



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Ing. Petra Šuránka a soudců Mgr. Věry Pazderové, LL.M., M.A., a JUDr. Bc. Kryštofa Horna ve věci

žalobců: a) Ing. M. Š.
b) Ing. P. Š.
oba bytem X

oba zastoupeni advokátkou JUDr. Henrietou Hovanovou
sídlem Na Příkopě 988/31, Praha 1

proti:
žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**
sídlem Zborovská 81/11, Praha 5

za účasti
osoby zúčastněné na řízení: **B. H.**
bytem X
zastoupen advokátem JUDr. Pavlem Hráškem
sídlem Týnská 1053/21, Praha 1

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 27. 11. 2019, č. j. 154190/2019/KUSK,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 27. 11. 2019, č. j. 154190/2019/KUSK, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům na náhradě nákladů řízení částku 20 729,20 Kč, a to do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupkyně žalobců JUDr. Henriety Hovanové.
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalobci se 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.“) domáhají zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí (dále též „napadené rozhodnutí“), jímž žalovaný částečně změnil a ve zbytku potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Úvaly (dále jen „stavební úřad“) ze dne 9. 6. 2016, č. j. MEUV 6496/2016 STU, kterým stavební úřad rozhodl o umístění stavby a vydal stavební povolení na rekonstrukci rodinného domu a obytnou přístavbu (dále též „prvostupňové rozhodnutí“).
2. Dne 8. 6. 2015 podal JUDr. B. (právní předchůdce osoby zúčastněné na řízení; dále též „předchozí stavebník“) žádost o vydání společného povolení na rekonstrukci rodinného domu a obytnou přístavbu na pozemcích parc. č. Xa a parc. č. Xb v katastrálním území X, v obci X (všechny dále uvedené pozemky jsou v tomtéž katastrálním území).
3. Stavební úřad rozhodnutím ze dne 18. 9. 2015, č. j. MEUV 10715/2015 STU, žádosti vyhověl. Toto rozhodnutí však žalovaný k odvolání žalobců (sousedů) zrušil rozhodnutím ze dne 12. 2. 2016, č. j. 016467/2016/KUSK, a vrátil věc stavebnímu úřadu k novému projednání. Důvodem zrušení bylo nedostatečné zjištění skutkového stavu ve vztahu k otázce, zda již započaly bourací práce, na které se vztahuje stavební povolení. Podle žalovaného existovalo důvodné podezření, že stavba již byla zahájena před vydáním prvostupňového rozhodnutí. Pokud byla odstraněna pouze střešní krytina, není důvod postupovat podle § 129 stavebního zákona, jinak by tomu ovšem bylo, pokud došlo k odstranění krokví, střešní konstrukce, obvodových zdí či jiných nosných konstrukcí. Dále se stavební úřad dostatečně nezabýval námitkou, že zateplení obytné přístavby bude přesahovat na pozemek žalobců. Zbývajícím námitkám žalovaný nepřisvědčil.
4. V dalším řízení se dne 3. 5. 2016 konalo ústní jednání spojené s ohledáním na místě. Z protokolu vyplývá, že žalobci vznesli prostřednictvím své zástupkyně požadavek, aby jim byl umožněn vstup na pozemek, na němž se nachází předmětná stavba. Předchozí stavebník s tím nesouhlasil. Žalobci proto vznesli námitku, že jim nebylo umožněno posoudit, zda stavební úřad zjistil skutkový stav dostatečně a nestranně. Poukazovali v této souvislosti na odstranění komína, z čehož dovozovali, že muselo dojít i k odstranění části nosných konstrukcí. Dále vznesli námitku, že vzhledem k nutnosti posouzení odborných stavebně technických otázek měl být přizván znalec.
5. Dne 9. 6. 2016 stavební úřad vydal nové rozhodnutí, kterým umístil stavbu „*rekonstrukce rodinného domu č. p. Xc a obytná přístavba; stavba oplocení jižní a východní části pozemku Ú., X č. p. Xc*“ na pozemcích parc. č. Xa a Xb (výrok I) a vydal na ni stavební povolení (výrok II). Ve výroku III stanovil podmínky pro umístění stavby a ve výroku IV podmínky pro provedení stavby.
6. V odůvodnění konstatoval, že stavební záměr je v souladu s územním plánem, cíli a úkoly územního plánování, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot, se stanovisky dotčených správních orgánů, s požadavky stavebního zákona a dalšími chráněnými zájmy. Zároveň projektová dokumentace splňuje obecné požadavky na výstavbu.

7. Námitky žalobců stavební úřad posoudil jako nedůvodné. Nepřisvědčil především námitce, že plochá střecha osazená zábradlím bude celá využívána jako terasa, což bude mít za následek omezení soukromí žalobců, snížení kvality prostředí a rozpor s obecně technickými podmínkami stavby. Stavba se totiž nachází v lokalitě, kde jsou stísněné poměry ohledně bydlení a kde byla většina staveb historicky umísťována na hranici pozemků. Kvalita prostředí je dána jednotlivými jejími složkami, mezi které patří například nízká hladina hluku, čistota ovzduší, množství zeleně apod. Toto objektivní hledisko nelze sice při posuzování oddělit od hledisek subjektivních, přesto však subjektivní nároky osob na kvalitu prostředí nesmí vybočovat v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností lokality. Podle stavebního úřadu nedojde realizací posuzované stavby k narušení soukromí žalobců, neboť oni sami umístili po demolici předchozího domu svůj rodinný dům na hranici s pozemkem stavebníka, kde se již nacházel stávající rodinný dům č. p. Xc. Zábradlí je na okraji terasy domu č. p. Xc navrženo jako bezpečnostní prvek, jak již uvedl žalovaný v rozhodnutí ze dne 12. 2. 2016. Terasa je jednoznačně vymezena výkresem střechy č. 108 projektové dokumentace, v němž je rozdělena na pochozí část s dlažbou o ploše 17,5 m² a nepochozí část s kačirkem. Nelze proto předjímat, že bude stavebník využívat terasu v celém rozsahu.
8. K námitce týkající společné zdi mezi dotčenými pozemky stavební úřad stručně popsal skutková zjištění vyplývající z projektové dokumentace a místního šetření. Dodal, že také při výstavbě rodinného domu žalobců musela být posouzena statika základů a jiných konstrukcí, a to i v návaznosti na zjištění hloubky základových pasů sousedního domu č. p. Xc. Stavební úřad proto námitku týkající se společné zdi zamítl. Naopak vyhověl požadavku, aby byli žalobci přítomni provádění sond do základů, a proto do výroku IV rozhodnutí zahrnul podmínku č. 19 v následujícím znění: *„Stavebník oznámí s dostatečným časovým předstihem termín provádění sond do základů ke zjištění šířky, hloubky a provedení základových pasů a stavu zeminy v základové spáře (min. 2 týdny před prováděním těchto stavebních prací) majitelům sousedního rodinného domu č. p. Xd manželům Š. provádění těchto stavebních prací a na nich bude, zda si k provádění těchto prací přizvou odborníka nebo jakým způsobem budou tuto situaci řešit.“*
9. K námitce žalobců, že odstraněním stávajících úprav střechy může dojít k zatékání vody do izolace a základů jejich domu, stavební úřad uvedl, že v rámci provádění stavebních úprav bude řešeno odtékání vody zvýšením a oplechováním atiky, které bude provedeno v návaznosti na střechu žalobců. Tento požadavek zahrnul do podmínky č. 20 výroku IV rozhodnutí. V reakci na námitku týkající se umístění oplocení pak v podmínce č. 21 stanovil, že stavebník musí umístit veškeré části staveb (včetně navrženého oplocení – sloupy, patky) výhradně jen na svém pozemku. Na hranici s pozemkem žalobců bude při realizaci stavby oplocení umístěna pouze vnější hrana patky oplocení.
10. K požadavku žalovaného v předchozím zrušujícím rozhodnutí na doplnění skutkových zjištění ohledně tvrzeného zahájení stavby před rozhodnutím stavební úřad odkázal na místní šetření uskutečněné dne 3. 5. 2016, při němž bylo zjištěno, že kromě odstranění střešní krytiny, které nevyžaduje stavební povolení, byla u přístavku vysazena okna z okenních rámců. Naopak nebyla odstraněna žádná střešní konstrukce ani obvodové zdi či jiné nosné konstrukce.
11. Žalobci podali proti prvostupňovému rozhodnutí odvolání, ve kterém namítali nedostatečné odůvodnění prvostupňového rozhodnutí, nevypořádání jejich námitek a nesprávné posouzení podkladů pro rozhodnutí.

