



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu Mgr. Ing. Petra Šuránka a soudců Mgr. Věry Pazderové, LL.M., M.A., a JUDr. Davida Krysky ve věci

žalobců: a) H. S.
b) I. S.
oba X

oba zastoupeni advokátem JUDr. Pavlem Kiršnerem, LL.M.
sídlem Rumunská 1720/12, Nové Město, Praha 2

proti

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

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 17. 5. 2022, č. j. 060880/2022/KUSK,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 17. 5. 2022, č. j. 060880/2022/KUSK, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit na náhradě nákladů řízení každému ze žalobců částku 9 260 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta JUDr. Pavla Kiršnera, LL.M.

Odůvodnění:

Vymezení věci a obsah podání účastníků

1. Žalobci se společnou žalobou podle § 65 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) domáhají zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí (dále jen „napadené rozhodnutí“), jímž žalovaný podle § 90 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění zákona č. 403/2020 Sb. (dále jen „správní řád“) zamítl jejich odvolání a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Úvaly (dále jen „stavební úřad“) ze dne 24. 2. 2022, č. j. MEUV 733/2022 STU (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“). Stavební úřad prvostupňovým rozhodnutím vydal na základě žádosti M. T. a M. T. (dále jen „stavebníci“) podle § 94p zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 403/2020 Sb. (dále jen „stavební zákon“) společné povolení pro stavbu „*stavební úpravy stávajícího rodinného domu č. p. XA, B. č. p. XA*“ na pozemku parc. č. XB (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území a obci X (všechny nemovitosti uvedené v tomto rozsudku se nacházejí v témže katastrálním území – *pozn. soudu*) [dále jen „sporná stavba“]. Sporná stavba zahrnuje odstranění starého krovu, vestavbu bytové jednotky 3+kk a provedení nového krovu. Žalobci navrhuji také zrušení prvostupňového rozhodnutí.
2. Žalobci předně obecně namítají, že nebyl úplně a správně zjištěn skutkový stav kvůli nedostatečnému dokazování a nesprávnému vyhodnocení provedených důkazů, dále nesprávné právní posouzení věci, porušení ustanovení o řízení a nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí v důsledku absence řádného odůvodnění. Žalobci jsou vlastníky pozemku parc. č. XC, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. XD. Jejich nemovitost přímo sousedí s pozemkem stavebníků.
3. Konkrétně namítají, že dosud nebyla vyřešena otázka sklonu střechy sporné stavby. Správní orgány se nevypořádaly s jejich námitkami ohledně zvýšení a změny sklonu střechy. Neprovedly místní šetření a při rozhodování vycházely pouze z podkladů dodaných stavebníky. Sdělení stavebníků, že výška i sklon střechy zůstávají stejné, protože „*[v] dokumentaci je napsáno, že dojde k ubourání části stěny pod stávající podsednici. Toto konstatování je z důvodu stejné výšky věnce, který má celou stavbu zpevnit.*“, dostatečně nezaručuje, že se nenaplní obavy ze zastínění jejich nemovitosti. Podle projektové dokumentace má hřeben střechy být ve stávající výšce 6 400 mm a sklon střechy má činit 24° (směrem k pozemku parc. č. XE pak 32°). Podle sdělení stavebníka bude realizován nový krov na nadezdívku 250 mm s železobetonovým věncem 150 mm, věnec bude ve výšce +3,80 m. Žalobci namítají, že současný sklon střechy není 24° až 32°. Správní orgány neprovedly místní šetření, aby zjistily skutečný sklon střechy a případný nárůst zastínění a zmenšení odstupu střech žalobců a stavebníků. Podle žalobců je sklon stávající střechy 45°. Při sebemenší změně sklonu střechy nebo zvýšení obvodového zdiva bude do jejich nemovitosti zatékat a voda bude stékat do jejich oken. Zvýšená střecha také zakryje okno do ložnice žalobců na vzdálenost asi 11 cm, přičemž v polovině okna bude okap. Jediné, co žalobci po stavebním úřadu žádali, bylo provedení místního šetření k vyřešení sklonu střechy. Správní orgány ale činí závěry bez řádného zjištění skutkového stavu. Správní orgány se nevypořádaly s jejich námitkami. Zcela nedostatečná jsou konstatování, že „*z předložené projektové dokumentace je patrné, že se nemění výška krovu ani sklon střechy*“, že z ní „*není patrné, že by část střechy včetně okapů zasahovala na sousední pozemky nebo že by novou střechou došlo k zastínění vedlejšího pozemku či vedlejší stavby*“, nebo že ohledání na místě není povinné. Správní orgány rezignovaly na zásadu materiální pravdy, protože

