



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Zuzany Bystřické a soudců  
Lubomíra Majerčíka a Mariana Kokeše v právní věci

žalobce: P F.  
zastoupen JUDr. Kamilem Jelínkem, Ph.D., advokátem  
se sídlem Dominikánské náměstí 656/2, 602 00 Brno

proti  
žalovanému: Krajský úřad Jihomoravského kraje  
sídlem Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno

osoba zúčastněná  
na řízení: J. Č.

o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu ze dne 22. 7. 2024, č. j. JMK 106397/2024

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 22. 7. 2024, č. j. JMK 106397/2024, **se zrušuje** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 15 342 Kč k rukám jeho advokáta JUDr. Kamila Jelínka, Ph.D., do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Osobě zúčastněné na řízení **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení.

## Odůvodnění:

### I. Vymezení věci

1. Jádrem sporu je povolení stavebních úprav, jež zasahují do zdi ve vlastnictví a na území žalobce, aniž by s nimi žalobce vyslovil souhlas.
2. Městský úřad Rosice, odbor stavebního úřadu (dále „stavební úřad“), rozhodl k žádosti osoby zúčastněné na řízení (dále „sousedka“) podle § 129 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), tak, že dodatečně povolil stavbu spočívající ve stavebních úpravách „*zhotovení stropní konstrukce v rodinném domě č. p. X v místnosti č. X – chodba*“ na pozemku parc. č. X v k. ú. P. n. M. Napadeným rozhodnutím zamítl Krajský úřad Jihomoravského kraje odvolání žalobce, namítajícího zejména zásah do jeho vlastnických práv.

### II. Shrnutí argumentů obsažených v žalobě

3. Žalobce je přesvědčen, že řízení před správními orgány bylo stíženo vadami, které ho poškodily na jeho právech a které měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Žalobce má především výtky k procesnímu postupu žalovaného, který vedl k nesprávně zjištěnému skutkovému stavu. Povolením výše uvedených stavebních úprav došlo k nepřiměřenému zásahu do jeho vlastnických práv, a to z důvodu, že v rámci stavebních úprav byly zabudovány konstrukční prvky do zdi, nacházející se na jeho pozemku parc. č. XA v k. ú. X.
4. Žalobce uvedl, že je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. XA, na němž se nachází rodinný dům a pozemku parc. č. XB, oba v k. ú. X. Tyto pozemky sousedí s pozemkem osoby zúčastněné na řízení, parc. č. X, na kterém byla dodatečně povolena stavba „*rodinný dům X č.p. X – stavební úpravy spočívající ve zhotovení stropní konstrukce v místnosti č. X – chodba*“. Žalobce ji dále v žalobě označuje jako nepovolená stavba. V minulosti měl žalobce na svém pozemku parc. č. XA postavenou doplňkovou stavbu k rodinnému domu žalobce, která byla umístěna při hranici s pozemkem a vedle rodinného domu č. p. X. Tato doplňková stavba byla později zbořena a zbyla po ní pouze zeď. Namísto ní měla být přistavěna hobby dílna, která byla pravomocně schválena a povolena stavebním úřadem. Se stavbou hobby dílny žalobce však vyčkává do doby, než bude rozhodnuto o osudu této zdi žalobce, do níž vlastník sporné stavby zapustil neoprávněně konstrukční prvky. Záměr hobby dílny totiž počítá s využitím zdi pro umístění přesahu zastřešení, jejím podkopáním a podbetonováním. Není tedy patřičný závěr žalovaného, že se jedná o pouhý překryv střechou. Legální záměr žalobce je tak blokován černou stavbou, kdy žalobce musí nést náklady spočívající ve správním poplatku za žádosti o prodloužení stavebního povolení. Žalobce tvrdí, že sporná stavba byla povolena v rozporu se zákonem a uvádí následující žalobní body.
5. První část námitek se týká nesprávného posouzení vlastnického práva, kdy žalobce namítá, že on je vlastníkem zdi nacházející se na jeho pozemku, kterou však proti jeho vůli osoba zúčastněná na řízení použila pro konstrukční prvky nepovolené stavby, přičemž k tomu žalobce souhlas nikdy neudělil. Stavební úřad bez takového souhlasu nemohl spornou stavbu povolit, aniž by neporušil § 184a odst. 1 stavebního zákona. Z napadeného rozhodnutí není nadto zřejmé, jak žalovaný hodnotil důkazy ve vztahu k vlastnictví zdi, které žalobce předložil, což představuje závažné procesní pochybení. Žalovaný pouze sdělil, že zeď vždy tvořila součást stavby rodinného domu č. p. X, aniž by této úvaze předcházelo hlubší