12. Prvostupňové rozhodnutí je podle nich nepřezkoumatelné, neboť stavební úřad pouze konstatoval, že nejsou ohroženy zájmy chráněné právními předpisy, že umístění stavby vyhovuje obecným požadavkům na využívání území a že projektová dokumentace splňuje obecné požadavky na výstavbu. Úvahy, které jej k těmto závěrům vedly, však v rozhodnutí chybí. Stavební úřad byl povinen rozhodnutí kvalifikovaně a přezkoumatelně odůvodnit, a to zejména ve vztahu k námitkám uplatněným účastníky v průběhu řízení. Nevypořádáním námitek stavební úřad porušil také základní zásady správního řízení.
13. Stavební úřad se podle nich též nevypořádal s námitkou, že projektová dokumentace je v rozporu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů a neobsahuje požadované zohlednění sousední stavby. Konkrétně projektová dokumentace podle žalobců nevyhovuje požadavkům na výkresovou část a technickou zprávu, které jsou stanoveny v příloze 4 části D.1.1 bodu b) a části D.1.2 bodu b) zmíněné vyhlášky ve znění účinném do 31. 12. 2017. Z tohoto důvodu žalobci již v průběhu řízení před stavebním úřadem požadovali, aby stavební úřad nařídil stavebníkovi doplnění projektové dokumentace. Stavební úřad však tuto námitku nevzal v úvahu.
14. Stavební úřad se podle žalobců zabýval pouze částí námitek uplatněných v podání ze dne 21. 4. 2016, vůbec se pak nezabýval námitkami vznesenými při ústních jednáních dne 3. 5. 2016 a dne 25. 8. 2015. Lze shrnout, že zcela opomněl následující námitky: (1) námitku, že zeď na hranici pozemků je ve spoluvlastnictví žalobkyně a stavebníka a že žalobkyně nesouhlasí se zbořením této zdi bez stanovení podmínky, podle které bude mít nově vybudovaná zeď shodnou barvu jako zeď původní (tedy barvu fasády rodinného domu žalobců), (2) námitku týkající se neúplnosti projektové dokumentace (viz předchozí odstavec), (3) námitku, že projektová dokumentace je v rozporu s obecně technickými požadavky na výstavbu (ve vztahu k výšce střechy, atiky a zábradlí), (4) námitku týkající se stanovení povinnosti provést opravu fasády rodinného domu žalobců, bude-li poškozena, (5) námitku ohrožení života a zdraví pádem předmětů z terasy, bude-li umožněno umístit zábradlí přímo nad pozemkem parc. č. Xe, (6) námitky vznesené před prvním rozhodnutím žalovaného (stanovení podmínky opravy poškozených částí rodinného domu žalobců, požadavek hlukové studie, námitky proti výšce komínu a námitky proti výšce plotu), (7) námitku, že žalobcům, jejich zástupkyni a znalci Ing. M. nebyl umožněn vstup na pozemek stavebníka při ústním jednání a místním šetření dne 3. 5. 2016, a tedy jim nebylo umožněno posoudit, zda stavební úřad zjistil skutkový stav nestranně a dostatečně, (8) námitku, že k tomuto místnímu šetření nebyl přizván znalec ve smyslu § 172 odst. 4 stavebního zákona (ačkoli byl na místě přítomen Ing. M., který je znalcem z oboru stavebnictví, pracovnice stavebního úřadu jej odmítla přizvat jako znalce, který by mohl posoudit, zda již bylo započato s bouracími pracemi), a (9) námitku týkající se nezbytnosti nařízení zabezpečení stavby proti zatékání vody. V podrobnostech žalobci odkázali na písemná podání, v nichž tyto námitky uplatnili, a ve vztahu k námitkám 7 až 9 na protokol z ústního jednání dne 3. 5. 2016.
15. Žalobci dodali, že stavební úřad sice potvrdil, že zeď mezi pozemky parc. č. Xe a parc. č. Xa je společnou zdí, ale zcela mimo předmět řízení se zabýval projektovou dokumentací rodinného domu žalobců, aniž by se vyjádřil k jádru dané námitky, které spočívalo v požadavku, aby v případě zbourání zdi a výstavby zdi nové byla stanovena podmínka provést povrch a barvu fasády zdi shodně s rodinným domem žalobců. V opačném případě se zbouráním zdi žalobci nesouhlasí. Stavební úřad tuto podmínku do výroku stavebního povolení nezahrnul, čímž umožnil odstranění společné rozhrady bez souhlasu

spoluvlastníka.

16. Stavební úřad se podle žalobců dopustil také nesprávného právního posouzení podkladů, a to v souvislosti s posouzením pochozí střechy (terasy). Ta má být při hranici s pozemkem žalobců zakončena zábradlím, což bude umožňovat zásadní narušení soukromí žalobců, neboť bude odtud přímý výhled do obývacího pokoje a do ložnice rodinného domu žalobců. Okno ložnice je ve vzdálenosti menší než 2 metry od okraje navrženého zábradlí, navíc ve výšce očí běžného člověka stojícího na terase.
17. Podle stavebního úřadu se údajně nejedná o narušení soukromí, neboť si žalobci po demolici původního domu postavili svůj současný rodinný dům na hranici s pozemkem stavebníka. K navrhovanému zábradlí pak stavební úřad pouze konstatoval, že se jedná o bezpečnostní prvek a že nelze předjímat, že terasa bude stavebníkem využívána v celém rozsahu. S tímto odůvodněním žalobci nesouhlasí. Je sice pravdou, že si žalobci postavili dům na hranici se sousedním pozemkem, jak je v dané lokalitě běžné, dispozice domu i venkovní oddychové zóny však počítala s existencí třímetrové rozhrady, která vylučovala jakýkoliv kontakt s obyvateli domu č. p. Xc, a zabezpečovala tak dostatek soukromí. Tuto skutečnost stavební úřad zcela přehlédl, přestože na ni žalobci opakovaně upozorňovali. Krom toho, i v lokalitě, kde jsou domy umístěny na hranici se sousedním pozemkem, je třeba respektovat ochranu soukromí v každém jednotlivém případě a o to citlivěji posuzovat nové stavební záměry. Domy v dotčené lokalitě jsou dispozičně řešeny tak, aby nedocházelo k výraznému omezování soukromí sousedů. Zeď mezi pozemkem žalobců a pozemkem stavebníka zajišťovala soukromí již po několik generací a žalobci neměli důvod předpokládat, že bude jejich soukromí narušeno. Pokud však stavebník realizuje stavební záměr tak, jak je navržen, bude na hranici pozemků ve výšce převyšující společnou dělicí zeď postavena pochozí plochá střecha, která bude fakticky umožňovat pohyb po celé ploše (až po hranici s pozemkem žalobců), a tím bude umožňovat i soustavné sledování dění na zahradě i uvnitř domu žalobců.
18. Dále žalobci namítli nepravdivost tvrzení stavebního úřadu, že střecha je podle projektové dokumentace rozdělena na pochozí a nepochozí část. V projektové dokumentaci je naopak celá střecha označena jako pochozí a pouze její část je zvýrazněna a nazvána terasa. Navíc po celém obvodu mají být umístěny dlaždice, které nelze označit jako nepochozí. Pokud se stavební úřad domnívá, že nelze předjímat, že terasa bude využívána stavebníkem v celém rozsahu, mylí se. Naopak je nutno předjímat, že stavebník bude využívat tuto část střechy, jinak by tam nenavrhoval zábradlí. Rovněž je třeba předjímat, že by se zde mohly v budoucnu pohybovat nepoučené osoby. Pro posouzení je rozhodné, jak může být střecha využívána. Povolení instalace zábradlí na rozhraní pozemků rovněž vrací rozhodování stavebního úřadu do fáze územního řízení, neboť se jedná o změny výškového řešení. S takovou změnou žalobci nesouhlasí. Krom toho se žalobci obávají, že v budoucnu by stavebník mohl upravit zábradlí doplněním neprůhledných výplní, které by mělo vliv na osvětlení a oslunění pozemku žalobců nad míru obvyklou místním poměrům.
19. Stavební úřad se pak vůbec nezabýval námitkou, že v důsledku instalace zábradlí na samém okraji střechy bude při pohybu ve sporné části střechy docházet k reálnému ohrožení života a zdraví pádem předmětů z terasy. S ohledem na výšku pádu může být i menší předmět značně nebezpečný. Z tohoto důvodu žalobci setrvali na požadavku, aby bylo zábradlí posunuto směrem na sever do vzdálenosti 3 m od jižního okraje, příp. i na kratší vzdálenost (např. 2 m), ale jen za předpokladu, že provoz na terase nebude žádným způsobem omezovat provoz na dvorní zpevněné ploše na pozemku žalobců. To lze řešit např. zvýšenou atikou

