



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Davida Rause, Ph.D., a soudců Mgr. Kateřiny Kopečkové, Ph.D., a Mgr. Petra Šebka v právní věci

žalobkyně: **Z. Z.**
bytem X
zastoupena Mgr. Helenou Ličkovou, advokátkou
sídlem Vilémovská 966, Praha

proti
žalovanému: **Krajský úřad Olomouckého kraje**
sídlem Jeremenkova 1191, Olomouc

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 17.2.2022, č.j. KUOK 5005/2022, sp. zn. KÚOK/117939/2021/OSR/7000,

takto:

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

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně podanou žalobou brojí proti rozhodnutí žalovaného ze dne 17.2.2022 (dle údaje o datu jeho vypravení obsaženého ve správním spisu), č.j. KUOK 5005/2022, sp. zn. KÚOK/117939/2021/OSR/7000, kterým žalovaný částečně změnil rozhodnutí Stavebního úřadu Magistrátu města Prostějova (dále jen „stavební úřad“) ze dne 27.9.2021, č.j. PVMU 118648/2021 61, sp. zn. SÚ/292/2020-Bou, kterým podle § 129 odst. 2 a 3 a § 115 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, stavební úřad rozhodl o dodatečném povolení stavby „Zimní zahrada a terasa“ v 1. NP dvorní části řadového rodinného domu X na pozemku parc. č. st. X v katastrálním území X.
2. Stavební úřad dodatečně povolil stavbu spočívající ve dvorní přístavbě rodinného domu o zimní zahradu s půdorysnými rozměry 4,65 x 2,05 m, výšky 2,4 m (měřeno v nejvyšším místě) a o terasu s půdorysnými rozměry 4,50 x 3,30 m, v 1. NP stávajícího řadového podsklepeného domu. Zimní zahrada je umístěna v prostoru mezi balkony v 1. NP a 2. NP a na části stropní konstrukce hospodářského objektu. Zimní zahrada je tvořena po obvodu zděným parapetem a plastovou konstrukcí ze systémových plastových profilů „schüco“ a zasklením z izolačního dvojskla, na hranici se sousedním pozemkem je zasklení neprůhledným sklem. Terasa je provedena na stropní konstrukci stávajícího hospodářského objektu a je přístupna z obývacího pokoje balkonovými dveřmi přes prostor zimní zahrady. Boční stěna zimní zahrady směrem k sousednímu pozemku parc. č. st. XA bude nahrazena samonosnou stěnou s oboustrannou požární odolností, terasa je opatřena zábradlím výšky 1,0 m, a ze strany pozemku parc. č. st. XA zděnou zídou, z jihozápadu ocelovou konstrukcí se skleněnou výplní a ze severozápadu ocelovou konstrukcí s dřevěnou výplní. Terasa bude ze strany od pozemku p.č. st. XA dále opatřena zástěnou výšky 1 750 mm, která je navržena jako ocelová konstrukce opláštěná vláknocementovými deskami (popis stavby ve výroku prvostupňového rozhodnutí).

I. Shrnutí procesního postojů žalobkyně

3. Žalobkyně s odkazem na závěry rozsudků Krajského soudu v Brně č.j. 62 A 143/2015-100 ze dne 2.6.2017 a č.j. 5 C 91/2016-313 ze dne 16.3.2021 namítá, že je nesporné, že z předmětné terasy docházelo k dlouhodobému porušování osobnostních práv žalobkyně a jejích rodinných příslušníků. Předmětná stavba je rovněž v rozporu s požadavky § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“).
4. Žalobkyně má za to, že povolením terasy byla opětovně zkrácena na svých právech, že správní orgány rozhodly nesprávně a posoudily stavbu v rozporu se skutečným stavem a že se opět nedostatečně vypořádaly se specifiky dané situace; s ohledem na mnohaleté narušování soukromí žalobkyně je zástěna terasy o výšce 1 750 mm nedostatečná. Pro průměrně vysokého člověka je možné nahlížení i přes tuto zástěnu. Vzhledem k dlouhé historii sporů se stavebníky (které žalobkyně stručně nastiňuje v podané žalobě) je nepochopitelné, proč nebyla požadována taková zástěna, která by skutečně zamezila zásahu do práv žalobkyně; takto vysoká zástěna je podle žalobkyně schválností stavebníků

potvrzenou stavebním úřadem, navíc zástěna nemá ani potřebnou délku, neboť končí před zábradlím terasy.