zkoumání. Žalovaný rovněž zasáhl do žalobcova práva v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod, přičemž tento zásah nebyl proveden na základě zákona. Kromě toho, že žalobce nesouhlasil s využitím své zdi, bylo navíc zjištěno, že stavba hobby dílny nemohla být realizována kvůli povoleným stavebním úpravám na sousedním pozemku. Žalobce odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu, č. j. 7 As 119/2012, a uvedl, že zásah do vlastnických práv musí být přiměřený sledovanému cíli. Tento princip proporcionality žalovaný nerespektoval, neboť neposuzoval přiměřený vztah mezi cílem stavební úpravy a rozsahem zásahu do práv žalobce.

6. Dále žalobce namítal nedostatečné zjištění skutkového stavu. Žalovaný totiž vycházel pouze z tvrzení sousedky, přičemž žalobce uváděl, že zeď není konstrukčně propojena s domem č. p. X. Žalovaný přesto tvrdil, že zeď historicky plnila funkci společné zdi, což však vyvrací fotografie č. 1. Zeď se nachází v pozici, která odděluje pozemky parc. č. X a XA, lépe řečeno plnila funkci opěrné zdi kolny a je situována na pozemku žalobce. O objektivitě skutkových zjištění lze také pochybovat z důvodu, že žalovaný uvádí v protokolech z kontrolních prohlídek protichůdné závěry ohledně konstrukčního propojení zdi a stavby domu č. p. X. Napadené rozhodnutí se opírá o nepřesný skutkový stav, konkrétně o výkres – řez X CHODBA. Podle výkresu by musela chybět předmětná zeď nebo zeď v prvním nadzemním podlaží.
7. Žalobce přdestřel též námitky týkající se možného nesouladu s obecným požadavkem na výstavbu podle § 129 odst. 3 stavebního zákona a podle § 9 vyhlášky č. 268/2009 Sb. Sporná stavba nemůže těmto požadavkům vyhovovat, neboť využívá konstrukčních prvků na pozemku, který je ve vlastnictví žalobce. Jestliže by se žalobce rozhodl vystavět hobby dílnu, hrozí zřízení nepovolené stavby. Tyto námitky žalovaný bagatelizoval a neuvedl žádné konkrétní důvody, což zakládá další procesní vadu.
8. Na závěr žalobce vytkl napadenému rozhodnutí nepřezkoumatelnost. Není zřejmé, jak žalovaný dospěl k závěru o vlastnictví zdi a jejímu konstrukčnímu propojení se stavbou domu č. p. X. Žalovaný se nezabýval skutečností, že sporná stavba znemožňuje stavbu dříve povolené hobby dílny. Z napadeného rozhodnutí tedy není patrné, jak žalovaný uvážil o možném dotčení práv třetích osob. Podobně není zřejmé, jak žalovaný posoudil splnění obecných požadavků na výstavbu. Zároveň žalovaný nevypořádal námitky týkající se zásahu do vlastnických práv žalobce.
9. Žalobce navrhl, aby soud zrušil napadené rozhodnutí a vrátil věc správnímu orgánu I. stupně k dalšímu řízení.

### III. Vyjádření žalovaného

10. Žalovaný shrnul, že správní orgány se dostatečně zabývaly otázkou, zda dodatečně povolené stavební úpravy nemají vliv na realizaci hobby dílny ze strany žalobce. Dospěly přitom k závěru, že nikoliv. V daném případě je pozemek, na kterém má být stavba realizována, volný a žalobci nic nebrání stavět. Při zjišťování skutkového stavu vycházel žalovaný z obsahů správních spisů a z ověřených dokumentací, které měl k dispozici a posuzoval dle nich stavebně-technické aspekty dodatečně povolované stavby. K námitce žalobce o nesouladu stavby s obecnými požadavky na výstavbu žalovaný uvedl, že ve správním spise je obsažen dokument Statické posouzení vypracované Ing. I. Š., které řeší stavební úpravy a které jsou předmětem dodatečného povolení. V závěru tohoto posouzení je uvedeno, že žádná z nosných konstrukcí nevykazuje takové příznaky statického narušení a nadměrných