na jižním okraji střechy, která by zároveň plnila i další funkce oddělující oba provozy.

20. Dále žalobci namítli nevykonatelnost podmínky stavby, podle které má mít stavebník povinnost oznámit žalobcům provádění sond do základů ke zjištění šířky, hloubky a provedení základových pasů a stavu zeminy v základové spáře. Stavební úřad přiznal žalobcům také právo zajistit si dohled nad prováděním sond. Avšak vzhledem ke skutečnosti, že již v minulosti (při místním šetření) stavebník odmítl vpustit žalobce a jejich zástupce na svůj pozemek, se právo vyplývající žalobcům z uvedené podmínky jeví jako nevykonatelné. Stavební úřad tedy neposkytl žalobcům reálnou ochranu jejich práv.
21. Žalobci také namítli, že stavební úřad nesprávně posoudil otázku započetí bouracích prací. Závěr, že údajně nebyla odstraněna žádná střešní konstrukce ani obvodové zdi či jiné nosné konstrukce rodinného domu ani přilehlého přístavku, nijak neodůvodnil. Vycházel sice ze zjištění učiněného v rámci místního šetření dne 3. 5. 2016, že u přístavku byla odstraněna střešní krytina a vysazena okna, „opomněl“ však, že došlo také k odstranění komína. Podle žalobců tedy nutně muselo dojít i k odstranění určité části svislých a vodorovných nosných konstrukcí. Je proto zřejmé, že požadavek žalobců, aby byl k místnímu šetření přizván znalec, byl odůvodněný (navíc znalec Ing. M. byl přítomen na místě). Pokud si stavební úřad „nevšiml“, že byl odstraněn i komín (a tím nezbytně i část nosných konstrukcí), nelze považovat jeho šetření po odborné stránce za dostatečné, úplné a nestranné. Navíc žalobci již v průběhu řízení upozorňovali, že v důsledku odstranění střešní krytiny a vysazení oken mohlo dojít k narušení izolace proti zatékání vody, což je třeba posoudit odborně způsobitou osobou (kterou pracovník stavebního úřadu není) a případně nařídit zabezpečení stavby.
22. V průběhu odvolacího řízení předchozí stavebník podal žalobu k Okresnímu soudu Praha-východ (dále jen „okresní soud“) o určení vlastnictví ke zdi na hranici jeho pozemku a pozemku žalobkyně b). Žalovaný usnesením ze dne 13. 12. 2016 řízení přerušil do pravomocného rozhodnutí okresního soudu ve věci sp. zn. 9 C 41/2016. Okresní soud rozsudkem ze dne 11. 9. 2018, č. j. 9 C 41/2016-166, určil, že výlučným vlastníkem sporné zdi je předchozí stavebník. Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 15. 5. 2019, č. j. 30 Co 32/2019-201, rozsudek okresního soudu potvrdil (změnil pouze výrok o náhradě nákladů řízení). Po nabytí právní moci rozsudku okresního soudu dne 14. 6. 2019 žalovaný pokračoval v řízení (*pozn. soudu*: rozsudek zdejšího soudu č. j. 30 Co 32/2019-201 byl následně po vydání napadeného rozhodnutí zrušen rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2020, sp. zn. 22 Cdo 2826/2019).
23. Dne 27. 11. 2019 žalovaný vydal napadené rozhodnutí. Výrokem I změnil rozhodnutí stavebního úřadu tak, že podmínku č. 19 doplnil o následující text: „*Stavebník jí (jim) za tím účelem umožní vstup na svůj pozemek. Posouzení základové spáry provede projektant stavby Ing. I. C. nebo Ing. T. F., společnost describo s. r. o., X, kteří zodpovídají za proveditelnost stavby podle projektové dokumentace č. zak. 1504 z 04/2015. O kontrole základové spáry a případných opatřeních přijatých na základě provedených sond bude projektantem proveden zápis do stavebního deníku*“ a uvedl, že „[v]e zbytku výrok rozhodnutí potvrzuje“. Výrokem II pak žalovaný zamítl odvolání žalobce a) jako nepřipustné.
24. V odůvodnění žalovaný nejprve odkázal na rozsudky, jimiž bylo určeno vlastnictví předchozího stavebníka ke zdi na hranici dotčených pozemků (viz výše bod 22). Dodal, že o vlastnictví zdi nikdy nepochyboval. Z fotografie č. 1 (*pozn. soudu*: založené na č. listu 24 spisu žalovaného) lze podle něj snadno odhadnout, že při úpravách rodinného domu

žalobkyně b) byla obvodová zeď sousedního rodinného domu předchozího stavebníka opatřena ze strany žalobkyně b) tepelně-izolačními deskami a venkovní omítkou ve shodném barevném odstínu jako její rodinný dům. Na fotografii je rovněž vidět, že doplňkové stavby předchozího stavebníka byly ze strany žalobkyně b) opatřeny dřevěným obkladem. Vzhledem k tomu, že se předchozí stavebník neúspěšně domáhal u stavebního úřadu odstranění těchto úprav, je nepochybné, že tyto úpravy byly žalobkyní b) svévolně provedeny na stavbě jiného vlastníka bez jeho souhlasu a bez povolení stavebního úřadu. Žalobkyně b) se nyní snaží, aby byly tyto úpravy zachovány. Krajský soud již v rozsudku č. j. 30 Co 32/2019-201 pravomocně rozhodl, že se nejedná o společnou zeď, a tím se převážná část odvolacích námitek stala bezpředmětnou.