5. Žalobkyně dále poukazuje na to, že stavebník má rozsáhlou zahradu, na níž si bez povolení stavebního úřadu vybudoval chatu s verandou. Proti tomu žalobkyně nebrojila, neboť doufala, že se společenský život rodiny stavebníka (s nímž byl spojený kouř, hluk a nahlížení) přesune na tato místa. Žalobkyně předpokládala, že u terasy pak dojde k obnově původní vysoké zdi, která zde byla před lety.
6. Žalobkyně má s ohledem na specifické okolnosti dlouholetých sporů se stavebníky za to, že jsou naplněny předpoklady rozumného důvodu ve smyslu § 1020 zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, podle něhož má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků; žalovaný by měl při své činnosti hrozícím sporům předcházet. Žalobkyně rovněž odkazuje na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30.7.2013, č.j. 4 As 97/2013-40, č. 2968/2014 Sb. NSS.
7. Závěry žalovaného, že stavba nemůže produkovat žádné imise a že její vliv na sousední nemovitosti je zanedbatelný, je v příkrém rozporu s tím, že terasa je primárně určena k pobývání osob za účelem relaxace, společenských akcí i dalších aktivit jako kupř. grilování. Pokud žalovaný konstatuje, že žalobkyně rovněž vlastní rodinný dům se zvýšenou terasou na hranici pozemku, tak z toho je zjevná podjatost a nevraživost vůči žalobkyni, neboť žalovaný srovnává nesrovnatelné; na tomto sousedním pozemku nestojí žádný dům a není tak komu zasahovat do soukromých prostor.
8. Žalobkyně dále namítá, že z popisu povolené stavby není jednoznačně zřejmé, ve kterém nadzemním podlaží se nachází zimní zahrada, a už vůbec ne, ve kterém nadzemním podlaží se nachází terasa. Popis stavby v nyní napadeném rozhodnutí se liší od popisu v předchozích rozhodnutích vydaných v této věci (z roku 2012). Podrobnou argumentací s odkazem na projektovou dokumentaci a skutečný stav na místě žalobkyně dovozuje, že popis stavby žalovaným neodpovídá skutečnosti. To dovozuje žalobkyně i z toho, že stavební úřad v původním stavebním řízení inicioval dne 4.4.2011 řízení o výjimce z odstupových vzdáleností staveb.
9. Žalobkyně dále namítá, že ke stavbě pod terasou chybí základní podklady, jež musí být doloženy ve stavebním řízení, zejména projektová dokumentace, což správní orgány zcela přehlídí. Žalovaný v dalším řízení po zrušení jeho předchozího rozhodnutí svá konstatování změnil tak, že se o žádnou přístavbu nejedná a že povolovaná stavba pouze kopíruje půdorys stávajícího objektu. Tento postup žalovaný nevysvětlil, což je podle žalobkyně nepřípustné (z původní přístavby – půdorysného rozšíření rodinného domu – je pouhá stavební úprava). Tato přístavba má nadto ve zdi na hranici pozemku s pozemkem žalobkyně umístěno okno, což je z hlediska požadavků § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nepřípustné. Okno přitom není v rozhodnutích správních orgánů nijak řešeno, přitom jeho existence byla konstatována v původním řízení. Podle žalobkyně nemá přístavba takové rozměry, jaké jsou zakresleny v katastru nemovitostí. Proto se žalovaný nemůže opírat o údaje evidované v katastru nemovitostí. Vlastníci objektu po zbourání původního domu a po výstavbě nového neprovedli jeho geodetické zaměření a nezanesli je do katastru nemovitostí. Projektová dokumentace stavby tak není podle žalobkyně v souladu se skutečně provedenou stavbou, což dosvědčuje snímek katastrální mapy z veřejného nahlížení, která je v rozporu se Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

satelitním snímkem zobrazujícím tytéž nemovitosti. Skutečná stavba má zcela jiný tvar a neodpovídá tomu, co mělo být na pozemku p.č. st. X v k.ú. X postaveno. I z výkresu PD č. 7/5 ze správního spisu sp. zn. SÚ/292/2020 vyplývá, že jedna komora v suterénu je delší než druhá.

10. Podle žalobkyně žalovaný nepravdivě uvádí, že posuzovaný stavební záměr je pouhou obnovou terasy na stropní konstrukci stávajícího hospodářského objektu a zimní zahrady v prostoru balkonu v 1.NP a na části zmiňovaného hospodářského objektu. K tomuto tvrzení neexistují ve správním spise žádné podklady. Stavební úřad nepravdivě uvádí, že se jedná o pouhou stavební úpravu stávajícího rodinného domu, navíc ve svém rozhodnutí stavební úřad sám rozporuplně několikrát konstatuje i to, že se o přístavbu (půdorysné rozšíření) jedná (viz např. str. 7 nebo str. 12 rozhodnutí stavebního úřadu).
11. Žalovaný se v rozporu se stavebními předpisy vypořádal i s požární bezpečností. I když se faktická situace na místě vůbec nezměnila, tak v původním řízení žalovaný konstatoval, že stavební úřad má posoudit požárně nebezpečný prostor čelní stěny posuzované zimní zahrady, jež zasahuje do volného prostranství pozemku souseda. Vzhledem ke skutečnosti, že fyzicky se stále jedná o tutéž stavbu, měl být přesah požárně nebezpečného prostoru na pozemek žalobkyně v napadeném rozhodnutí kvalifikovaně řešen. Absence takového posouzení je vadou napadeného rozhodnutí.
12. Z uvedených důvodů žalobkyně navrhuje, aby zdejší soud žalobou napadené rozhodnutí i jemu předcházející prvostupňové rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. Na svém procesním stanovisku žalobkyně setrvala po celou dobu řízení před zdejším soudem, i při jednání, které ve věci proběhlo.