deformací, aby bránily v užívání objektu. Žalovaný doplnil, že otázka souladu stavby s územním plánem neměla v tomto řízení žádné opodstatnění, neboť se jedná pouze o úpravy rodinného domu nevyžadující územní rozhodnutí. Žalovaný nesouhlasí s tím, že by napadené rozhodnutí bylo nepřezkoumatelné.

11. Žalovaný navrhl, aby soud žalobu jako nedůvodnou zamítl.

#### IV. Replika žalobce

12. Žalobce v replice uvedl, že tvrzení, že dodatečně povolené stavební úpravy nemají vliv na realizaci stavebního záměru žalobce, je v rozporu se skutkovými okolnostmi, které žalobce popsal a doložil. Zejména nelze přehlédnout, že konstrukční prvky nepovolené stavby zasahují do zdi žalobce, která je součástí hobby dílny. Tento fakt žalovaný přehlíží a nereflakuje přitom technickou dokumentaci, ani právní otázky týkající se ochrany vlastnických práv žalobce. Žalovaný opomíjí, že hobby dílna byla povolena za předpokladu, že zeď bude nezávislou konstrukcí bez zásahu třetí strany.
13. Žalovaný opakovaně tvrdí, že skutkový stav byl zjištěn dostatečně a odvolává se na správní spis. Žalovaný nicméně nevěnoval dostatečnou pozornost otázce konstrukčního napojení zdi se spornou stavbou. Fotografie přitom vyvrací tvrzení, že by zeď tvořila konstrukční část domu č. p. X. Statické posouzení nelze považovat za relevantní důkaz, neboť se zaměřuje na technický stav sporné stavby, nikoliv na její dopady na nemovitosti žalobce. Posouzení navíc neřeší riziko destabilizace v případě realizaci hobby dílny. Vzhledem k tomu, že se o bezpečném provedení stavby pochybnosti nerozptýlily, napadené rozhodnutí neobstojí z pohledu zákonnosti.
14. Tvrzení žalovaného, že sporná stavba neovlivňuje územní vztahy je zavádějící. V řízení o dodatečném povolení stavby nelze připustit výklad zákona, který by stanovil mírnější kritéria pro dodatečné povolení stavby, resp. její změny, než jaká jsou kladena na řádné stavební povolení. Z těchto premis vyplývá, že pokud by stavba v řádném procesu vyžadovala umístění do území, musí žadatel o povolení dodatečného povolení splnit podmínky pro vydání územního rozhodnutí.

#### V. Posouzení věci soudem

15. Soud za splnění podmínek pro rozhodnutí ve věci bez nařízení ústního jednání (§ 51 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, dále jen „s. ř. s.“) přezkoumal v mezích žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s. ř. s.) napadené rozhodnutí žalovaného a dospěl k závěru, že žaloba **je důvodná** (§ 78 odst. 1 s. ř. s.).
16. Ze správního spisu se podává, že v minulosti stály na hranici pozemků dvě sousedící budovy. Žalobce svou budovu v roce 2013 zboural, zůstala po ní na jeho straně pozemku zeď. Místo původní stavby žalobce zamýšlí postavit „hobby dílnu“. Tento stavební záměr stavební úřad schválil rozhodnutím ze dne 29. 9. 2021. V rozhodnutí je uvedeno, že stavba bude umístěna při hranici se sousedními pozemky.
17. V únoru 2021 žalobce podal podnět ke stavebnímu úřadu k zahájení řízení o odstranění stavby sousedky s odůvodněním, že na svém pozemku p. č. X využívá žalobcovu zeď bez právního důvodu jako dodatečnou oporu pro vlastní objekt k bydlení. Důvodem bylo, že sousedka bez jeho souhlasu zakotvila do zdi na jeho pozemku nosné prvky svého objektu a inženýrské sítě. Pro tyto úpravy nezískala stavební povolení. Stavební úřad zahájil řízení o

odstranění stavby. „Protože sousedka podala žádost o dodatečné povolení stavby, stavební úřad dne 7. 11. 2022 přerušil řízení o nařízení odstranění stavby.