25. K řešení tedy podle žalovaného zbývala otázka oplechování na hranici pozemků v místech, kde k sobě obě nemovitosti přiléhají, a otázka zjištění základové spáry pro provedení přístavby na místě původního zádveří a koupelny vzhledem k sousední nemovitosti. Oplechování styčné spáry s ponechanou dilatací obvykle nečiní žádné potíže a je na stavbách běžně prováděno. Základy sousední nemovitosti se nacházejí v hloubce 900 až 1 200 mm, navržené základy přístavby jsou 1 000 mm pod úroveň terénu, tedy ve srovnatelné hloubce. Podmínku č. 19 týkající se základové spáry pak žalovaný doplnil, jak je uvedeno ve výroku I napadeného rozhodnutí (viz výše bod 23), aby bylo jednoznačně stanoveno, kdo je oprávněn základovou spáru posoudit. Současně vyhověl požadavku žalobkyně, aby jí byl umožněn vstup na pozemek stavebníka za účelem účasti na ohledání základové spáry a aby byla seznámena s případnými opatřeními.
26. K námitce narušení soukromí pohledem z terasy a ohrožení pádem předmětů z terasy žalovaný odkázal opět na fotografii č. 1, z níž je patrné, že v podkroví domu žalobkyně je okno, ze kterého je shodný pohled na pozemek stavebníka, kterým je také zasaženo do jeho soukromí. Popsaná situace je daná historicky hustou zástavbou.
27. Závěrem žalovaný uvedl, že stanovil okruh účastníků odlišně od stavebního úřadu. Účastníky řízení jsou: „*B. H., právní nástupce původního stavebníka JUDr. J. B., [...] M. Š., P. Š.*“ Žalovaný dále konstatoval, že vlastníkem sousední nemovitosti je pouze žalobkyně b). Naopak žalobce a) nemá k nemovitosti žádná práva, a není proto účastníkem řízení.

II. Obsah žaloby

28. Žalobci namítli, že napadené rozhodnutí je nezákonné a současně nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost a pro nedostatek důvodů.
29. Nesrozumitelnost výroku I napadeného rozhodnutí spatřovali v tom, že žalovaný rozhodl pouze o části výroku prvostupňového rozhodnutí, přičemž není zřejmé, jakým způsobem naložil se zbývajících částí. Žalovaný totiž změnil část výroku prvostupňového rozhodnutí, jímž měla být povolena stavba, a ve zbytku měl být tento výrok potvrzen. Lze se domnívat, že žalovaný měl na mysli změnu výroku II, ale měněná podmínka č. 19 je obsažena ve výroku IV prvostupňového rozhodnutí. Podle žalobců proto není zřejmé, jakým způsobem byl změněn výrok II prvostupňového rozhodnutí. „Pro úplnost“ žalobci uvedli, že společnost *describo s. r. o.*, jež je uvedena v podmínce č. 19, ani neexistuje. Na označené adrese sídlí společnost s firmou *Describo*, stavební projekty, spol. s r. o. Dále žalobci poukázali na to, že podali odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí v celém rozsahu, tedy proti všem čtyřem výrokům. Z napadeného rozhodnutí však nevyplývá, jak žalovaný rozhodl o zbývajících výrocích, neboť žalovaný potvrdil pouze část výroku II

prvostupňového rozhodnutí.

30. Nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů žalobci spatřovali v tom, že se žalovaný nevypořádal se všemi jejich námitkami. Většinu z nich zcela přehlédl a vůči těm námitkám, kterými se zabýval, je jeho odůvodnění nedostatečné. Vyjádřil se pouze k otázce rozhrady (ve vztahu k níž odkázal na výsledek sporu vedeného před civilními soudy), k otázce oplechování na hranici pozemků (ve vztahu k níž pouze konstatoval, že obvykle nečiní žádné potíže a je na stavbách prováděno běžně), k otázce zjištění základové spáry a částečně k otázce pochozí střechy.
31. Odvolací námitky vztahující se k pochozí střeše se týkaly jednak ochrany života a zdraví a jednak ochrany soukromí. Žalovaný však reagoval pouze na námitky týkající se ochrany soukromí, nadto tak učinil pouze stroze a nedostatečně. Argumenty vztahujícími se k ochraně života a zdraví se nezabýval vůbec. Žalobci přitom namítali, že pokud bude na nové přístavbě povoleno zábradlí na samém jižním okraji střechy (terasy), bude při pohybu v dané části střechy existovat riziko pádu předmětů (srov. výše bod 19).
32. Ve vztahu k námitkám týkajícím se zdi na hranici dotčených pozemků se žalovaný zabýval pouze otázkou vlastnického práva. Nezabýval se však touto částí námitky, ve které žalobci poukazovali na skutečnost, že v daném řízení o vydání stavebního povolení stavební úřad vůbec nebyl oprávněn rozhodovat o bouracích pracích na předmětné části zdi (v plánu bouracích prací označené jako „Př. RD“), aniž by stavebník ohlásil záměr tuto část zdi zbourat a aniž na základě takového ohlášení proběhlo řízení o odstranění stavby. Podle žalobců bylo proto zahrnutí bouracích prací do výroku stavebního povolení nezákonné.
33. Žalovaný se pak vůbec nevyjádřil k následujícím námitkám: (1) námitce nepřezkoumatelnosti rozhodnutí stavebního úřadu, (2) námitce neúplnosti projektové dokumentace, (3) námitce rozporu projektové dokumentace s obecně technickými podmínkami stavby, (4) námitce týkající se stanovení povinnosti opravy fasády na rodinném domě žalobců v případě, že bude při rekonstrukci sousedního domu poškozena, (5) námitce ohrožení života a zdraví osob pádem předmětů ze střechy, (6) námitkám vzneseným před prvním rozhodnutím žalovaného (stanovení podmínky opravy poškozených částí rodinného domu žalobců, požadavek hlukové studie, námitky proti výšce komínu a námitky proti výšce plotu), (7) námitce neumožnění vstupu na pozemek stavebníka žalobcům, jejich zástupkyni a technikovi při ohledání na místě stavebním úřadem, (8) námitce, že již došlo k zahájení stavby (započetí bouracích prací), (9) námitce týkající se umístění plotu (patky sloupů by zasahovaly na pozemky parc. č. Xe a parc. č. Xf) a (10) námitce týkající se nezbytnosti nařízení zabezpečení stavby proti zatékání vody. Žalobci uvedené námitky v podrobnostech zopakovali, pro stručnost soud odkazuje na výše uvedené shrnutí v bodech 12-14, 19 a 21 tohoto rozsudku.
34. Ve vztahu k námitce týkající se posouzení, zda již došlo k zahájení stavby, žalobci namítli nejen nepřezkoumatelnost (nevypořádání žalovaným), ale i nesprávné právní posouzení ze strany stavebního úřadu. V této souvislosti odkázali na judikaturu Nejvyššího správního soudu k pojmu „zahájení stavby“ a zdůraznili, že stavební úřad opomenul zohlednit, že kromě odstranění střešní krytiny došlo i k odstranění komínu.
35. Dále žalobci namítli nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů také ve vztahu k výroku II napadeného rozhodnutí. Z odůvodnění totiž podle nich není zřejmé, na základě čeho žalovaný dospěl k závěru, že žalobce a) není účastníkem řízení. Podle žalovaného žalobce a) údajně nemá žádná práva k sousední nemovitosti. Sám žalovaný si ovšem v daném odstavci

odůvodnění protiřečí, protože zahrnul žalobce a) do výčtu účastníků řízení. Rodinný dům č. p. Xd, nacházející se na pozemku parc. č. Xe, který přímo sousedí s pozemkem stavebníka, je ve společném jmění žalobců jakožto manželů. Žalobce a) proto měl být účastníkem řízení.