nepostupovaly tak, aby řádně zjistily stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Dosavadní skutkové závěry a právní hodnocení stavebního úřadu jsou nedostatečné a nesplňují požadavky § 68 odst. 3 správního řádu.

4. Žalovaný ve vyjádření k žalobě navrhuje její zamítnutí a uvádí, že podle jeho názoru nebudou žalobci spornou stavbou nijak omezeni. Polemika ohledně zatékání je nedůvodná. Z projektové dokumentace je zřejmé, že výška střechy se nemění a zásadně se nemění ani její sklon. Sклон střechy navíc z technického hlediska nemá na zatékání žádný vliv. Množství srážkových vod závisí na ploše střechy, která se nemění. Případné zatékání na nemovitost žalobců může být dáno špatnou instalací okapních žlabů či špatně provedenou izolací v místě společných stěn, ale ne sklonem střechy. Sporná stavba respektuje stávající stav. Do dvora žalobců není žádné okno. Výška hřebene zůstává stejná, takže k žádnému zastínění dojít nemůže. Pro žalobce se rekonstrukcí vedlejší střechy nic nemění. Žalobci své námitky v předcházejícím řízení nepodložili žádnými důkazy. Jde pouze o zástupné důvody, aby zamezili stavebním úpravám vedlejšího domu.

Skutková zjištění vycházející z obsahu správního spisu

5. Stavebníci podali dne 26. 5. 2021 společné oznámení záměru „*Vestavba bytové jednotky, oprava krovu, XA*“. Usnesením ze dne 16. 7. 2021 stavební úřad rozhodl o projednání záměru ve společném řízení. Zahájení společného řízení oznámil stavební úřad oznámením ze dne 28. 7. 2021, v němž uvedl, že podle § 94m stavebního zákona upouští od ústního jednání.
6. Stavebníci na základě výzvy stavebního úřadu doplnili projektovou dokumentaci dne 6. 9. 2021. Ta popisuje spornou stavbu mimo jiné takto: „*Bude sundáno oplechování atiky a vybetonován ŽB věnec 300/150 mm na vyrovnání a zesílení atiky. Dále bude ukotvena pozednice 160/140 a postaven rám na střední nosnou stěnu 160/160. střecha RD, založená na stávající části RD ve výšce +3800mm. Hřeben střechy bude ve stávající výšce 6400mm. Výška hřebene se nemění. Sклон střechy je 24°. Směrem severní k pozemku XE je 32°. Stávající střecha je sedlová s okapy. Je tvořena betonovou krytinou Bramag na stávajícím látování, není zateplená. Z důvodů netěsnosti a nesprávného provedení střechy bude demontována. Střecha bude zateplená. Do prostoru podkrovní bude vestavěn byt. Dokončeno oplechování a svody dešťové vody. Voda bude zasakována na pozemku. Střecha valbová se sklonem 24° se systémovou keramickou krytinou, /barva RAL 3011 hnědočervená/, s novým bromosvodem.*“ [viz část B Souhrnná technická zpráva, kapitola 1, písm. c) *Stavebně technické řešení stavby*; obdobný popis obsahuje textová část projektové dokumentace na dalších pěti místech].
7. Dne 20. 10. 2021 se žalobci vyjádřili k podkladům pro vydání rozhodnutí. Namítli narušení svého vlastnického práva v důsledku narušení charakteru stávající zástavby a podstatné zhoršení soukromí a pohody bydlení. Z projektové dokumentace není patrné, jak bude naloženo se svody dešťové vody nebo vody z tajícího sněhu – uvádí se jen, že voda bude zasakována na pozemku. Při zvýšení střechy se obávají zatékání do jejich nemovitosti a stékání dešťové vody přímo do jejich oken a že okno do jejich ložnice zvýšená střecha zakryje. Není zřejmé, kam budou směřovat střešní okna. Pokud by směřovala na jejich pozemek, extrémně to zasáhne do jejich soukromí. Uvedli také několik požadavků ke stávajícímu oknu, které míří do jejich dvora. Další námitka směřovala proti nedostatečnému řešení kouřovodů a odvětrávání.
8. Podáním ze dne 9. 11. 2021 se k jejich námitkám vyjádřili stavebníci. Ke svodům dešťové vody uvedli, že budou stejné jako stávající. Zasakování vody na pozemku je dáno zákonem. K výšce střechy uvedli, že výška i sklon zůstávají stejné. V dokumentaci je napsáno, že „dojde