II. Shrnutí procesního postoje žalovaného

13. Žalovaný ve svém vyjádření nesouhlasí se žalobou, napadené rozhodnutí považuje za správné a odůvodněné. Věcně setrvává na závěrech obsažených v napadeném rozhodnutí. Uvádí, že vycházel rovněž ze závěrů uvedených v rozsudku zdejšího soudu ze dne 2.6.2017, č.j. 62 A 143/2015-100. Žalovaný zdůrazňuje, že předmětem posouzení není stávající stav, nýbrž podaný návrh představující cílový stav stavby, která není ještě dokončena. Dle projektové dokumentace je pak zřejmé, že nahlížení na pozemek žalobkyně bude možné pouze s vyvinutím značného úsilí (vykloněním se), případně s použitím pomůcek (schůdky, podložka pod nohy apod.).
14. K námitce, že část terasy je umístěna na přístavbě, která je provedena bez povolení, žalovaný uvádí, že stavební úřad dohledal dokumenty, ze kterých zjistil, že hospodářské přístavby jsou stavbami původními, které byly realizovány na základě souhlasu Obecního úřadu v Žešově s provedením drobné stavby; stavební úřad nemá důkazy o tom, že by se jednalo o stavby nepovolené či neohlášené (viz dokumentace pro vydání stavebního povolení ze dne 14.8.1986, zn. ÚP/1807/86-Sm). Hospodářská část byla součástí již původního rodinného domu, tedy ještě před výstavbou nového rodinného domu povoleného v roce 1986. V předchozím řízení žalovaný požadoval, aby stavební úřad tuto otázku vyjasnil, což učinil právě dohledáním původních dokumentů v archivu; tomu pak odpovídá změna argumentace. Zjistil-li stavební úřad, že se nejedná o nepovolené stavby, resp. že jde o stavby,

kteřé byly v minulosti povoleny, nemohl se jimi dále zabývat, a to i v souvislosti s oknem ve stěně hospodářské budovy.

15. Žalovaný navrhl, aby zdejší soud žalobu jako nedůvodnou zamítl. Taktéž žalovaný setrval na svém procesním postoji po celou dobu řízení před zdejším soudem, i při jednání soudu, které ve věci proběhlo.

III. Posouzení věci

16. Žaloba byla podána včas (§ 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, dále jen „s.ř.s.“), osobou k tomu oprávněnou (§ 65 odst. 1 s.ř.s.), žaloba je přípustná (§ 65, § 68 a § 70 s.ř.s.).
17. Zdejší soud napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s.ř.s.) podle skutkového a právního stavu ke dni rozhodnutí žalovaného (§ 75 odst. 1 s.ř.s.) a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
18. Sporná otázka nastolená žalobkyní spočívá v naplnění zákonných předkladů pro dodatečné povolení stavby ve smyslu § 129 odst. 3 stavebního zákona.
19. Jak plyne z výše uvedeného popisu stavby (viz bod 2 tohoto rozsudku), jde o vytvoření terasy na stropní konstrukci stávajícího hospodářského objektu a zimní zahrady v prostoru (dřívějšího) balkonu a na části zmiňovaného hospodářského objektu (str. 8, 9 a 11 napadeného rozhodnutí). To konkrétně nezpochybňuje ani žalobkyně. V tom spočívá i stavebním úřadem zmiňované „půdorysné rozšíření“ na str. 12 prvostupňového rozhodnutí; je zcela zjevné, že jde o rozšíření zimní zahrady a terasy (tj. pod nimi k žádnému rozšíření stávajícího rodinného domu s přiléhajícím hospodářským objektem nedochází). Namítá-li žalobkyně, že z popisu stavby není zřejmé, kde přesně je stavba umístěna, tak zdejší soud s ní nesouhlasí; popis stavby je srozumitelný, odpovídá projektové dokumentaci obsažené ve správním spisu a nadto na místě proběhla řada místních šetření, včetně místního šetření v řízení u civilního soudu, jak bude rozvedeno níže.
20. Žalovaný rovněž v napadeném rozhodnutí vysvětlil, že zimní zahrada je umístěna v místě (původního) balkonu ve 2. NP (podle žalovaného 1. NP představuje přízemí) a na části stropní konstrukce stávajícího hospodářského objektu, a je přístupna z obývacího pokoje; pokud by tomu tak nebylo, jak naznačuje žalobkyně, tak podle zdejšího soudu by stěží bylo možné do zimní zahrady a poté na terasu vstoupit z obývacího pokoje ve 2. NP. Žalobní námitka, že není jednoznačné, ve kterém nadzemním podlaží se povolená stavba nachází, tak není důvodná. Správní spis obsahuje dostatek podkladů, z nichž je zřejmé, kde je stavba ve vztahu k nemovitosti stavebníka i žalobkyně umístěna (kupř. jde o schematický náčrt a výkresy „dvorní pohled“ či „řez“ vypracované Ing. J. B.). Popis stavby provedený stavebním úřadem pak rovněž odpovídá obsahu protokolu z ústního jednání spojeného s ohledáním na místě samém dne 18.8.2020, jehož se účastnila i žalobkyně, stejně jako dalším výkresům obsaženým ve správním spisu (nad zimní zahradou se nachází balkon ve 2. NP). Ani výtky žalobkyně vůči popisu stavby provedenému správními orgány tak nejsou důvodné. Zdejší soud nemá pochybnosti o tom, o jakou stavbu jde a kde se má nacházet.
21. Žalobní argumentaci lze strukturovat do tří základních otázek:

