



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě - pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Michala Jantoše a soudkyň Mgr. Barbory Berkové a JUDr. Markéty Fialové ve věci

žalobkyně: **M. V.**
bytem X
zastoupená advokátem Mgr. Michalem Zahnášem
sídlem tř. Svobody 2, 779 00 Olomouc

proti
žalovanému: **Krajský úřad Olomouckého kraje**
sídlem Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

za účasti: **Dipl. Ing. M. S.**
bytem X
zastoupený advokátem JUDr. Petrem Dítě, MBA, LL.M.
sídlem Horní náměstí 19, 779 00 Olomouc

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 27. 4. 2023, č. j. KUOK 45569/2023

takto:

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

Odůvodnění:

A) Vymezení věci

1. Věc se týká dodatečného povolování okna ve štítové zdi rodinného domu osoby na řízení zúčastněné (dále jen „stavebník“) č. p. X, na pozemku parc. č. XA v k. ú. X, s nímž nesouhlasí žalobkyně, která je vlastníkem rodinného domu č. p. XB na pozemku parc. č. XC a k němu

přílehlé zahrady na pozemku parc. č. XD v bezprostředním sousedství pozemku stavebníka, neboť tvrdí, že tím dojde k zásadnímu narušení jejího soukromí, jelikož je předmětné okno nasměrováno na její terasu a bazén.

2. Povolení předmětného okna má již bohatou historii. Podle původního stavebního povolení mělo být prosvětlení a větrání místnosti č. 2.02 v rodinném domě stavebníka řešeno dvěma střešními okny. Stavebník však namísto nich v rozporu se schválenou dokumentací vybudoval okno ve štítové zdi směrem k pozemku žalobkyně. Magistrát města Olomouce (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 9. 5. 2013 na žádost stavebníka v tomto směru povolil změnu stavby před dokončením. Žalovaný rozhodnutím ze dne 30. 8. 2013 zamítl odvolání žalobkyně proti tomuto rozhodnutí. Krajský soud v Ostravě ale rozsudkem ze dne 11. 6. 2014, č. j. 22 A 111/2013-39 rozhodnutí žalovaného zrušil a vrátil mu věc k dalšímu řízení. Vytkl mu jednak to, že v rozporu s § 118 stavebního zákona povolil změnu stavby před dokončením, ačkoli stavebník již změnu před vydáním povolení fakticky realizoval, dále že jeho zjištění o místních poměrech nemají oporu ve spise a že se stavební úřad nezabýval námitkou narušení pohody bydlení žalobkyně pohledovými imisemi. Žalovaný následně rozhodnutím ze dne 12. 11. 2015 zrušil rozhodnutí stavebního úřadu a vrátil mu věc k novému projednání. Stavební úřad poté zahájil opakované stavební řízení, v němž vydal dne 7. 2. 2017 rozhodnutí, jímž znovu povolil změnu stavby před dokončením. Toto rozhodnutí ale žalovaný svým rozhodnutím ze dne 31. 5. 2017 zrušil, načež stavební úřad usnesením ze dne 9. 10. 2017 opakované stavební řízení zastavil. Odvolání stavebníka proti tomuto usnesení žalovaný zamítl a usnesení potvrdil. Dne 23. 10. 2017 požádal stavebník o dodatečné povolení změny stavby. Stavební úřad rozhodnutím ze dne 23. 1. 2019 žádosti vyhověl, k odvolání žalobkyně ale žalovaný rozhodnutím ze dne 3. 6. 2019 toto rozhodnutí zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání. Dne 23. 1. 2020 vydal stavební úřad rozhodnutí, kterým žádost stavebníka o dodatečné povolení stavebních úprav zamítl s odůvodněním, že při otvírání okna ve štítové zdi může vzniknout vůči pozemku žalobkyně pohledová imise nepřiměřená místním poměrům. Žalovaný rozhodnutím ze dne 21. 5. 2020 zamítl odvolání stavebníka a zdejší soud následně rozsudkem ze dne 18. 5. 2021, č. j. 65 A 76/2020-51 zamítl i jeho žalobu.
3. Dne 2. 11. 2021 požádal stavebník znovu o dodatečné povolení stavebních úprav svého rodinného domu, tentokrát spočívajících v osazení nepovoleného okna ve štítové zdi v místnosti označené č. 2.02 (pokoj) fixním oknem s plastovým trojsklem s pískovaným vnitřním sklem o rozměru 1 200 x 1 500 mm, a dále v doplnění kyvného střešního okna ve směru k pozemku parc. č. XE. Stavební úřad rozhodnutím ze dne 18. 10. 2022, č. j. SMOL/269500/2022/OS/PS/Vyh, podle § 129 odst. 3 a § 115 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) žádosti vyhověl a takto vymezené stavební úpravy dodatečně povolil. Žalovaný v záhlaví označeným rozhodnutím zamítl odvolání žalobkyně a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

