doplňkové stavby běžně umístěny v hranici sousedních pozemků, a lokalita tak strukturou zástavby umožňuje realizaci dalších doplňkových staveb na hranicích ostatních pozemků. Účel využití stavby není pro věc rozhodný, neboť ten charakter zástavby neurčuje. Stavebník umístil stavbu v souladu s okolní zástavbou a neomezil žalobkyni na jejím vlastnickém právu. Ta dotčenou část svého rodinného domu užívá k podnikatelským účelům a doplňkovou stavbou není nikterak ve své lékařské praxi omezena. Návštěvníci její ordinace nemohou být danou stavbou dotčeni a obavy žalobkyně ohledně požárního rizika stavby jsou vyřešeny realizací protipožární stínící stěny z CETRIS desek, kterou je stavebník dle podmínky č. 3 dodatečného povolení povinen zbudovat. Žalovaný navrhl, aby soud žalobu zamítl.
9. Stavebník jako osoba zúčastněná na řízení nesouhlasil s označením své osoby jako arogantní. Naopak poukázal na „mstivou povahu“ žalobkyně, což dokládal incidentem z 16. 2. 2022, kdy mu žalobkyně zablokovala vůz. O předmětu sporu zahájil stavebník s žalobkyní diskusi již v roce 2018, kdy z jejího podnětu vznikla architektonická studie se zahradním domkem a zastřešenou konstrukcí pro osobní automobil. Poté se však již žalobkyně odmítla se stavebníkem o věci bavit. Žalobkyně si stěžuje na snížený komfort svého bydlení, avšak v předmětném domě nebydlí ani zde nemá trvalý pobyt. Celý dům využívá k provozu lékařské ordinace a k pronájmu pokojů neustále se měnícím nájemníkům – studentům nedaleké Zemědělské univerzity. Zahradní domek se (oproti tvrzením žalobkyně) nenachází naproti vchodu do lékařské ordinace, tam jsou pouze vzrostlé túje. Samotná stavba stojí o kousek dál a nezakrývá žádné okno ani žádný vchod. Výška domku je 2,7 m v jeho nejvyšším bodě; na straně směřující k pozemku žalobkyně je výška 2,35 m, přičemž žalobkyně má na svém pozemku zvýšený chodník. Reálná výška stavby tak může být 1,8 – 2 m. V domku jsou uložena 3 dětská kola a 2 kola pro rodiče a nářadí pro údržbu zahrady, přičemž stavba velmi šetrným způsobem zapadá do charakteru okolní zástavby. Poukaz žalobkyně na nesplnění protipožárního opatření je bez významu, neboť stavebník musí tuto podmínku splnit ve lhůtě 2 let. Stavebník z těchto důvodů navrhl, aby soud žalobu zamítl.
10. Žalobkyně podala k vyjádření žalovaného repliku, v níž však neuvedla žádná nová tvrzení ani novou argumentaci.

IV. Posouzení věci

11. Soud, v souladu s § 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), bez nařízení jednání, přezkoumal v mezích žalobních bodů napadené rozhodnutí žalovaného, jakož i rozhodnutí stavebního úřadu včetně řízení předcházejících jejich vydání, a shledal, že **žaloba není důvodná**.

12. Předmětem sporu je otázka, zda stavba zahradního domku splňuje podmínky pro umístění na hranici pozemku stavebníka a žalobkyně. Podle § 25 odst. 5 vyhlášky platí, že 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 odst. 6 téhož ustanovení je však s ohledem na charakter zástavby 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.
13. V projednávané věci není sporu o tom, že stavba splňuje podmínky pro výjimku z umístění ve vzdálenosti nejméně 2 m od hranic, které jsou specifikovány v § 25 odst. 6 věta druhá vyhlášky, resp. žalobkyně splnění těchto podmínek nijak nenapadá. Sporným tak zůstává pouze to, zda lze stavbu umístit až na společné hranice s ohledem na charakter zástavby v daném místě.
14. Neurčitý pojem „charakter zástavby“ vykládá judikatura správních soudů tak, že může zahrnovat např. objem, hmotové řešení, tvar, počet podlaží a typ zastřešení staveb (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne ze dne 4. 8. 2017, č. j. 4 As 92/2017-37). Ve správním spisu jsou založeny jak fotografie samotné stavby a jejího nejbližšího okolí, tak také katastrální mapa a satelitní snímky. Z nich je zřejmé, že v dané oblasti se jedná o zástavbu rodinných domů případně dvojdomů se zahradami, na nichž jsou v poměrně významném množství umísťovány garáže a zahradní domky či domky na náradí při hranicích pozemků. Předmětný zahradní domek přitom co do svého objemu, hmotového řešení či zastřešení nijak z těchto staveb nevybočuje. Z pohledu soudu tudíž charakter zástavby umožňuje stavebníkovi předmětný zahradní domek umístit až na hranice jeho pozemku. Na tento závěr nemá vliv tvrzení žalobkyně, že některé drobné stavby jsou na sousedních pozemcích umístěny naproti sobě, případně že jsou umístěny oproti vzdálené části zahrady souseda a nikoliv proti budově a vstupu do ní. K tomu soud považuje za nutné žalobkyni připomenout, že stavebníkův zahradní domek je umístěn co nejvíce v rohu pozemku stavebníka, a nikoliv před vstupem do jejího domu.
15. Stavební úřad se s podmínkou charakteru zástavby vypořádal na s. 7 svého rozhodnutí, přičemž soud považuje jeho úvahy za přezkoumatelné a reagující na základ námitky žalobkyně. Ta nicméně poukazuje na skutečnost, že se stavební úřad konkrétně nevyjádřil k jejímu tvrzení, že zahradní domek může být posunut blíže k domu stavebníka. K tomu soud uvádí, že rozhodnutí stavebního úřadu je třeba číst ve spojení s rozhodnutím žalovaného, který se na s. 6 svého rozhodnutí zabýval umístěním stavby na pozemku stavebníka a dospěl k závěru, že s ohledem na poměry tohoto pozemku a jeho velikost je umístění zahradního domku pochopitelné a logické. Rozhodnutí stavebního úřadu a žalovaného proto soud v tomto ohledu nepovažuje za nepřezkoumatelné. Nadto se soud se s úvahami žalovaného ztotožňuje Pozemek parc. č. X tvoří zahradu kolem rodinného domu stavebníka ohraničenou plotem. Jediný širší prostor této zahrady je právě na straně, která sousedí s pozemkem žalobkyně. Tento prostor je napojen vjezdem na komunikaci, z níž následuje zpevněná plocha pro parkování a následuje dlážděný chodník a dlážděný prostor (terasa). I soudu přijde poměrně logické, že stavebník umístil zahradní domek na tento dlážděný prostor (a nikoliv např. blíže k ulici na zpevněné místo pro parkování). Posunutí zahradního domku blíže rodinnému domu stavebníka by zcela eliminovalo smysl