- stavba ve schválené podobě stále umožňuje pohledové imise nad míru přiměřenou místním poměrům,
 - otázka legality stavby hospodářského objektu, na němž je zimní zahrada a terasa umístěna
 - otázka požární bezpečnosti.
22. Podle § 129 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení o zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující ohlášení, žadatel předloží podklady předepsané k ohlášení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až § 115 tohoto zákona; ohledání na místě je povinné. Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v § 109 tohoto zákona, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v § 85 tohoto zákona. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.
23. Podle § 129 odst. 3 stavebního zákona platí, že stavbu uvedenou v § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že (a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území, (b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje a (c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem. Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví. Dodatečné povolení nahrazuje v příslušném rozsahu územní rozhodnutí. Bude-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví podmínky pro její dokončení.
24. Podle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění ke dni rozhodování správních orgánů platí, že vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu (odst. 1). S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových

vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek (odst. 6).

25. Řízení o dodatečném povolení stavby stavební zákon konstruuje jako řízení zahajované na žádost stavebníka nebo vlastníka poté, co je z úřední moci zahájeno řízení o odstranění stavby. Řízení o dodatečném povolení stavby je pak samostatným řízením v rámci řízení o odstranění stavby. V tomto řízení stavební úřad posuzuje, zda jsou splněny podmínky pro to, aby byla stavba dodatečně povolena. Úkolem stavebního úřadu přitom není zjišťovat historii sousedských sporů, nýbrž zajistit, aby byla každá stavba prováděna v souladu se stavebním povolením, které reflektuje nejen záměr stavebníka (coby projev jeho vlastnického práva), nýbrž schválením podmínek stavebního povolení rovněž veřejný zájem a zájmy dotčených vlastníků, kupř. právě bezprostředně mezujících sousedů a jejich vlastnických práv (§ 1 odst. 3, § 132 stavebního zákona).
26. Pokud jde o ingerenci stavebního úřadu do vztahu mezi sousedními vlastníky, ta je (v kontextu nyní posuzované věci) vymezena posouzením mimo jiné i pohledových imisí, které stavba umožní. Taková ingerence však není bezbřehá a nelze jí nahrazovat postup civilního soudu v řešení sousedských sporů. Stavební úřad totiž hodnotí stavbu (či její návrh podložený projektovou dokumentací) a její možné, běžné a předvídatelné dopady do práva na soukromí sousedních vlastníků se zohledněním situace na místě a za předpokladu dodržování základních pravidel slušnosti, a naopak nepředvídá mimořádné a z běžných pravidel lidského soužití vybočující situace spočívající ve schválnostech typu nahlížení za vynaložení zvýšeného cíleného úsilí (tedy nikoli „náhodné“ pohledy), či za použití různých pomůcek (nebo nahlížení spojené dokonce kupř. s fotografováním sousedů, různými provokacemi apod.).
27. Takové hledisko potvrzuje i ustálená judikatura civilních a správních soudů; kupř. Nejvyšší soud
v rozsudku ze dne 12.12.2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99, vyslovil, že „[a]by bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; zpravidla by šlo o případy, kdy vlastnické právo by bylo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů anebo by došlo ke stavební změně, umožňující nahlížení do dosud uzavřených prostor, přičemž tuto změnu by neodůvodňovaly oprávněné zájmy toho, kdo změnu provedl. Při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení. Je též třeba vycházet ze skutečnosti, že obecně nelze ukládat těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili; to by znamenalo, že vlastníci nemovitostí by byli nuceni je ohradit takovým způsobem, že by z nich nebyl možný výhled na cizí nemovitosti, resp. by byli nuceni zřizovat okna situovaná jen tak, že by z nich nebylo vidět sousední nemovitosti. Stejně by bylo třeba ohradit veřejná prostranství, ze kterých je vidět např. do oken bytů. Proto je – v souladu s dlouhodobě respektovanými zvyklostmi – na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila...“ (rovněž srov. závěry rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 5.9.2000, sp. zn. 22 Cdo 1150/99, publikován v Právní rozhledy č. 1/2001, rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 13.6.2014, č.j. 62 A 101/2012-107, č. 3130/2014 Sb. NSS, či Nejvyššího správního soudu ze dne 19.10.2016, č.j. 2 As 168/2016-28).