B) Shrnutí obsahu podání účastníků

4. Žalobkyně se žalobou domáhala zrušení rozhodnutí žalovaného i stavebního úřadu. Správní orgány se podle ní nedostatečně vypořádaly s její námitkou. Stavba byla původně povolena tak, aby vyhovovala jak potřebám stavebníka, tak oprávněným zájmům žalobkyně, tj. bez okna ve štítové zdi, přičemž žalobkyni není známo, proč stavebník následně změnil názor a domáhá se nyní za každou cenu umístění okna ve štítové zdi. Objektivně k tomu žádný oprávněný důvod neexistuje a změna povede pouze k omezení jejích práv bez spravedlivého důvodu. Podle žalobkyně nelze posuzovat stavebníkem aktuálně

požadovanou změnu bez přihlédnutí k předchozím jednáním. Připomněla, že stavebník prováděl změnu stavby před dokončením v rozporu s povolením, přičemž z umístění překladu je zřejmé, že okno ve štitové zdi plánoval od počátku, a dále, že před kontrolou stavebního úřadu již vytvořený okenní otvor zazdil. Žalovaný podle žalobkyně sice v napadeném rozhodnutí uvedl, že pokud by se stavebník rozhodl v rozporu s povolenou změnou stavby osadit místo neotvíravého okna otvíravé, vyžadovala by taková změna povolení stavebního úřadu, jinak by na ni dopadal postup podle § 129 stavebního zákona, avšak napadené rozhodnutí nepamatuje na možnost výměny vnitřního skla za čiré, což by nevyžadovalo žádné povolení, a je tedy zcela na vůli stavebníka, zda se v budoucnu rozhodne mléčné sklo zachovat či nikoliv. Nezabýváním se touto otázkou bylo porušeno právo žalobkyně na rovné zacházení. Přitom bylo podle ní povinností správních orgánů přijmout při povolování změny stavby taková opatření, která poskytnou trvalou záruku ochrany práv ostatních účastníků. Podle žalobkyně nebylo správními orgány řádně posouzeno, zda má stavebník závažný důvod k tomu, aby byla taková změna povolena a zároveň, zda tento důvod převažuje nad zásahem do práva žalobkyně na ochranu jejího soukromí.

5. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby. Zásadní překážkou povolení okna ve štitové zdi v předchozích řízeních byly podle něj účinky této stavební úpravy na soukromí sousedního pozemku. Jelikož byl ale tento problém vyřešen osazením fixního neprůhledného okna, bylo možné stavební úpravu dodatečně povolit. Námitka možné budoucí výměny vnitřního pískovaného skla za čiré je již podle žalovaného předjímáním budoucí činnosti stavebníka, o níž mu nepřísluší uvažovat. Zkoumání, zda bude stavba provedena v souladu s dodatečným povolením, je předmětem navazujících řízení.
6. Při jednání soudu setrvali účastníci na svých stanoviscích. Žalobkyně poukázala na skutečnost, že ač je napadené rozhodnutí již více než 14 měsíců pravomocné a vykonatelné, předmětné okno je stále otvíravé a opatřené pouze fólií. Stavebník (osoba zúčastněná na řízení) k tomu uvedl, že s nápravou v zájmu vlastní právní jistoty vyčkává na rozhodnutí soudu.

C) Posouzení věci krajským soudem

7. Krajský soud přezkoumal v mezích žalobních bodů dle § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“) napadené rozhodnutí, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.).
8. Podle § 111 odst. 1 stavebního zákona *stavební úřad přezkoumá podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a ověří zejména, zda a) projektová dokumentace je zpracována v souladu s územním rozhodnutím nebo regulačním plánem nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nabrazující anebo územním souhlasem, a v případě stavebních úprav podmiňujících změnu v užívání stavby její soulad s územně plánovací dokumentací, b) projektová dokumentace je úplná, přehledná a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, c) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem, d) předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány.* Podle odst. 2 téhož ustanovení *stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby.*
9. Podle § 129 odst. 2 stavebního zákona, *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 pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; ohledání na místě je povinné. Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v § 109, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v § 85. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.