36. Žalobci namítli také nezákonnost napadeného rozhodnutí spočívající v nesprávném hmotněprávním posouzení podkladů rozhodnutí, které mělo podle nich zásadní vliv na výrok rozhodnutí. Vybudování zábradlí na střeše přístavby rodinného domu č. p. Xc prakticky nad celou parcelou č. Xe by představovalo zásadní omezení soukromí žalobců, zejm. v obývacím pokoji a ložnici jejich rodinného domu. Odkázal-li žalovaný v této souvislosti na snímek, podle kterého je v domě žalobců rovněž okno s výhledem na pozemek stavebníka, nepochopil podstatu dané námítky. Žalobci již v průběhu stavebního řízení poukazovali na to, že nelze srovnávat narušení soukromí pohledem z okna a pohledem z terasy. V této souvislosti odkázali na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále též „NSS“) ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013-40, č. 2968/2014 Sb. NSS. Přestože je v dané lokalitě umístění domů na hranici se sousedním pozemkem obvyklé, domy jsou dispozičně řešeny tak, aby nedocházelo k výraznému omezování soukromí sousedů. Při stavbě svého domu žalobci vycházeli z toho, že byt je umístěn na hranici se sousedním pozemkem, jejich soukromí bude chráněno téměř tří metrovou zdí, která byla postavena již před několika generacemi. Nyní navržená pochozí plocha střecha fakticky umožňuje pohyb osob po celé ploše, což umožní soustavné sledování nejen pozemku žalobců, ale i dění uvnitř domu.
37. Žalobci již v odvolání poukazovali i na nesprávné skutkové zjištění stavebního úřadu, podle kterého je údajně střecha v projektové dokumentaci rozdělena na pochozí a nepochozí část. V projektové dokumentaci je však celá střecha označena jako pochozí a je pouze zvýrazněna část s názvem terasa. Navíc po celém obvodu mají být umístěny dlaždice, které nelze označit za nepochozí. Ani touto argumentací žalobců se žalovaný nezabýval. Podle žalobců nelze předjímat, jak bude stavebník využívat spornou část střechy. Pokud by ji nezamýšlel využívat, nenavrhoval by tam zábradlí. Nadto nelze předjímat chování nepoučených osob v budoucnu. Povolení instalace zábradlí na hraně pozemku navíc prakticky vrací rozhodování stavebního úřadu do fáze územního řízení.

III. Vyjádření žalovaného a osoby zúčastněné na řízení

38. Žalovaný ve vyjádření k žalobě připustil, že pochybil při ověřování vlastníků sousedních nemovitostí. Souhlasí proto s tvrzením, že žalobce a) byl účastníkem řízení, a proto nemělo být jeho odvolání zamítnuto jako nepřipustné. Přesto je žalovaný toho názoru, že žalobce nebyl na svých právech podstatným způsobem zkrácen. Naopak rozšířením podmínky č. 19 žalovaný zajistil přístup na sousední pozemek i žalobci a).
39. K námitce, že nelze v řízení o vydání stavebního povolení rozhodnout o odstranění zdi, žalovaný uvedl, že v případě stavebních úprav, přístaveb a nástaveb je běžnou součástí stavby vybourání části (narušených, nepotřebných) konstrukcí původního objektu. Samostatné rozhodnutí o odstranění stavby se vydává obvykle v případech odstranění celé stavby. V ostatních případech jsou demoliční práce stavebním objektem v projektové dokumentaci a jsou povoleny jako jedna stavba, včetně nových konstrukcí.
40. Žalovaný nesouhlasil s tím, že z napadeného rozhodnutí není zřejmé, jak naložil se zbývajících částí prvostupňového rozhodnutí, neboť výrok I napadeného rozhodnutí končí větou: „*Ve zbytku výrok rozhodnutí potvrzuje.*“ Změněnou podmínkou č. 19 chtěl žalovaný zajistit žalobcům možnost vstupu na pozemek stavebníka ke kontrole základové spáry, neboť to

byla jedna z jejich námitek. Aby se předešlo případným sporům o dalším postupu, stanovil žalovaný, že oprávněnými osobami ke kontrole jsou zpracovatelé projektové dokumentace, kteří odpovídají za proveditelnost stavby. Firmu a adresu označené společnosti žalovaný opsal ze štítku projektové dokumentace. Skutečnost, že se společnost plným názvem jmenuje jinak, není podstatná.

41. Podle žalovaného je zapotřebí posoudit námitky žalobců objektivně. Stejně argumenty by mohl vznést proti stavbě žalobců i tehdejší vlastník sousedního domu, i z jejich nemovitosti totiž může např. spadnout taška ze střechy a ohrozit zdraví a majetek osob. Je však třeba posoudit pravděpodobnost, s jakou se tak stane.
42. Námitku požadující znalecké posouzení, zda stavebník započal s bouracími pracemi před vydáním povolení stavby, nepovažoval stavební úřad za relevantní. Žalobci své podezření ničím nedoložili. Krom toho, stavební úřad řešil odstranění doplňkových staveb (kůlny na hranici s pozemkem žalobců) mimo rámec tohoto řízení a ohlášené bourací práce vzal na vědomí. Tyto stavby jsou již odstraněny a dřevěné obložení, které si žalobci na kůlny instalovali, již před tím sami odmontovali.
43. Namítaná nepřítomnost žalobců při ohledání pozemku stavebníka nezpůsobila vadu řízení, která by mohla mít vliv na správnost vydaného rozhodnutí. Žalobci v žalobě neuvedli žádná konkrétní absentující zjištění, která měla být uvedena do protokolu o ohledání místa a která by je zkracovala na právech.
44. K námitce pohledových imisí žalovaný odkázal na výkres D 1.1.1 projektové dokumentace, na kterém je pochozí terasa (opatřena dlažbou) o výměře 17,5 m² znázorněna na odvrácené straně budoucí přístavby, tedy nikoli jako sousedící k nemovitosti žalobců. Zbývající část ploché střechy je opatřena nepochozí úpravou (kačírkem), čímž jsou podstatným způsobem zmírněny možné pohledové imise. Pro minimalizaci padání oblázků (kačírku) na pozemek žalobců jsou při okraji střechy navrženy betonové dlaždice. K zamezení pádu osob z ploché střechy je navrženo zábradlí po celém jejím obvodu. Jedná se o velmi nahuštěnou zástavbu, kde jsou v podstatě všechny nemovitosti navzájem zasaženy imisemi pohledem, a to včetně nemovitosti stavebníka, na kterou je vidět z podkrovního okna domu žalobců. Žalovaný je přesvědčen, že předmětným stavebním povolením bude povolena stavba za srovnatelných podmínek, jako tomu bylo u stavby žalobců.
45. Stavebník ve svém vyjádření brojil pouze proti přiznání odkladného účinku žalobě.

IV. Posouzení žaloby soudem

46. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas (napadené rozhodnutí bylo doručeno zástupkyni žalobců dne 2. 12. 2019, žaloba byla podána dne 12. 12. 2019), osobami k tomu oprávněnými (k tomu viz dále) a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Napadené rozhodnutí soud přezkoumal v rozsahu a mezích žalobních bodů, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu v době jeho vydání (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.). O žalobě soud rozhodl bez jednání, neboť s takovým postupem účastníci řízení souhlasili (žalobci výslovně, žalovaný implicitně), a navíc pro něj byly splněny i podmínky podle § 76 odst. 1 s. ř. s. Dokazování soud neprováděl, neboť téměř všechny listiny navržené k důkazu jsou součástí správního spisu, jehož obsahem se dokazování neprovádí, ale soud z něj bez dalšího vychází (viz např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS). Listinou, která není ve správním spisu založena, je pouze výpis z listu vlastnictví týkající se domu žalobců. Soud však shledal provedení tohoto důkazu nadbytečným z důvodů vysvětlených

dále v bodu 58.

47. Žaloba je důvodná.
48. V posuzované věci žalobci uplatňují několik okruhů námitek: (1) namítají nesrozumitelnost výroku I napadeného rozhodnutí, (2) nesouhlasí se závěrem, že žalobce a) nebyl účastníkem řízení, (3) namítají nevypořádání, příp. nedostatečné vypořádání podstatné části odvolacích námitek a (4) namítají nesprávné právní posouzení otázky pohledových imisí a otázky započetí stavby.