k ubourání části stěny pod stávající podsednici. Toto konstatování je z důvodu stejné výšky věnce, který má celou stavbu zpevnit.“ K rozmístění oken uvedli, že směřují do dvora domu č. p. XA, nikoliv žalobců.

9. Žalobci reagovali vyjádřením ze dne 9. 12. 2021. Uvedli, že současný sklon střechy není 24° až 32°, ale přibližně 45°. Proto trvají na obavě ze zatékání, stékání vody do jejich oken i zakrytí okna do ložnice zvýšenou střechou.
10. Stavební úřad rozhodl prvostupňovým rozhodnutím tak, jak je uvedeno v bodě 1 tohoto rozsudku. Prvostupňové rozhodnutí mimo jiné stanoví, že výška hřebene střechy zůstane stávající (6,4 m) a sklon střešních rovin bude 24° (a severním směrem 32°). Od ústního jednání a ohledání na místě podle § 94m stavebního zákona upustil, jelikož jsou mu dobře známy poměry v území. Podle odůvodnění se vypořádal se všemi námitkami žalobců. K námitce ohledně svodů dešťové vody uvedl, že se nezvětšuje plocha střechy. Součástí nové střechy bude oplechování a svody dešťové vody. Tento způsob likvidace dešťových vod je dostačující. Ke sklonu střechy uvedl, že projektová dokumentace neuvádí, že by došlo ke změně sklonu střešních rovin. Sklon nové střechy je jasně uveden a výška hřebene zůstává stejná. Obava ze zatékání je nepodložená.
11. Žalobci proti prvostupňovému rozhodnutí podali odvolání. V něm uplatnili obdobné námitky vůči výšce a sklonu střechy jako v žalobě. Zdůraznili, že stavební úřad neprovedl místní šetření, aby zjistil skutečný sklon střechy a případný nárůst zastínění nebo zmenšení rozestupů střech. Stavební úřad nepřihlédl ke skutečnostem, které tvrdili, a důkazům, které označili. Nezjistil řádně skutkový stav, protože neprovedl šetření na místě.
12. K odvolání žalobců se vyjádřili stavebníci. Úvahy žalobců označili za neodborné. Není jasné, jakým výpočtem dospěli k tomu, že sklon střechy je 45°. Z toho plyne další neodborný názor, že ubourání stávající stěny a zpevnění železobetonovým věncem povede k zastínění jejich nemovitosti. K vyjádření přiložili kopii původního plánu domu č. p. XA a výsledek výpočtu sklonu střechy z kalkulačky „Vypočítejte sklon střechy“ na základě výšky střechy (200 cm) a hloubky střechy (405 cm) s výsledkem 26,28°.
13. O odvolání rozhodl žalovaný napadeným rozhodnutím tak, jak je uvedeno v bodě 1 tohoto rozsudku. V odůvodnění uvedl, že z projektové dokumentace je patrné, že se nemění výška krovu ani sklon střechy. Stavební úpravou dojde ke zlepšení technického stavu. Směrem k rodinnému domu žalobců nejsou situována žádná okna ani jiné otvory. Z projektové dokumentace není patrné, že by část střechy včetně okapů zasahovala na pozemek žalobců nebo že by novou střechou došlo k zastínění vedlejšího pozemku nebo stavby. Žalobci nejsou realizací sporné stavby dotčeni na svém vlastnickém právu. Ke svým tvrzením nedoložili žádné důkazy. Naopak stavebníci některým požadavkům sousedů vyhověli. Ohledání na místě není podle § 94m stavebního zákona povinné. Stavební úřad se dostatečně vypořádal se všemi námitkami.