10. Podle odst. 3 téhož ustanovení stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území, b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje, c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem. Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví. Dodatečné povolení nahrazuje v příslušném rozsahu územní rozhodnutí. Bude-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví podmínky pro její dokončení.
11. Z obsahu rozhodnutí stavebního úřadu krajský soud zjistil, že stavební úřad při posuzování žádosti stavebníka vycházel z § 111 odst. 1 a 2 a § 129 odst. 3 stavebního zákona a dospěl k závěru, že stavebník prokázal splnění všech podmínek pro dodatečné povolení, neboť předmětná stavební úprava je v souladu s územním plánem, byla provedena na pozemku, kde to zvláštní zákon nezakazuje ani neomezuje, předložená projektová dokumentace je úplná, přehledná a splňuje všechny požadavky na výstavbu dané vyhláškou č. 268/2009 Sb., je zajištěn příjezd ke stavbě, účinky budoucího užívání stavby nebudou mít negativní dopad uvnitř stavby ani na její okolí a nebyl zjištěn důvod, pro který by mohla být nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení odlišných od stavebníka. K námitkám žalobkyně stavební úřad mj. uvedl, že při posuzování žádosti nelze předjímat nerespektování vydaného rozhodnutí stavebníkem, a že i původně protiprávně vybudovanou stavbu lze za splnění podmínek § 129 odst. 3 stavebního zákona dodatečně povolit, přičemž v posuzované věci bylo dodatečné povolení dříve nepovolené stavby podmíněno dodatečnými úpravami tak, aby nedocházelo k zásahům do soukromí žalobkyně pohledovými imisemi. K riziku imisí stavební úřad odkázal na § 1013 odst. 1 občanského zákoníku, z nějž dovodil, že určitou míru zásahů do svého vlastnického práva, nepřekračující rozsah běžného chování, je vlastník věci povinen strpět a ochranu lze poskytnout až dosáhnou-li zásahy intenzity charakterizované pojmem „míra nepřiměřená místním poměrům“. Nově navržené úpravy okna ve štítové zdi stavebníka (neprůhlednost skla a nemožnost okno otevřít), označil stavební úřad za dostatečné k tomu, aby nemohlo docházet k nahlížení z tohoto okna na klidovou zónu nacházející se na pozemku žalobkyně parc. č. XF. Stav po předmětné stavební úpravě, tj. realizace fixního neprůhledného okna ve štítové zdi za současné realizace jednoho střešního okna v jihovýchodní části střechy domu stavebníka, označil stavební úřad za řešení blízkící se svou povahou původnímu povolenému stavu (štít bez oken a dvě střešní okna). Dále dodal, že za celou dobu existence stávajícího otvíravého okna ve štítové zdi nezaznamenal jedinou stížnost žalobkyně.
12. V odvolání žalobkyně namítala, že stavební úřad ignoroval závazný právní názor vyslovený v kasačních rozhodnutích správního soudu a žalovaného. Změnu přirovnala k „oblepení stávajícího otvíravého okna Mamutem, odšroubování kliky a výměně dvojskla za trojsklo,

kde je jedno sklo pískované“. Uvedla, že taková úprava zabere odborníkovi asi hodinu a všechny navržené změny asi dvě až tři hodiny, přičemž nic neřeší, neboť uvedení všech změn do původního stavu zabere zase jen pár hodin a situace bude stejná jako na začátku, tj. bude porušován stavební zákon nahlížením na intimní místa její zahrady a bazénu. Dále uvedla, že výměnu okna lze provést bez ohlášení stavebnímu úřadu, neboť se jedná o stejné rozměry i místo provedení.