28. Zároveň Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 30.7.2013, č.j. 4 As 97/2013-40, č. 2968/2014 Sb. NSS, dovodil, že požadavek, aby vlastník sousední nemovitosti odstranil stavební úpravy (terasu), jež umožňují ve vysoké míře zasahovat do dlouhodobě zavedené úrovně soukromí v daném místě, je oprávněný bez ohledu na to, zda došlo ke konkrétním zásahům do práva na soukromí, či nikoliv. Rozhodující je skutečnost, že stavba terasy svým vysokým potenciálem způsobovat zásahy nad míru přiměřenou poměrům narušila zavedený a žalobkyní legitimně očekávaný rozsah soukromí.
29. Ve vztahu k nyní posuzované věci je dále třeba zdůraznit, že s ohledem na umístění stavby ve vztahu k nemovitostem žalobkyně jsou zároveň možná opatření, která může žalobkyně učinit k zabránění pohledovým imisím z předmětné stavby (z terasy), omezena. Jak plyne z rozsudku Okresního soudu v Prostějově ze dne 16.3.2021, č.j. 5 C 91/2016-313, *(jebož příslušnou pasáž čte zdejší soud u jednání)*, z daného místa (terasy) lze nahlížet (a bylo nahlíženo), a ani 60 cm vysoká částečně transparentní polykarbonátová deska tomu nemůže zabránit. Okresní soud v Prostějově při místním šetření dále zjistil, že s ohledem na přímý pohled (stavebníků) shora na terasu (žalobkyně) nelze provést přiměřená a dostačující opatření, kterými by bylo v obtěžování pohledem zabráněno a které by bylo možno po žalobkyni vzhledem k okolnostem spravedlivě požadovat (závěry citovaného rozsudku Okresního soudu v Prostějově byly potvrzeny rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 1.12.2021, č.j. 70 Co 86/2021-357).
30. Tímto pohledem nahlížel na situaci v dané lokalitě i zdejší soud ve svém předchozím rozsudku vydaném v této věci (č.j. 62 A 143/2015-100 ze dne 2.6.2017), v němž uvedl, že klíčová pro posouzení důvodnosti žaloby je pouze jediná otázka, a to zda dodatečně povolená stavba terasy změnil (v důsledku imisí pohledem) stávající kvalitu prostředí natolik, že dojde k zásahu do práva žalobkyně na soukromí nad míru přípustnou poměrům dané lokality; stejnou otázku je třeba posoudit i ve vztahu k nyní dodatečně povolené stavbě. V případě tehdejší podoby terasy zdejší soud dospěl k závěru, že umístění terasy na střeše stávající hospodářské budovy obehnané pouze 1 metr vysokou zídou již představuje s ohledem na charakter dané lokality a stávající stav v místě stavby – který ještě představuje únosnou a očekávatelnou míru narušení soukromí vlastníků řadových domů (umístěním balkonů a oken u bezprostředně sousedících domů a sousedících zahrad) – výrazné zhoršení kvality prostředí žalobkyně. *„Pokud jde o možnost pohledu z terasy na střeše stávajícího hospodářského stavení navazující na dřívější balkon (nyní zimní zahrada), tak tu soud dovozuje narušení soukromí žalobkyně nad míru přiměřenou v lokalitě bydlení v řadových domech. Pocit soukromí v takovém typu zástavby nelze zajistit absolutně, nicméně je třeba pečlivě vážit další umístění staveb tohoto typu (další balkon, terasa), resp. konkrétního provedení takového typu stavby. V daném případě došlo k vybudování terasy dokonce na střeše přízemního objektu, bezprostředně sousedícího s nemovitostí žalobkyně, z něhož lze, jak vyplývá z dokazování u jednání, nahlížet nikoli s vynaložením určitého úsilí, jak nesprávně vyhodnotil situaci stavební úřad a žalovaný, nýbrž zcela běžným pohledem. Terasa je směrem k nemovitosti žalobkyně ohrzena zídou ve výši 1 metr, která bez problémů vzhled do zahrady, na vchod a do oken žalobkyně umožňuje. Přestože soud souhlasí se žalovaným v tom, že úplné zajištění soukromí v zástavbě řadových domů je vyloučeno, nelze přehlédnout, že i v této řadové zástavbě určitý stav alespoň základní soukromí zachovával doposud existoval s tím, že i stavebník měl již na svém domě*
Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