dlážděného chodníku (který by končil ve zdi zahradního domku) a rozbilo funkčnost volného prostoru zahrady, v jejímž středu by se ocitl zahradní domek.

16. Žalobkyně v této souvislosti odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 8. 2020, č. j. 4 As 34/2020-23. V něm Nejvyšší správní soud zdůraznil, že základním pravidlem výstavby zakotveným ve vyhlášce je požadavek minimálně dvoumetrových odstupů staveb od hranic pozemků. *„Ten přitom není samoučelný, neboť má chránit oprávněné zájmy vlastníků sousedních pozemků, ať již z hlediska práva na soukromí, pohodu bydlení či např. možnosti údržby pozemku a staveb v blízkosti hranice bez nutnosti vstupovat na cizí pozemek. Výjimky z této zásady by proto neměly být vykládány extenzivně, vždy by měly sledovat nějaký legitimní cíl, měly by být přiznávány pouze v rozsahu nezbytném k dosažení tohoto legitimního cíle a neměly by nepřiměřeným způsobem poškozovat oprávněné zájmy sousedů.“*
17. Onen „legitimní“ cíl, na němž žalobkyně staví svou žalobu, není ničím jiným než promítnutím ústavního principu proporcionality do regulace konkrétních vztahů v území. Podle názoru soudu ovšem nelze tento princip redukovat na požadavek, že umístění stavby související s rodinným domem na hranici pozemku musí být vyváжено profitem na straně souseda. Jde pouze o to, aby umístění stavby na hranici pozemku – splňuje-li všechny požadavky § 25 odst. 6 vyhlášky – nebylo výsledkem libovůle (či dokonce šikany) na straně stavebníka, nebo aby taková stavba nepřiměřeně nezasahovala do práv a oprávněných zájmů souseda.
18. Oproti mínění žalobkyně soud zastává názor, že se žalovaný otázkou legitimního cíle zabýval (byť to neuvedl výslovně), když se na s. 6 svého rozhodnutí věnoval poměrům na pozemku stavebníka (viz výše) se závěrem, že na straně žalobkyně se v těchto místech nachází vstup do jejího rodinného domu a průchod na zahradu se zvýšenou frekvencí pohybu osob. Rodinný dům stavebníka pak má do tohoto prostoru orientované velké francouzské okno z obývacího pokoje a na něj navazující terasu. Stavba zahradního domku tak zajišťuje alespoň částečnou intimitu této odpočinkové zóny stavebníka.
19. Podle názoru soudu charakter zástavby umožňuje umístění zahradního domku až na hranici pozemku stavebníka, přičemž legitimním cílem takového kroku je nepochybně jak zachování využitelnosti a funkčnosti jeho zahrady (s ohledem na její rozměry), tak částečné ochrany před narušováním soukromí stavebníka osobami navštěvujícími nebo bydlícími v domě žalobkyně. Stavebník v průběhu stavebního řízení totiž poukazoval na to, že žalobkyně ve svém domě nebydlí a používá jej pouze jako ordinaci a dále jej pronajímá studentům blízké univerzity. Žalobkyně se k těmto tvrzením nijak nevyjádřila vyjma toho, že ve všední dny v domě provozuje ordinaci celostní medicíny do dvou hodin odpoledne (a jeden den do šesti hodin večer), přičemž obecně tato ordinace nezpůsobuje výskyt většího množství osob ani zvýšený hluk či případně jiné externality. I kdyby soud uvažoval jen o tom, že je v domě provozována lékařská ordinace, znamená to, že dům žalobkyně navštěvují desítky lidí denně, a přitom prochází kolem zahrady stavebníka s volným průhledem do jeho obývacího pokoje. Umístění zahradního domku na hranici pozemku není dle názoru soudu výsledkem libovůle stavebníka, přičemž s ohledem na právě uvedené nemá soud za to, že by toto umístění mělo být „recipročně“ nějak vyvažováno na straně žalobkyně.
20. Současně se soud nedomnívá, že by zahradní domek nepřiměřeně zasahoval do práv a oprávněných zájmů žalobkyně. Jak poznamenal již žalovaný, stavba není zdrojem žádných