IV.1 Namítaná nesrozumitelnost výroku I napadeného rozhodnutí

49. Prvnímu okruhu námitek soud nepřisvědčil, byť je třeba žalobcům přisvědčit, že výrok I napadeného rozhodnutí obsahuje dílčí nedostatky.
50. Způsob, jakým může odvolací orgán v odvolacím řízení rozhodnout, stanoví § 90 správního řádu. Dospěje-li odvolací orgán k závěru, že napadené (prvostupňové) rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo je nesprávné, pak podle odstavce 1 jej (celé či zčásti) a) zruší a řízení zastaví, b) zruší a věc vrátí prvostupňovému orgánu k novému projednání, nebo c) změní. Odstavec 5 tohoto ustanovení doplňuje, že „[j]estliže odvolací správní orgán změní nebo zruší napadené rozhodnutí jen zčásti, ve zbytku je potvrdí.“
51. Žalovaný ve výroku napadeného rozhodnutí s odkazem na § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu uvedl, že „*mění (část výroku) rozhodnutí č. j. MEUV 6496/2016 STU [...], jímž byla JUDr. J. B. [...] povolena stavba: [...] tak, že po provedené změně podmínka č. 19 pro provedení stavby na str. č. 3 rozhodnutí stavebního úřadu zní (doplňný text tučně): [... viz výše bod 23]. Ve zbytku se výrok napadeného rozhodnutí potvrzuje.*“
52. Žalobci spatřují nesrovnalost v tom, že podle jejich názoru žalovaný uvedl, že mění *výrok rozhodnutí, jímž byla povolena stavba*, tedy výrok II prvostupňového rozhodnutí, zároveň ale změnil podmínku č. 19, která je obsažena ve výroku IV prvostupňového rozhodnutí. Byť není zcela vyloučeno, že formulace citovaného výroku připouští i výklad zastávaný žalobci, z celkového znění i kontextu výroku I napadeného rozhodnutí je však zřejmé, že žalovaný slova „*jímž byla JUDr. J. B. [...] povolena stavba*“ vztahoval k prvostupňovému rozhodnutí jako celku a nezamýšlel tím vyjádřit, že mění výrok II prvostupňového rozhodnutí, který ostatně žádné podmínky neobsahuje. Z dalšího textu sporného výroku je totiž zřejmé, že žalovaný zamýšlel změnit podmínku č. 19 na str. 3 prvostupňového rozhodnutí. Na uvedené straně je obsažen právě výrok IV, který také jako jediný z výroků obsahuje podmínku č. 19. Porovnáním textu (obsahu) nově formulované podmínky č. 19 a původní podmínky č. 19 výroku IV je rovněž nepochybné, že byla měněna právě tato podmínka. Jakkoliv by tedy bylo vhodnější, aby žalovaný výslovně uvedl, že mění podmínku č. 19 ve výroku IV, nepřesnost formulace, kterou zvolil, nedosahuje takové intenzity, která by měla vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí.
53. Dále žalobci dovozují nesrozumitelnost z formulace „*Ve zbytku se výrok napadeného rozhodnutí potvrzuje.*“, ze které dovozují, že žalovaný patrně potvrdil jen zbývající část měněného výroku, a nikoliv zbývající část prvostupňového rozhodnutí. Přestože ani v tomto případě není formulace žalovaného zcela prosta výkladových nejasností, je z celkového znění výroku I napadeného rozhodnutí i ve spojení s jeho odůvodněním zřejmé, že kromě měněné podmínky č. 19 výroku IV žalovaný ve zbytku potvrdil prvostupňové rozhodnutí jako celek, resp. že potvrdil všechny zbývající dílčí výroky prvostupňového rozhodnutí.

54. Soud nepochybuje o tom, že změna výroku v napadeném rozhodnutí je dostatečně určitá a srozumitelná a nevzbuzuje pochybnosti o tom, v jaké části byl výrok prvostupňového rozhodnutí změněn a v jaké části bylo prvostupňové rozhodnutí potvrzeno. Ostatně ani v případě, že by žalovaný pouze změnil část výroku a zcela opomněl uvést, že ve zbývajících částech se rozhodnutí potvrzuje, nejednalo by se bez dalšího o vadu s vlivem na zákonnost rozhodnutí, bylo-li by možné v celkovém kontextu výrokové části a odůvodnění nepochybně dovodit, jak žalovaný rozhodl o předmětu řízení (blíže viz rozsudek zdejšího soudu ze dne 10. 11. 2021, č. j. 55 Ad 3/2019-85, body 41 až 48 a tam citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu). Lze dodat, že změna výroku podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu neznamená, že by prvostupňové rozhodnutí přestalo existovat, ale že bylo pouze částečně změněno vůlí odvolacího orgánu. Správní řízení v obou stupních totiž tvoří jeden celek, a proto i změněný výrok nadále zůstává v platnosti, byť v důsledku odvolacího řízení ve znění stanoveném odvolacím správním orgánem.
55. Konečně nesrozumitelnost výroku I napadeného rozhodnutí soud neshledal ani v nesprávném označení firmy obchodní společnosti, která má podle nově formulované podmínky č. 19 provést kontrolu základové spáry. Žalovaný ve sporném výroku uvedl, že „[p]osouzení základové spáry provede projektant stavby Ing. I. C. nebo Ing. T. F., společnost *describo s. r. o.*, X, kteří zodpovídají za proveditelnost stavby podle projektové dokumentace č. zak. 1504 z 04/2015.“ Je zřejmé, že firma dané společnosti sloužila jen jako doplňující charakteristika jmenovitě označených osob určených pro posouzení základové spáry. Ing. F. a Ing. C. jsou podle projektové dokumentace odpovědnými projektanty, je tedy nepochybné, o jaké osoby se jedná. Pro úplnost lze zmínit, že z veřejně dostupného Administrativního registru ekonomických subjektů (ARES) vyplývá, že při zadání slova „describo“ do kolonky „obchodní firma“, lze nalézt pouze společnost Describo, stavební projekty, spol. s r. o. Nepřesné označení „*describo s. r. o.*“ tedy neumožňuje záměnu s jinou společností.
56. S ohledem na výše uvedené soud uzavřel, že výše popsané dílčí nedostatky výroku napadeného rozhodnutí nedosahují intenzity způsobitelné založit jeho nezákonnost.

IV.2 Účastenství žalobce a) v řízení

57. Dle § 94k písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném od 1. 1. 2018 je účastníkem společného územního a stavebního řízení osoba, jejíž vlastnické právo k sousedním stavbám může být společným povolením přímo dotčeno.
58. Žalobci poukazují na skutečnost, že žalobce a) vlastní společně se žalobkyní b) rodinný dům ve společném jmění manželů, přičemž tento dům se nachází na pozemku přímo sousedícím s pozemkem, na kterém má vzniknout stavba. Tuto skutečnost dokládají výpisem z katastru nemovitostí k LV č. Xg v k. ú. X. Vzhledem ke skutečnosti, že ve vyjádření k žalobě žalovaný připustil pochybení při ověřování vlastníků sousedních nemovitostí, považuje soud vlastnictví žalobce k sousední stavbě za nesporné, a proto k dané otázce neprováděl dokazování.
59. Žalovaný rovněž souhlasil s tím, že žalobce a) byl účastníkem řízení, a proto nemělo být jeho odvolání zamítnuto jako nepřípustné. Domníval se však, že žalobce fakticky nebyl na svých právech podstatným způsobem zkrácen. V obecné rovině by se skutečně dalo uvažovat o tom, že s ohledem na podání společného odvolání oběma žalobci a na jejich zastoupení společnou zástupkyní v řízení před žalovaným, byla procesní práva žalobce a)

fakticky zachována tím, že žalovaný doručoval veškeré písemnosti této zástupkyni. Jak však soud vysvětlí níže v části IV.3 tohoto rozsudku, v řízení byla závažně porušena též práva žalobkyně b) tím, že žalovaný dostatečným způsobem neodůvodnil vypořádání odvolacích námitek. Za těchto okolností nelze hovořit o tom, že odvolání žalobce a) bylo fakticky řádně vypořádáno meritorním posouzením odvolání žalobkyně b), neboť ani její odvolání nebylo řádně vypořádáno.