18. Konkrétně sousedka podala žádost o dodatečné povolení stavby spočívající v provedení stavebních úprav zhotovení stropní konstrukce v rodinném domě č. p. X v místnosti č. X – chodba, na pozemku parc. č. X v k. ú. X, vše v jejím vlastnictví. Tyto stavební úpravy, které byly provedeny bez stavebního povolení, konkrétně spočívaly v provázání zdi při hranici pozemků parc. č. XA a X (pozemek parc. č. XA je ve vlastnictví žalobce) s obvodovou konstrukcí rodinného domu č. p. X zabudováním 3 x I profilů za účelem zajištění statické stability (I nosníky, hurdiskový strop – hurdis desky a patky).
19. Ze správního spisu rovněž vyplynulo, že stavební úřad písemností „Výzva ke zjednání nápravy“ vyzval sousedku, aby doložil pořízení projektové dokumentace se statickým posouzením stávajícího stavu stavby. Požadované dokumenty sousedka doplnila (předložila průvodní zprávu, výkresy a dokument nazvaný „Statické posouzení Obytný dům, X, č. p. X“, který vypracoval odborník Ing. I. Š.; datum uvedené na projektové dokumentaci: 10/2021).
20. Jádrem sporu byla skutečnost, že tyto stavební úpravy související s jejím rodinným domem č. p. X sousedka zabudovala též do štítové zdi, která se nachází na pozemku žalobce parc. č. XA a která zbyla jako pozůstatek po zbourané doplňkové stavbě též ve vlastnictví žalobce.
21. Stavební úřad vydal následně rozhodnutí o dodatečném povolení stavby dne 13. 10. 2023, č. j. MR-C 104696//23-OSU, a předmětné stavební úpravy spočívající ve zhotovení stropní konstrukce v místnosti č. X – chodba – I nosníky, hurdiskový strop, dodatečně povolil. Stavební úřad dospěl k závěru, že sporná zeď se sice nachází na pozemku parc. č. XA, který je ve vlastnictví žalobce, nicméně sporná zeď tvoří konstrukční součást rodinného domu č. p. X, který je ve vlastnictví sousedky. Stavební úřad považoval také za rozhodné, že pokud by odstranění doplňkové stavby bylo v minulosti žalobcem provedeno legálně, tedy pokud by bylo řádně ohlášeno a byla vypracována dokumentace o bouracích pracích, stavební úřad by v onom řízení podmínkami ošetřil, že zeď zůstane zachována jako součást rodinného domu č. p. X a určil by způsob, jak zajistit její bezpečnost. Stavební úřad dále sdělil, že ze stavebního povolení záměru hobby dílny vyplývá, že by měla mít vlastní nosnou zeď a nic nebrání žalobci ji postavit. Zároveň z dokumentace nevyplývalo, že by byl rodinný dům č. p. X v nebezpečném stavu, přičemž k tomu žalobce navíc nepředložil žádná odborná posouzení.
22. Proti prvostupňovému rozhodnutí podal žalobce dne 1. 11. 2023 odvolání, ve kterém mj. tvrdil, že předmětná stavba používá pro zabudování konstrukčních prvků nemovité věci žalobce, přičemž ten souhlas ke stavbě ve smyslu § 184a stavebního zákona neudělil. Současně upozornil, že jeho zeď je se stavbou sousedky nepochybně provázána, což sám stavební úřad konstatoval v protokolu z prohlídky dne 5. 5. 2022.
23. Žalovaný se v napadeném rozhodnutí věnoval odvolání žalobce a zamítl jej, přičemž dospěl k závěru, že doplňkovou stavbu, kterou žalobce v minulosti zbouřil a po které zeď zbyla, je součástí rodinného domu č. p. X ve vlastnictví sousedky. V důsledku odstranění doplňkové stavby ze strany žalobce zbyla zeď, která byla nestabilní v části chodby, proto do ní sousedka zabudovala konstrukční prvky.
24. Zdejší soud obdržel žalobu proti napadenému rozhodnutí, ve které žalobce tvrdí, že sousedka provedením předmětných úprav zasáhla do jeho vlastnických práv.