podle projektové dokumentace, kterou soud k návrhu žalobkyně u jednání dokazoval, vyprojektovány již dva balkony, přičemž z jednoho je nyní budována zimní zahrada. Takový stav v dané lokalitě existoval zjevně dlouhodobě a žalobkyně jej zcela legitimně vnímala jako stav trvalý. Stávajícímu stavu taktéž přizpůsobila rekonstrukci svého rodinného domu, jak vyplynulo z dokazování u jednání. Pokud stavební úřad a žalovaný povolil takto postavit předmětnou terasu, tento dlouhodobě existující stav narušil nad míru přiměřenou poměrům. Z dokazování fotografiemi dále vyplynulo, že stavebník disponuje kromě zimní zahrady a balkonu též zahradou. Nejedná se tedy o situaci, kdy by byla takto provedená stavba jediným možným způsobem vybudování rekreačního venkovního prostoru u nemovitosti stavebníka. Proto je spravedlivé po něm požadovat, aby byla případná terasa budována tak, aby neumožňovala další nahlížení do nemovitosti žalobkyně, než jak tomu bylo doposud. Současně podle názoru soudu nelze po žalobkyni požadovat, aby provedla opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Zdejší soud si velice obtížně dovede představit, že by žalobkyně sama nechala vybudovat vedle zídky lemuující terasu bariéru do takové výše, aby výhled z terasy na svůj dvorek znemožnila či alespoň ztížila, tj. aby dosáhla stav existující před realizací stavby. Žalovaným a stavebním úřadem navržené žaluzie přitom znemožní pohled toliko dovnitř domu a žádným způsobem nevyřeší situaci na zahradě a u vchodu do domu umístěného bezprostředně pod terasou. V tomto případě je tedy přirovnání žalobkyně k životu „pod rozhlednou“ zcela namístě, neboť se jedná o stavbu, která výrazně narušuje status quo, jak byl v dané oblasti dlouhodobě vnímán. Narušení práva žalobkyně na soukromí je tak třeba považovat za obtěžování mimořádně převyšující míru přiměřenou poměrům.“ (rozsudek zdejšího soudu ze dne 2.6.2017, č.j. 62 A 143/2015-100).

31. Stavebník pak stavbu upravil tak, že směrem k nemovitosti žalobkyně bude po celé délce až po zábradlí umístěna zástěna výšky 1 750 mm (od podlahy terasy), která je navržena jako ocelová konstrukce opláštěná vláknocementovými deskami CETRIC tl. 12 mm s požární odolností EI 30.
32. Takovou změnou stavby již podle zdejšího soudu požadavku na zabránění imisí pohledem v daném místě stavebník dostál, a stavební úřad i žalovaný postupovali v souladu se zákonem, pokud takto upravenou stavbu terasy schválili. Zdejší soud má za to, že za dodržování standardních pravidel občanského soužití neprůhledná zástěna o výšce průměrného člověka pohledům do prostoru žalobkyně při běžném užívání terasy zabrání. Ostatně stavební úřad na obdobnou námitku žalobkyně reagoval odkazem na „Statistické zkoumání faktorů výšky obyvatel ČR“ z roku 2012 a „Antropometrické charakteristiky české populace“ z roku 2014 a dovodil, že současná průměrná výška muže v ČR je 182 cm a ženy 168 cm. Průměrná úroveň výšky očí je o 11 cm menší než celková výška postavy, a proto nemůže přisvědčit žalobkyni v tom, že i přes zábranu výšky 175 cm je umožněn otevřený pohled na nemovitosti žalobkyně. S tím zdejší soud souhlasí.
33. Obává-li se žalobkyně schválností (cíleného úmyslného nahlížení a sledování žalobkyně a její rodiny i přes tuto zástěnu, intenzivního kouření a grilování spojeného s nepříjemnými pachy), tak těm ani stavební úřad nemůže zabránit, a žalobkyni je v tomto ohledu třeba odkázat na civilní řízení, kde se může proti takovým zásahům bránit. Ke střetu veřejnoprávní a soukromoprávní ochrany subjektivních práv ve stavebním řízení a při užívání staveb uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 15.8.2017, č.j. 2 As 155/2017-65: „Veřejnoprávní ochrana je sice mj. poskytována preventivně pro futuro z důvodu ochrany sousedících osob a předcházení možným sporům budoucím, které lze předvídat již ve fázi