Posouzení žaloby soudem

14. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, po vyčerpání řádných opravných prostředků, osobou k tomu oprávněnou a splňuje všechny formální požadavky na ni kladené. Poté přistoupil k věcnému projednání žaloby a přezkoumal napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, a to v rozsahu a mezích uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s. ř. s.), přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době

rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). Soud ve věci rozhodl v souladu s § 76 odst. 1 s. ř. s. bez nařízení jednání.

15. V projednávané věci je sporné, zda se správní orgány přezkoumatelným a dostatečným způsobem vypořádaly s námitkami žalobců ohledně zvýšení střechy sporné stavby a změny jejího sklonu a souvisejícími obavami ze zatékání a stékání dešťové vody, zastínění a zakrytí jejich okna a zda za účelem posouzení těchto námitek mělo být provedeno místní šetření. Žalobci na jedné straně mají za to, že sklon stávající střechy je 45° , zatímco po provedení sporné stavby bude činit 24° , z čehož plynou jejich obavy ze zastínění, zakrytí okna a stékání vody z takto zvýšené střechy do jejich oken. Změnu ve sklonu střechy dovozují z vizuálního porovnání stávající stavby s nákresem v projektové dokumentaci (srov. níže). Správní orgány na druhé straně s odkazem na projektovou dokumentaci trvají na tom, že sklon střechy se nemění, a proto považují obavy žalobců za neopodstatněné. Stavebník v předcházejícím řízení zpochybnil „neodborné“ tvrzení žalobců, že sklon stávající střechy je 45° a tvrdil, že ve skutečnosti činí $26,28^\circ$.



Fotografie domu č. p. XA pořízená žalobci s jejich popisem jako součást žaloby (vlevo) a řez A/1 výkresu č. 4 projektové dokumentace (vpravo)

16. Se stavebním úřadem soud souhlasí potud, že projektová dokumentace neuvádí, že dojde ke změně sklonu střechy. Projektová dokumentace totiž o sklonu stávající střechy neuvádí nic. Neobsahuje ani žádné relevantní porovnání stávající a nové střechy. Ke stávající střeše projektová dokumentace uvádí pouze toto: „Stávající střecha je sedlová s okapy. Je tvořena betonovou krytinou Bramag na stávajícím látování, není zateplená. Z důvodů netěsností a nesprávného provedení střechy bude demontována.“
17. Z projektové dokumentace samotné (bez porovnání se stávajícím stavem) podle soudu nelze činit žádné závěry, pokud jde o změnu sklonu střechy. Nelze proto souhlasit se žalovaným, že z projektové dokumentace je patrné, že se sklon střechy nemění. Pouze na základě projektové dokumentace nelze učinit ani závěr, že střecha s okapy nezasahuje na pozemek žalobců nebo že nezastíní vedlejší pozemek nebo stavbu, jak naznačuje žalovaný. Nemovitost žalobců totiž není v projektové dokumentaci zakreslena.
18. Žalobci v předcházejícím řízení namítli, že sklon stávající střechy je 45° . Stavební úřad i žalovaný ale pouze s odkazem na projektovou dokumentaci bez dalšího konstatovali, že sklon střechy se nemění. Ze správního spisu však nejsou patrné jakékoliv kroky stavebního úřadu (nebo žalovaného) k ověření toho, jaký je sklon stávající střechy, zda se provedením

sporné stavby změny a jaký to bude mít případně dopad na nemovitost žalobců. Stavební úřad upustil od ohledání na místě s odůvodněním, že jsou mu poměry v území dobře známy. Pokud by tomu tak skutečně bylo, mohl námitky žalobců ohledně sklonu střechy a související obavy ze stékání vody, zastínění či zakrytí oken snadno vyvrátit porovnáním stávajícího stavu (např. rozměry domu č. p. XA, sklon jeho stávající střechy či jeho odstup od oken rodinného domu žalobců) s projektovou dokumentací. Prvostupňové ani napadené rozhodnutí ale žádné takové porovnání se stávajícím stavem neobsahují.