25. Na úvod soud rekapituluje, že v nyní projednávané věci se jedná o řízení o dodatečném povolení stavby podle § 129 stavebního zákona.
26. Podle § 129 odst. 3 stavebního zákona platí, že „stavbu uvedenou v odst. 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.
27. Dodatečné povolení stavby je tak podmíněno splněním výše uvedených veřejnoprávních podmínek, přičemž na to dohlíží stavební úřad v rámci správního řízení. Nicméně úkolem stavebního úřadu je vypořádat rovněž námitky občanskoprávního charakteru. Ty totiž mohou zpochybňovat vlastnické právo stavebníka co do rozsahu nebo jeho existence. Podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona je totiž stavebník k žádosti o stavební povolení povinen připojit doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem.
28. Za podstatu žalobních námitek zdejší soud považoval, že v důsledku stavebních úprav zasáhla sousedka do vlastnických práv žalobce, neboť do jeho zdi vnesla konstrukční prvky pro svůj rodinný dům č. p. X bez jeho souhlasu. V nyní projednávané věci bylo tedy nutné vyhodnotit, zda bylo stavebními úpravami, které byly předmětem žádosti o dodatečné povolení stavby, zasazeno do vlastnického práva žalobce takovým způsobem, že stavba nemohla být správními orgány povolena. Ze správního spisu je přitom zřejmé, že tato otázka byla nadnesena již ve správním řízení. S ohledem na charakter výše uvedených námitek soud dospěl k závěru, že žalobcovy námitky velmi úzce souvisí s rozsahem a existencí vlastnického práva, proto bylo nutné, aby se jimi stavební úřad náležitě zabýval.
29. Žalovaný nicméně těmto odvolacím námitkám nevěnoval dostatečnou pozornost a postupoval tak v rozporu se zákonem.
30. Správní orgán musí postupovat v souladu s § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Tyto pochybnosti však v souzené věci vznikly námitkou žalobce, kterou poukazoval na možný zásah do jeho vlastnických práv. Žalovaný přitom tyto námitky posoudil zkratkovitě. Uvedl:
- „...předmětná zeď plnila historicky funkci společné zdi ... pro oba stavební objekty a v současné době plní funkci obvodové stěny rodinného domu č. p. X. Předmětná zeď tvoří a vždy tvořila konstrukční a funkční součást rodinného domu č. p. X umístěného na pozemku parc. č. X. KrÚ podotýká, že s ohledem na skutečnost, že původní dvorní stavba na pozemku parc. č. XA již neexistuje, není důvod zpochybňovat, že tato „hraniční“ zeď je součástí rodinného domu č. p. X.“
31. Tímto konstatováním se však žalovaný vyhnul tvrzení žalobce v odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí, že sám stavební úřad v protokolu z roku 2022 shledal na místě,

že zeď žalobce není provázána se stavbou domu sousedky. Žalobce rovněž poukázal na fotodokumentaci pořízenou stavebním úřadem v protokolu z roku 2023, jež má svědčit o tom, že dům č. p. X měl vlastní konstrukci zdi při hranici s pozemkem žalobce.