rozhodování o umístění a povolení stavby (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1889/97, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2929/99, č. C 794, sv. 11 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu). Ovšem v případě potenciálního budoucího zásahu, který je nahodilý, málo pravděpodobný, anebo který přesahuje rozumné nároky na řízení podle stavebního zákona, již poskytuje ochranu soukromoprávní žaloba.“ (zvýrazněno zdejší soudem).

34. Zdejší soud k otázce pohledových imisí stavby uzavírá, že v rámci stavebního řízení mají stavební úřady povinnost postupovat tak, aby případným sporům plynoucím z překročení míry soukromí přiměřené poměrům předcházely (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30.7.2013, č.j. 4 As 97/2013-40); tomuto požadavku stavební úřad dostál, pokud dodatečně povolil stavbu opatřenou takovou zástěnou, která již stavbu činí z hlediska místních poměrů, pokud jde o soukromí jednotlivých vlastníků (zejména v prostorech za jejich domy určenými k relaxaci), v daném místě přijatelnou. Stavební úřad v této souvislosti rovněž správně nepřehlédl charakter místních poměrů, které jsou dány rodinnými domy umístěnými v řadové zástavbě, kdy se míra soukromí blíží míře soukromí v bytovém domě, zvláště když na úzkých pozemcích řadových rodinných domů se jejich vlastníci, rodiny i návštěvy nejenže vzájemně vidí, ale i slyší. Stavební úřad tedy správně vyhodnotil stavbu i z hlediska místních poměrů stísněné řadové zástavby, z nichž je zřejmé, že zachování úplného soukromí žalobkyně, obzvláště na její zahradě a terase, je prakticky vyloučeno. Zdejší soud zároveň souhlasí se žalobkyní v tom, že odkaz na terasu žalobkyně vybudovanou na jejím pozemku v minulosti je bezpředmětný, ovšem to na správnosti úvah stavebního úřadu a žalovaného nic nemění.
35. Žalobkyně dále podrobnou argumentací dovozuje, že v případě hospodářského objektu, na němž je zimní zahrada a terasa umístěna, jde o stavbu postavenou bez příslušného rozhodnutí či souhlasu stavebního úřadu, stejně jako v případě okna, které se má v hospodářské části objektu stavebníka nacházet, což žalobkyně podpořila snímkem katastrální mapy z veřejného nahlížení, kterým zdejší soud dokazoval při jednání a z něhož má být vidět, že mezi původním hospodářským objektem stavebníků a jejich rodinným domem byl prázdný prostor.
36. K tomu je třeba zdůraznit, že hospodářský objekt, na kterém je terasa a zimní zahrada umístěna, není předmětem řízení a nebyl ani stavebním úřadem z hlediska splnění podmínek dle § 129 odst. 3 stavebního zákona v nynějším řízení posuzován; to platí i o žalobkyní zmiňovaném oknu. Podstatné ve vztahu k posuzované stavbě terasy a zimní zahrady umístěné zčásti na hospodářském objektu je, že dokumentace ke stavbě byla zpracována oprávněnými osobami – autorizovaným technikem pro pozemní stavby a autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby i pro statiku a dynamiku staveb; statické posouzení stavby (z hlediska jejího umístění na hospodářském objektu) přitom nebylo předmětem žalobních námitek. K námitce žalobkyně nadto stavební úřad v archivu ověřil, že hospodářské přístavby umístěné ve dvorní části rodinného domu stavebníka jsou stavbami původními, které byly realizovány na základě souhlasu Obecního úřadu v Žešově s provedením drobné stavby, což stavební úřad mimo jiné dovodil z ověřené projektové dokumentace ze dne 14.8.1986, zn. ÚP/1807/86-Sm. Takové vypořádání otázky legality hospodářské přístavby pod nyní povolenou stavbou má zdejší soud za zcela dostatečné. Požadavky žalobkyně na

další prověřování toho, v jaké podobě byly tyto původní objekty vybudovány a zda jsou či nejsou v rozporu s původní stavební dokumentací, již překračují předmět řízení, kterým je zákonnost dodatečného povolení stavby zimní zahrady a terasy; proto nebylo třeba se jimi blíže zabývat.