60. Žalovaný se tedy dopustil podstatné vady řízení, která mohla-li mít za následek nezákonné rozhodnutí o věci samé ve smyslu § 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s.

IV.3 Nedostatky odůvodnění napadeného rozhodnutí

61. V převážné části žaloby žalobci namítají, že žalovaný se vůbec nezabýval některými odvolacími námitkami, a v případě těch, kterými se zabýval, je jeho odůvodnění pouze strohé a nedostatečné. Těmto námitkám soud z podstatné míry přisvědčil.
62. Dle § 68 odst. 3 správního řádu musí správní orgán v odůvodnění uvést mj. důvody výroku, úvahy kterými se řídil při hodnocení podkladů pro vydání rozhodnutí a při výkladu právních předpisů. Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu pak plyne, že „*funkcí odůvodnění správního rozhodnutí je zejména doložit správnost a nepochybně i zákonnost postupu správního orgánu, jakož i vydaného rozhodnutí, jehož jedna z nejdůležitějších vlastností je přesvědčivost. Je proto nutné, aby se správní orgán v souladu s § 68 odst. 3 správního řádu vypořádal s námitkami účastníků řízení, přičemž z odůvodnění jeho rozhodnutí musí být seznatelné, z jakého důvodu považuje námitky účastníka řízení za liché, mylné anebo vyvrácené*“ (rozsudek NSS ze dne 23. 7. 2009, č. j. 9 As 71/2008-109).
63. Zároveň je třeba zdůraznit, že nedostatky odůvodnění nemůže žalovaný „dohnat“ až ve vyjádření k žalobě. Rozhodné skutečnosti a argumenty je povinen uvést již v odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí. Správním soudům totiž nepřísluší přezkoumávat úvahu správních orgánů, kterou v napadeném rozhodnutí nevyjádřily. Pokud totiž z odůvodnění rozhodnutí není zřejmé, jak o věci rozhodující orgán uvažil, o jaké skutečnosti opřel svůj právní závěr, proč považuje odvolací důvody za liché či vyvrácené, je odvolateli fakticky znemožněno uplatnit žalobní body, které by mohly vyvrátit nebo zpochybnit závěry rozhodujícího orgánu (blíže viz např. rozsudek NSS ze dne 27. 8. 2015, č. j. 5 As 107/2013-38, a judikaturu tam citovanou).
64. Jednou ze stěžejních odvolacích námitek žalobců byl otázka narušení soukromí pohledem ze střechy navržené přístavby (srov. výše shrnutí v bodech 16 až 18). Žalovaný se ve vztahu k této námitce omezil pouze na konstatování, že rovněž z okna domu žalobců lze vyhlížet na pozemek stavebníka, a dále stroze a obecně konstatoval, že situace v daném místě je daná historicky hustou zástavbou (viz výše bod 26). Odvolací námitky však směřovaly především k tomu, že ze střechy přístavby (terasy) bude možné nahlížet nejen na pozemek žalobců, ale především do jejich ložnice, jejíž okno je vzdáleno pouze cca 2 m od navrženého zábradlí, a také do okna obývacího pokoje. Možnost nahlížet na krátkou vzdálenost do vnitřních prostor rodinného domu nepochybně vyžaduje odlišné posouzení od situace, kdy je z okna vyhlíženo na venkovní prostor. Ve vnitřním prostoru domu lze legitimně očekávat vyšší míru soukromí. Tuto situaci však žalovaný vůbec neposoudil. Zároveň nelze v tomto případě odkázat na rozhodnutí stavebního úřadu, příp. předchozí rozhodnutí žalovaného ze dne 12. 2. 2016, neboť žádné z těchto rozhodnutí se popsané situaci a souvisejícímu argumentu žalobců nevěnuje.

65. Lze přisvědčit také argumentu žalobců, že posouzení imisí pohledem z okna může být odlišné od posouzení imisí pohledem z terasy. Byť nelze rozsudek NSS č. j. 4 As 97/2013-40, jehož se žalobci dovolávají, generalizovat z důvodu specifických okolností dané věci (blíže viz rozsudek zdejšího soudu ze dne 8. 2. 2022, č. j. 43 A 118/2018-99, body 84 a násl.), skutkové okolnosti nyní posuzované věci (nahlížení z terasy do vnitřních prostor domu v řadové zástavbě) *prima facie* svědčí ve prospěch závěru, že by mohl být tento rozsudek pro projednávanou věc přílehavý. Úvahu, zda a do jaké míry se v nyní posuzované věci jedná o srovnatelnou situaci, však musí nejprve přezkoumatelným způsobem učinit správní orgány. I z tohoto důvodu nelze považovat argument žalovaného poukazující na možnost výhledu z okna domu žalobců za dostatečné vypořádání obav žalobců o narušení soukromí.
66. K argumentu stavebního úřadu historicky zahuštěnou zástavbou žalobci v odvolání poukázali na skutečnost, že i přes tuto charakteristiku jsou domy v dané lokalitě dispozičně řešeny tak, aby byl vzájemný zásah do soukromí minimalizován. Zejména zdůraznili, že pozemek, na němž stojí jejich dům, byl historicky oddělen od pozemku stavebníka třímetrovou zdí, zatímco nyní navržená terasa, která je umístěna v úrovni horní hranice této zdi fakticky účinky dělící zdi eliminuje. Žalovaný na tuto námitku reagoval prostým zopakováním argumentu o existenci husté zástavby v daném místě. K právě popsaným argumentům žalobců se však nijak nevyjádřil.
67. S výše uvedeným souvisí další argument uplatněný v odvolání, v němž žalobci poukazovali na to, že plochá střecha bude fakticky umožňovat pohyb po celé své ploše (až po hranici s pozemkem žalobců), a tím bude umožňovat soustavné sledování dění na zahradě i uvnitř domu žalobců. V této souvislosti namítli nepravdivost tvrzení stavebního úřadu, že střecha je podle projektové dokumentace rozdělena na pochozí a nepochozí část, podle nich je v projektové dokumentaci naopak celá střecha označena jako pochozí a pouze její část je zvýrazněna a nazvána terasa. A dále jejich argumentace směřovala k tomu, že je rozhodná faktická možnost pohybu osob po celé ploše střechy až k zábradlí, které právě pohyb po střechě až k hranici jejich pozemku umožňuje. Ani k těmto námitkám se žalovaný nevyjádřil. Neposoudil rozporná tvrzení žalobců a stavebního úřadu ohledně toho, jak je terasa v projektové dokumentaci označena, a především se nijak nevyjádřil k tomu, že fakticky nic nebrání pohybu osob po celé střechě. V tomto směru nelze chybějící úvahu žalovaného nahradit ani poukazem na odůvodnění stavebního úřadu, že navržené zábradlí je bezpečnostním prvkem a že na části střechy blíže k pozemku žalobců bude kačírek. Z těchto skutečností nelze dovodit, že by faktickému pohybu po celé střechě bránily. Byť je kačírek (drobné kamenivo) méně pohodlný pro chůzi než např. dlaždice, chůze po něm je nepochybně možná a nejde o natolik (pro běžné užívání) odrazující prvek, jako by např. bylo zábradlí na rozhraní tvrzené terasy a zbylé, kačírkem pokryté střechy (byť překážka bránící běžnému užívání části střechy přilehlé k žalobcům nepochybně může mít i jinou podobu). Ani při zohlednění obou správních rozhodnutí jakožto jednoho celku tedy nelze nalézt odpověď na obavy žalobců z narušení soukromí pohybem osob po celé střechě bez ohledu na formální vymezení terasy v projektové dokumentaci.
68. V souvislosti se střechou přístavku, resp. terasou žalobci v odvolání dále stavebnímu úřadu vytkli, že se nijak nevyjádřil k námitce, podle které v důsledku instalace zábradlí na samém okraji střechy bude při pohybu ve sporné části střechy docházet k reálnému ohrožení života a zdraví pádem předmětů z terasy, a z tohoto důvodu trvali na posunu zábradlí o několik metrů směrem na sever (tj. od hranice s jejich pozemkem). V žalobě nyní namítají, že se žalovaný k této námitce vůbec nevyjádřil. Této námitce je třeba přisvědčit, neboť