imisi. Stavba rovněž nestojí přímo proti vchodu do domu (ordinace žalobkyně) ani proti žádnému oknu jejího domu. Soudu není zřejmé, jak má stavba narušovat pohodu bydlení žalobkyně (resp. kvalitu prostředí ve smyslu § 25 odst. 1 vyhlášky); to tím spíše, pokud žalobkyně v domě vůbec nebydlí. Sama skutečnost, že stavba stojí „blízko“ domu žalobkyně, je pro závěr o narušení pohody bydlení žalobkyně nedostatečná. Ostatně žalobkyně jinak neuvádí nic, co by svědčilo o negativním vlivu stavby na její práva a zájmy (snad vyjma požárního prostoru, k tomu viz níže). Ani skutečnost, že žalobkyně není spokojena s výškou stavby, nemá racionální základ – v průběhu správního řízení žalobkyně navrhovala, aby stavebník posunul zahradní domek o jeden metr blíže ke svému rodinnému domu a na hranice pozemku vysázel vzrostlou zeleň. Jaký je rozdíl mezi zahradním domkem na hranici pozemku a stejně vysokou zelení na téže hranici není soudu zřejmé. Za této situace je trvání žalobkyně na tom, aby stavba nestála na společných hranicích pozemku, neudržitelné.

21. Tvrzení žalobkyně, že stavebník od počátku plánoval zbudovat zahradní domek jako černou stavbu, nemá na posouzení věci vliv (nelegální stav byl postupem předvídaným zákonem odstraněn). Tvrzení žalobkyně, že stavebník plánuje stavět bez stavebního povolení další objemově větší stavby, je spekulativní a rovněž bez vlivu na posouzení věci samé. Sluší se nicméně zdůraznit, že povolení výstavby zahradního domku na hranicích pozemku stavebníka v žádném případě neznámá, že mu bude v budoucnu umožněno obdobným způsobem umísťovat další stavby. Konečně na závěrech soudu nic nemění ani námitka týkající se neprovedení protipožární ochrany. Povinnost zajistit tuto ochranu pozemku a domu žalobkyně byla stavebníkovi konkrétním způsobem uložena v dodatečném stavebním povolení a je jeho povinností ji splnit. Pokud se tak nestane, má stavební úřad k dispozici příslušné nástroje k nápravě.
22. Závěrem soud podotýká, že základem tohoto případu jsou zjevně sousedské spory mezi žalobkyní a stavebníkem, jejichž řešení prostřednictvím soudu (a zvláště v projednávané věci), nemůže přinést kýžený efekt. Je třeba si uvědomit, že žalobkyně a stavebník spolu budou zřejmě nadále dlouhou dobu sousedit, a je proto především na nich hledat možnosti rozumného soužití. Tomu rozhodně nepomáhá vzájemné obviňování se z arogance či provádění si „naschválů“. Ačkoliv se tak výsledek tohoto sporu může zdát jako vítězství stavebníka, může se z něj stát (pokud oba sousedé nenaleznou *modus vivendi*) vítězství Pyrrhovo, které povede jen k dalšímu řetězení sporů. Soud proto – sleduje svůj úkol usilovat o smírné řešení sporů – nabádá žalobkyni i stavebníka, aby se pokusili nalézt společnou řeč. Prvním krokem k tomu by mohla být promptní realizace protipožárního opatření stavebníkem.

V. Závěr a náklady řízení

23. Soud tedy shledal námitky žalobkyně neopodstatněnými. Jelikož v řízení nevyšly najevo ani žádné vady, k nimž musí soud přihlížet z úřední povinnosti, zamítl žalobu jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s. ř. s.
24. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobkyně ve věci úspěch neměla, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému správnímu orgánu, kterému by jinak jakožto úspěšnému

účastníku řízení právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, náklady řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly.

25. Výrok o náhradě nákladů řízení osoby zúčastněné na řízení se opírá o § 60 odst. 5 s. ř. s., podle něhož má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu nákladů řízení, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Soud osobě zúčastněné na řízení žádnou povinnost neuložil, a proto právo na náhradu nákladů řízení nemá.

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 zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 22. listopadu 2022

JUDr. Zuzana Bystřická v.r.
předsedkyně senátu