32. Soud ve správním spise ověřil, že v rámci správního řízení na základě podnětu žalobce k zahájení řízení o odstranění stavby proběhlo několik kontrolních prohlídek. V protokolu o kontrolní prohlídce ze dne 24. 6. 2021 (č. j. MR-C 49370/21-OSU) uvádí ručně psaným textem zástupce sousedky, že zbytek štitové zdi odstraněné dvorní stavby na pozemku parc. č. XA je ve vlastnictví vlastníka pozemku parc. č. XA. V protokolu ze dne 5. 5. 2022 (č. j. MR-C 21133/22-OSU) se skutečně uvádí, že zeď na hranici pozemků parc. č. XA a X je „viditelně oddělená – staticky neprovázána v části chodby“. Proti tomuto protokolu nebyly vzneseny námitky. V protokolu ze dne 21. 6. 2022 (č. j. MR-C 26995/22-OSU) se uvádí: „zeď zbylá po odstranění stavby není provázána s RD č. p. X.“ Vůči textu protokolu opět nebyly vzneseny námitky, byť podle hlavičky byla při provádění úkonu stavebním úřadem v roce 2022 i 2023 přítomna sousedka, resp. její zástupce. I z přiložené fotodokumentace je patrné, že v původní, historické zdi byly činěny nové stavební úpravy.
33. Pokud vyjde v řízení o dodatečném povolení stavby najevo, že povolením stavby přichází v úvahu zásah do vlastnického práva účastníka řízení, musí se těmito skutečnostmi stavební úřad zabývat. Prvotní úvahou by mělo být posouzení, zda tu nějaký spor o vlastnické právo existuje a zda námitky týkající se vlastnických práv a jejich vyřešení je předpokladem pro rozhodnutí ve věci. V takovém případě by byl stavební úřad povinen ve smyslu § 114 odst. 3 stavebního zákona vyřešit spor buď dohodou, nebo zprostředkovaně u civilního soudu (viz např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 12. 2019, č. j. 1 As 172/2019-31). Sám by si úsudek o takové otázce mohl udělat až v případě, kdy by účastníci návrh k civilnímu soudu k vyřešení vlastnického sporu nepodali.
34. Pokud by však výše popsáný samotný spor o vlastnické právo jako takové nevyvstal, stavební úřad musí v reakci na odvolací námitky posoudit, zda tvrzený zásah do vlastnického práva (jehož rozsah a existence není sporná) nevyklučuje stavbu dodatečně povolit (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 1. 2023, č. j. 5 As 391/2021-28). V rámci tohoto posouzení je pak vhodné hodnotit nutnost stavebních úprav ve vztahu k míře možného zásahu do vlastnických práv sousední nemovitosti, a to vše ve vztahu k tvrzeným újmám žalobce a okolnostem případu. Správní orgány nicméně nevěnovaly těmto žalobním námitkám dostatečnou pozornost. Tím žalovaný zatížil napadené rozhodnutí nezákonností.
35. Soud rozumí tomu, že žalovaný se de facto zabýval věcí především z technického hlediska, kdy ve vztahu k oprávněnosti zabudovat stavební úpravy do sporné zdi spatřoval nezbytnost z důvodu chabé stávající konstrukce domu č. p. X, což popisoval na str. 7 napadeného rozhodnutí a odkazoval přitom na zjištění vyplývající z předložené projektové dokumentace a odborného posudku o statickém posouzení. Soud však s ohledem na spisový materiál musí dospět k závěru, že takové tvrzení výslovně z žádného dokumentu nevyplývá. Ze statického posouzení, které bylo vypracováno Ing. I. Š. v listopadu 2021 vyplývá v této souvislosti pouze obecný závěr, že rodinný dům č. p. X je v zanedbaném stavu, avšak z hlediska statiky stavebních konstrukcí nejsou vykazovány znaky narušení či deformací.
36. Soud tedy shrnuje, že správní orgán nezjistil stav věci, o němž by nebyly důvodné pochybnosti. V této souvislosti adekvátně nereagoval na odvolací námitky žalobce ohledně neprovázanosti jeho zdi se sousední stavbou, které se opíraly mj. o zjištění samotného stavebního úřadu. Na takto nedostatečně zjištěném skutkovém stavu je poté vystavěno

odůvodnění napadeného rozhodnutí, které se tím vyhnulo otázce potenciálního zásahu do vlastnických práv.