v napadeném rozhodnutí jakákoliv reakce zcela chybí. Žalovaný neposoudil, zda se s uvedenou námitkou stavební úřad řádně vypořádal, ani případný nedostatek nenapravit vlastním odůvodněním. Určitou reakci lze nalézt až ve vyjádření k žalobě, které však, jak již soud zmínil, nemůže napravit absenci relevantních úvah v napadeném rozhodnutí. Nadto, lze pochybovat o srovnatelnosti pravděpodobnosti pádu tašky z šikmé střechy domu žalobců (kterou žalovaný zmiňuje ve vyjádření k žalobě) a pádu předmětu z ploché střechy, po níž se běžně a bez omezení mohou pohybovat osoby.

69. Žalovaný se nijak nevyjádřil ani k odvolací námitce nesprávného posouzení otázky, zda již došlo k započítání bouracích prací, a tedy k zahájení stavby před rozhodnutím (srov. výše bod 21). Žalobci v odvolání namítali, že již došlo k odstranění komína, a tedy i přinejmenším části nosných konstrukcí domu č. p. Xc a přilehlého přístavku. Tuto námitku pak spojili s tím, že při místním šetření jim nebylo umožněno vstoupit na pozemek stavebníka, a tedy ověřit závěr stavebního úřadu, že k odstranění nosných konstrukcí nedošlo. Dále v této souvislosti namítali, že pro posouzení, zda došlo k odstranění nosných konstrukcí, bylo třeba přizvat znalce. Ani k těmto námitkám se žalovaný v napadeném rozhodnutí nijak nevyjádřil, zejm. neposoudil, zda došlo při místním šetření k procesní vadě, která byla způsobilá zpochybnit skutková zjištění stavebního úřadu či která zkrátila žalobce na jejich procesních právech způsobem, který měl vliv na zákonnost rozhodnutí. Pro úplnost lze dodat, že pokud by žalovaný v dalším řízení shledal prvostupňové rozhodnutí nezákonným, bude daná otázka již bezpředmětná s ohledem na § 129 odst. 1 písm. e) a odst. 5 stavebního zákona. Obdobně v napadeném rozhodnutí chybí jakákoliv reakce žalovaného na převážnou část odvolacích námitok shrnutých výše v bodech 12 až 14.
70. Odkaz žalovaného na výsledek sporu vedeného mezi žalobci a předchozím stavebníkem před civilními soudy, podle kterého byl výlučným vlastníkem zdi předchozí stavebník, lze považovat za reakci pouze na námitku, v níž žalobci nesouhlasili se zbouráním zdi, resp. si kladli pro její zbourání podmínky. Žalobci totiž opírali tuto námitku o tvrzený spoluvlastnický podíl žalobkyně b) k dělicí zdi, z něhož dovozovali nutnost jejího souhlasu se zbouráním. Bylo-li však soudem pravomocně rozhodnuto, že žalobkyně spoluvlastnicí není, stal se požadavek na její souhlas se zbouráním zdi či na barvu zdi skutečně irelevantním a žalovaný se nemusel těmito námitkami zabývat. Na tom nic nemění skutečnost, že rozsudek zdejšího soudu č. j. 30 Co 32/2019-201 byl následně (po vydání napadeného rozhodnutí) zrušen rozsudkem Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2826/2019. Žalovaný vycházel ze skutkového a právního stavu ke dni vydání svého rozhodnutí, a tedy z rozsudku krajského soudu, který byl v té době pravomocný. Nicméně s ohledem na skutečnost, že soud nynějším rozsudkem vrátil věc žalovanému k dalšímu řízení, zohlední žalovaný v následném rozhodnutí aktuální situaci ohledně sporu o vlastnické právo k dotčené zdi jakožto nedílné součásti domu (jako dovedl Nejvyšší soud).
71. Lze shrnout, že žalovaný rezignoval na přezkumnou úlohu odvolacího orgánu, neboť napadené rozhodnutí nesplňuje požadavky standardně kladené na přezkoumatelnost správních rozhodnutí. V dalším řízení se žalovaný se všemi odvolacími námitkami řádně vypořádá a zejména neopomene zohlednit aspekty, na které upozornil soud výše v tomto rozsudku.

IV.4 Námitky nesprávného právního posouzení

72. Žalobci v žalobě namítli také nesprávnost posouzení závěru o narušení jejich soukromí a nesprávnost závěru o nezahájení stavby (srov. výše body 34, 36 a 37). Soud se však těmito

námitkami nemohl věcně zabývat (nad rámec dílčích zmínek v předchozích odstavcích), neboť by to bylo s ohledem na nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí ve vztahu k odpovídajícím odvolacím námitkám předčasné.

V. Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

73. Vzhledem k výše uvedenému soud zrušil napadené rozhodnutí podle § 76 odst. 1 písm. a) a c) s. ř. s. a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). V dalším řízení bude žalovaný vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).
74. O náhradě nákladů řízení účastníků soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměl úspěch. Žalobci měli ve věci plný úspěch, a proto soud každému z nich přiznal náhradu nákladů řízení ve výši 10 364,60 Kč, celkem tedy 20 729,20 Kč. Tato částka se skládá ze zaplacených soudních poplatků ve výši 8 000 Kč (2 x 3 000 Kč za žalobu a 2 x 1 000 Kč za návrh na přiznání odkladného účinku) a nákladů za zastoupení advokátem ve výši 12 729,20 Kč. V souladu s § 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“) náleží advokátovi za společné zastupování dvou osob [žalobce a) a žalobkyně b)] odměna za každou takto zastupovanou osobu snižena o 20 %. Výše odměny advokáta tak zahrnuje dva úkony právní služby po 4 960 Kč [převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby podle § 9 odst. 4 písm. d) ve spojení s § 7 bodem 5, § 11 odst. 1 písm. a) a d) a § 12 odst. 4 advokátního tarifu], a dále náhradu hotových výdajů za dva úkony právní služby po 300 Kč (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu). Zástupkyně žalobců je plátkyní daně z přidané hodnoty, a proto k nákladům řízení patří i náhrada za daň z přidané hodnoty v sazbě 21 % ve výši 2 209,20 Kč. Náhradu nákladů řízení uložil soud žalovanému zaplatit žalobcům ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 ve spojení s § 55 odst. 5 s. ř. s.) k rukám jejich zástupkyně (§ 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s § 64 s. ř. s.).
75. Výrok o náhradě nákladů řízení osoby zúčastněné na řízení se opírá o § 60 odst. 5 s. ř. s. V dané věci soud osobě zúčastněné na řízení neuložil žádnou povinnost, přičemž pro přiznání práva na náhradu jiných nákladů řízení neshledal žádné důvody hodné zvláštního zřetele.

Poučení :

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty 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 19. prosinec 2022

Mgr. Ing. Petr Šuránek, v. r.
předseda senátu