37. Pokud jde o zmiňované okno, které podle žalobkyně nebylo součástí původní dokumentace stavby a nebylo povoleno, je na žalobkyni, aby svá práva dotčená umístěním takového okna hájila, avšak nikoliv v tomto řízení, jehož předmětem je jiná stavba.
38. Odkazuje-li žalobkyně na dřívější řízení o povolení výjimky z odstupových vzdáleností ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., tak již v předchozím rozsudku zdejší soud zdůraznil, že „o tom, že hospodářské stavení, na jehož střeše je budována terasa, se nachází až na samotné hranici pozemku není sporu, a s ohledem na to, že nedochází k objemové změně této hospodářské budovy, nýbrž k vybudování terasy na rovné střeše stávající stavby, je aplikace tohoto ustanovení vyhlášky i s ohledem na žalobkyní uplatňované námitky brojící proti nahlížení bezpředmětná a podstatným je pouze posouzení, zda vybudováním terasy na rovné střeše stávající hospodářské budovy dojde k narušení kvality prostředí ve smyslu § 25 odst. 1 citované vyhlášky, jak namítá žalobkyně.“ S ohledem na to, že se jedná o řadovou zástavbu rodinných domů, kdy je terasa umístěna na původní hospodářské budově sahající až k hranici pozemku stavebníků s pozemkem žalobkyně, jde ve vztahu k odstupovým vzdálenostem od nemovitosti žalobkyně o nepřipadnou argumentaci (a ostatně i dříve tento prostor zasahoval až k hranici pozemku a byl od nemovitostí žalobkyně oddělen stěnou ze skleněných tvárnic).
39. Konečně ani v otázce nedodržení požadavků požární bezpečnosti nemůže dát zdejší soud žalobkyni za pravdu. Z obsahu správního spisu plyne, že boční stěna zimní zahrady bude nahrazena samonosnou požární stěnou s oboustrannou požární odolností REI 30DPI, stejně tak i zástěna terasy splňuje požadavky požární odolnosti, a oproti původnímu provedení stavby umístění nově navržené zástěny naopak zvýší požární bezpečnost stavby. To žalobkyně ničím konkrétním nevyvrací, tím spíše porušení požadavků požární bezpečnosti ve vztahu k povolované stavbě neprokazuje. Žalovaný v napadeném rozhodnutí s ohledem na umístění a provedení stavby vysvětlil, že hasičský záchranný sbor ani nebyl dotčeným orgánem, nebylo nutné doložení závazného stanoviska a posouzení požárních předpisů bylo zcela v kompetenci stavebního úřadu; tyto závěry žalobkyně žádnou odbornou argumentací nevyvrací, pouze setrvává na svých námitkách uplatněných již ve správním řízení; a ty byly řádně vypořádány.
40. Zdejší soud rovněž nepotřeboval dokazovat k žalobě přiloženými fotografiemi původního stavu pořízenými z oken její nemovitosti, na nichž má být prostor, který je nyní zimní zahradou a terasou pohledově a prostorově oddělen stěnou ze skleněných sklenic, což mělo žalobkyni vyhovovat nejvíce; není sporu o tom, že stavba je novou úpravou daného prostoru, což bylo rovněž důvodem, pro který stavební úřad po prohlídce provedené dne 9.11.2010 zahájil řízení o odstranění stavby podle § 129 stavebního zákona.
41. Zdejší soud k věci uzavírá, že pokud stavebník upravil provedení terasy způsobem, který brání při běžném užívání nahlížení směrem k nemovitostem žalobkyně, stavební úřad ani žalovaný nepochybili, když stavbu dodatečně povolili. Okolnosti týkající se historie sporů žalobkyně se stavebníky či toho, že původní stavba byla lemována zástěnou vyšší, jsou ve vztahu k řízení

o dodatečném povolení stavby bez právního významu a na zákonnost rozhodnutí správních orgánů nemohou mít žádný vliv.

42. Z výše uvedených důvodů tedy zdejší soud neshledal žalobu důvodnou a nad rámec uplatněných žalobních bodů nezjistil žádnou vadu, jež by atakovala zákonnost napadeného rozhodnutí a k níž by musel přihlížet z úřední povinnosti, a proto žalobu podle § 78 odst. 7 s.ř.s. zamítl.

IV. Náklady řízení

43. O nákladech řízení zdejší soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s.ř.s. Žalobkyně nebyla ve věci úspěšná, a proto jí nenáleží právo na náhradu nákladů řízení; to by náleželo procesně úspěšnému účastníkovi, kterým byl žalovaný. Zdejší soud však nezjistil, že by žalovanému vznikly náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti, a proto rozhodl, že se mu náhrada nákladů řízení nepřiznává.

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 nejblíže 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.

Brno 14. června 2024

David Raus v.r.
předseda senátu