19. S ohledem na uvedené dospěl soud k závěru, že skutkový stav, který vzaly správní orgány za základ svých rozhodnutí, nemá oporu ve správním spise a vyžaduje podstatné doplnění.
20. K tomu soud pro úplnost dodává, že již z pouhého porovnání žalobci namítaných stávajících parametrů domu č. p. XA s projektovou dokumentací se jeví, že sklon stávající střechy nemůže být tentýž jako sklon nové střechy po provedení sporné stavby. Při zachování výšky hřebene (6,4 m) musí být vnější okraj krovu střechy nutně výš než u střechy stávající. Obavy žalobců, které vyjádřili ve svých námitkách, tedy mají racionální základ a nejsou *a priori* neopodstatněné. V rozsudku ze dne 3. 7. 2023, č. j. 54 A 1/2022-60, zdejší soud uvedl, že „[z]da k řádnému posouzení podané žádosti a vypořádání námitek žalobce bylo nutné v návaznosti na předložení projektové dokumentace zopakovat místní šetření, aby byl bezpečně zjištěn skutkový stav, je již na úvaze stavebního úřadu. Tato úvaha přitom může být ovlivněna i případnou znalostí místa a podoby sporné stavby z místních šetření vedených v souvislosti s jinými řízeními.“ S ohledem na rozdíl ve sklonu střechy má však v projednávané věci soud významné pochybnosti o tom, že poměry v území jsou stavebnímu úřadu dobře známy. Ohledání na místě ve smyslu § 94m stavebního zákona by za této situace bylo přitom vhodným nástrojem, jak získat poznatky nutné pro řádné vypořádání námitek žalobců (které však ve výsledku nemusejí být důvodné).
21. V důsledku těchto nedostatků nemohly být v předcházejícím řízení řádně posouzeny občanskoprávní námitky žalobců týkající se dopadů sporné stavby na jejich nemovitost, jako je zejména zastínění a zakrytí okna zvýšenou střechou a okapem. Podle § 94n odst. 4 stavebního zákona přitom platí, že stavební úřad posoudí námitky na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. O námitce občanskoprávní povahy si stavební úřad učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv.

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

22. S ohledem na výše uvedené soud napadené rozhodnutí zrušil, neboť skutkový stav, který vzal žalovaný za základ napadeného rozhodnutí, nemá oporu ve správním spise a vyžaduje zásadní doplnění [§ 76 odst. 1 písm. b) s. ř. s.], a vrátil věc žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). Právním názorem vysloveným v tomto rozsudku jsou správní orgány vázány (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).
23. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný nebyl v řízení úspěšný, právo na náhradu nákladů řízení proto nemá. Každému ze žalobců, kteří byli procesně plně úspěšní, soud přiznal náhradu nákladů řízení ve výši 9 260 Kč, tj. celkem 18 520 Kč. Tato částka sestává z odměny advokáta, kterou tvoří odměna za dva úkony právní služby po 2 480 Kč (tj. částka 3 100 Kč snižena o 20 %) za každého ze žalobců [převzetí a příprava zastoupení a sepsání žaloby podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d),

§ 11 odst. 1 písm. a) a d) a § 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“)]. Dále odměnu tvoří dvě paušální částky po 300 Kč jako náhrady hotových výdajů podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu. Protože Advokátní kancelář Ciprýn, Kiršner a partneři s.r.o., IČO: 19972636, prostřednictvím které vykonává zástupce žalobců advokacii, se stala plátcem DPH až dne 23. 12. 2023 (tj. asi rok a půl poté, co zástupce žalobce provedl všechny výše uvedené úkony), nepostupoval soud podle § 57 odst. 2 s. ř. s. Každému ze žalobců náleží polovina nákladů spojených se zastoupením advokátem. Konečně přiznanou náhradu nákladů řízení tvoří též zaplacené soudní poplatky, na nichž každý ze žalobců uhradil 3 000 Kč za žalobu a 1 000 Kč za návrh na přiznání odkladného účinku. Náhradu nákladů řízení v celkové výši 18 520 Kč, tj. 9 260 Kč každému ze žalobců, je žalovaný povinen uhradit podle § 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s § 64 s. ř. s. k rukám zástupce žalobců, a to ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) 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 je 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 30. dubna 2024

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