37. V každém případě soud uznává, že se jedná o specifickou situaci vzhledem k charakteru předmětných staveb, které byly v minulosti spojeny. Stejně tak soud chápe motivaci sousedky opravit svou stavbu. Nicméně tato specifická okolnost neumožňuje stavebnímu úřadu, aby se vzdal jakéhokoliv posouzení o namítaném zásahu do vlastnických práv vlastníka sousední nemovitosti. Lze proto uzavřít, že správní orgány se možnými negativními dopady do právní sféry žalobce nezabývaly. Tímto hodnocením soud nijak nepředjímá to, zda stavba bude či nebude dodatečně povolena i vzhledem k zásahu do vlastnických práv žalobce.
38. Na tomto místě soud považoval za vhodné doplnit, že smyslem povolovacího procesu jakožto veřejnoprávního řízení **je identifikovat, popsat a zhodnotit možné zásahy stavby či stavebních úprav do veřejného zájmu nebo do práv dotčených osob. Úkolem stavebního úřadu je potom vyřešit případné ingerence plynoucí ze stavby a v rámci možností a s ohledem na specifika případu cílit na jejich odstranění či zmírnění.** Závěr správních orgánů nevychází z úplně zjištěného skutkového stavu, neboť se adekvátně nevěnovaly tvrzením žalobce. Jakkoliv však lze v napadeném rozhodnutí nalézt některé nedostatky ve zjištěném skutkovém stavu, nezpůsobily jeho nepřezkoumatelnost. Nepřezkoumatelnost je totiž vyhrazena pouze nejzávažnějším vadám, které by měly za následek, že ze správního rozhodnutí není zcela patrné, jaké úvahy v přezkumu věci správní orgány vedly, přičemž v případě žalobce stavební úřad přednesl úvahy, byť ne zcela dostatečné, které bylo možné přezkoumat (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2013, č. j. 1 Afs 92/2012-45; ze dne 27. 2. 2019, č. j. 8 Afs 267/2017-38; či ze dne 7. 5. 2019, č. j. 7 As 362/2018-23).
39. K námitce, již žalobce poukazoval na nemožnost započít stavbu hobby dílny, soud konstatuje, že se zcela ztotožňuje se závěrem žalovaného, že z projektové dokumentace zcela jednoznačně vyplývá, že hobby dílna má mít samostatné základové konstrukce a samostatné nosné zdi, přičemž sporná zeď má být využita pouze pro uložení střešní konstrukce hobby dílny, což má oporu ve výkresech, jež jsou součástí projektové dokumentace (např. výkres D01.03, ze kterého je patrné, že nosné zdivo nekopíruje stávající spornou zeď). Lze tedy souhlasit se závěry správního úřadu, že jejímu postavení nic nebrání. To však automaticky neimplikuje, že by stavebník neměl dodržet veškeré podmínky stanovené zákonem pro vydání stavebního povolení, jak bylo vysvětleno výše.
40. Žalobce rovněž žalovanému vytkl, že nezajistil soulad předmětné stavby s obecnými požadavky na výstavbu podle § 129 odst. 3 stavebního zákona. Žalobce svou výtku konkretizoval tak, že pokud by se rozhodl svoji zeď zbourat, mohlo by to způsobit zřícení, což by bylo v rozporu s § 9 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Soud za této situace nicméně naznačil, že posuzování dané námítky je toliko předčasné, neboť v dalším řízení bude splnění obecných požadavků na výstavbu projednáváno otázkou ve světle nových zjištění.

## VI. Závěr a náklady řízení

41. Soud tedy shledal námitky žalobce opodstatněnými a rozhodl o zrušení napadeného rozhodnutí a vrátil věc žalovanému k dalšímu řízení podle § 78 odst. 1, 4 soudního řádu správního. V něm bude žalovaný vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).

42. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl na základě § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobce v řízení dosáhl plného úspěchu, má proto právo na náhradu nákladů řízení vůči žalovanému. Odměnu jeho advokáta a náhradu hotových výdajů soud stanovil podle § 35 odst. 2 s. ř. s. a vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif) v účinném znění do 1. 1. 2025, neboť služby advokáta byly poskytnuty před účinností novely advokátního tarifu č. 258/2024 Sb. V daném případě se jednalo o tři úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, žaloba a replika) ve výši 3 x 3 100 Kč a tři režijní paušály ve výši 3 x 300 Kč [§ 7, § 11 odst. 1 písm. a), d), § 13 odst. 3 advokátního tarifu], tedy celkem 10 200 Kč. Advokát žalobce doložil, že je plátcem daně z přidané hodnoty. DPH činí z částky 10 200 Kč celkem 2 142 Kč. Žalobci dále přísluší náhrada za zaplacený soudní poplatek za žalobu ve výši 3 000 Kč. Celkem tedy byla žalobci vůči žalovanému přiznána náhrada nákladů ve výši 15 342 Kč. K jejímu zaplacení soud určil přiměřenou lhůtu.
43. 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, přiznání práva na náhradu dalších nákladů řízení pak tyto osoby ani nenavrhovaly.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 29. října 2025

Zuzana Bystřická v.r.  
předsedkyně senátu