13. Žalovaný v napadeném rozhodnutí uvedl, že na podkladě právního názoru vysloveného v rozsudku soudu zkoumal míru zásahu takto dodatečně povolované stavební úpravy do vlastnického práva žalobkyně, přičemž se ztotožnil s právním názorem stavebního úřadu, že po osazení okenního otvoru v severovýchodní štítové zdi domu stavebníka fixním rámem s neprůhledným pískovaným vnitřním sklem již nemůže docházet z tohoto okna k nahlížení na pozemek žalobkyně. Uvedl, že fixní okno, je okno, které nelze otevírat ani sklápět, nemá otevíravé křídlo a izolační sklo je osazeno přímo do rámu okna. Jeho výměna za okno otevíravé by podle žalovaného byla možná pouze vyjmutím tohoto fixního okna z rámu a osazení rámu pro okno otevíravé, což by bylo v daném případě možné pouze na základě povolení podle stavebního zákona, protože právě osazení fixního okna de facto dodatečné povolení podmiňuje. Dodal také, že pokud by k této stavební úpravě došlo bez tohoto povolení, dopadal by na tuto stavební činnost opět postup podle § 129 stavebního zákona.
14. Krajský soud uvádí, že námitku, že se správní orgány vypořádaly s její námitkou nedostatečným a lakonickým způsobem, uvedla žalobkyně v žalobě pouze jako obecné konstatování, na nějž může krajský soud, který není oprávněn argumentaci žalobkyně dotvářet, reagovat pouze ve stejné míře obecnosti tak, že z výše shrnutého obsahu rozhodnutí správních orgánů obou stupňů je zřejmé, že se správní orgány vypořádaly s námitkou pohledových imisí podrobně a zcela dostatečně.
15. Krajský soud zdůrazňuje, že žalobkyně v žalobě nerozporuje závěr správních orgánů, že osazení okenního otvoru neotevíravým a neprůhledným oknem povede k vyloučení jejího obtěžování pohledem z tohoto okna. Žalobkyně tedy nečiní sporným, že prostor její zahrady s bazénem zůstane zcela uzavřen cizím pohledům, a tudíž její soukromí, jakožto významný atribut kvality prostředí, v němž žije, nebude dodatečně povolenou stavební úpravou domu stavebníka dotčeno. Je tudíž liché tvrzení žalobkyně, že dodatečným povolením předmětných stavebních úprav dojde k omezení jejích práv bez spravedlivého důvodu, neboť z napadeného rozhodnutí vyplývá, že k omezení vlastnického práva žalobkyně nedojde vůbec. Správní orgány tudíž ani nebyly povinny zabývat se tím, jaký má stavebník ke změně stavby důvod a zda je tento důvod oprávněný.
16. Neopodstatněná je též námitka žalobkyně, že měl stavební úřad při posuzování žádosti stavebníka přihlédnout k předchozím jednáním a zejména k tomu, že stavebník zjevně od počátku hodlal vybudovat okno ve štítové zdi v rozporu s povolením. Jakkoli soud rozumí frustraci žalobkyně z dlouhodobého udržování nezákonného stavu stavebníkem, není řízení o dodatečném povolení (změny) stavby řízením sankčním, v němž by mohl a měl stavební úřad nahlížet na žadatele jako na pachatele přestupku a hodnotit jeho zavinění či pohnutky. Stavební zákon legalizaci stavby prováděné v rozporu s vydaným povolením umožňuje, přičemž výše citovaný § 129 odst. 2 stavebního zákona ukládá stavebnímu úřadu, aby v něm postupoval přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115 a posoudil žádost podle kritérií uvedených v citovaném § 129 odst. 3 téhož zákona, což stavební úřad učinil, jak vyplývá ze shrnutí obsahu jeho rozhodnutí výše. Stavební zákon však neumožňuje přihlédnout stavebnímu

úřadu k tíži žadatele k tomu, že stavěl v rozporu s povolením úmyslně, ani k tomu, že se následně snažil před provedením stavebního dozoru nepovolenou stavební činnost zamaskovat, či k tomu, jak (ne)ochotně se k dodržení stavebního povolení stavěl.

17. Obavu žalobkyně, že stavebník bude moci v budoucnu upravit předmětné okno v rozporu s vydaným povolením, žalovaný v napadeném rozhodnutí podle krajského soudu dostatečně rozptýlil. Krajský soud se ztotožňuje s žalovaným v tom, že v řízení o dodatečném povolení (změny) stavby nelze předjímat, že stavebník nebude předmětné povolení respektovat a provede někdy v budoucnu změnu, v jejímž důsledku se stavba ocitne v rozporu s vydaným povolením. Pakliže by snad v budoucnu taková situace nastala, je třeba ji řešit v příslušných samostatných řízeních dle stavebního zákona (řízení o nařízení odstranění stavby provedené v rozporu s vydaným povolením, popř. řízení o přestupku podle § 178 odst. 2 písm. g) stavebního zákona, resp. nově podle § 301 odst. 1 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon). Uvedení technických parametrů předmětného okna (jeho neotvíravost i neprůhlednost) do výroku rozhodnutí stavebního úřadu poskytuje žalobkyni trvalou záruku ochrany jejích práv, tudíž se nemusí obávat nepostižitelnosti případného jednání stavebníka v rozporu s předmětným povolením. Podnět k provedení stavebního dozoru může učinit na stavební úřad jakákoli osoba, tj. i žalobkyně.

D) Závěr a náklady řízení

18. Jelikož shledal soud žalobní body nedůvodnými, žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
19. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky rozhodl krajský soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. tak, že žádný z účastníků nemá na jejich náhradu právo, neboť procesně úspěšný žalovaný se náhrady nákladů řízení vzdal.
20. O náhradě nákladů řízení osoby zúčastněné na řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 5 s. ř. s., neboť této osobě neuložil v řízení žádnou povinnost a neshledal ani žádné důvody hodné zvláštního zřetele, které by přiznání náhrady nákladů řízení této osobě odůvodňovaly.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od jeho doručení k Nejvyššímu správnímu soudu.

Olomouc 23. července 2024

JUDr. Michal Jantoš v. r.
předseda senátu