



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Milana Procházky a soudců Mgr. Karla Černína, Ph.D., a Mgr. Jana Čížka ve věci

žalobkyně: **Ing. arch. L. D**

zastoupené advokátem Mgr. Ing. Martinem Matějkou  
sídlem Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno

proti

žalovanému:

**Krajský úřad Jihomoravského kraje**  
sídlem Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

za účasti:

1. Statutární město Brno, Městská část Brno-Žabovřesky  
sídlem Horova 1623/28, Brno  
zastoupené advokátem JUDr. Stevem Georgesem  
sídlem Lidická 5a, Brno  
2. Ing. D. J.

3. CETIN, a. s.  
sídlem Českomoravská 2510/19, Praha

4. EG.D., a. s.  
sídlem Lidická 1873/36, Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 1. 9. 2024, č. j. JMK 135717/2024

**takto:**

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Účastníci řízení ani osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

### **Odůvodnění:**

#### **I. Vymezení věci**

1. Žalobkyně na zahradě svého rodinného domu postavila část zahradního objektu o ploše 59 m<sup>2</sup>, pro nějž neměla stavební povolení. Úřad městské části města Brna, Brno-Žabovřesky (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 14. 6. 2022, č. j. MCBZAB 07045/22/OS/UHNM, stavbu zahradního objektu žalobkyni dodatečně povolil a uložil žalobkyni, aby ho dokončila podle předloženého projektu (dále též „první dodatečné povolení“). Následně ale stavební úřad zjistil, že se žalobkyně od tohoto povolení odchýlila a zahájil řízení o odstranění stavby. Když žalobkyně znovu podala žádost o dodatečné povolení, stavební úřad ji zamítl rozhodnutím ze dne 9. 1. 2024, č. j. MCBZAB 18237/23/OS/UOHNM (dále též „druhé rozhodnutí o dodatečném povolení“).
2. Odvolání žalobkyně proti citovanému rozhodnutí o dodatečném povolení zamítl žalovaný rozhodnutím označeným v záhlaví (dále též „odvolací rozhodnutí“ nebo „napadené rozhodnutí“). Proti němu brojí žalobkyně u Krajského soudu v Brně žalobou podanou dne 6. 11. 2024.

#### **II. Argumentace žalobkyně**

3. Žalobkyně navrhuje napadené rozhodnutí zrušit, protože je nezákonné. Žalobkyně nepopírá, že stavbu oproti původnímu dodatečnému povolení lehce pozměnila. V prvním žalobním bodě však namítá, že správní orgány k posouzení celé stavby přistoupily jako ke stavbě zcela nové, ačkoliv byly zachovány obvodové konstrukce půdorysu prvního nadzemního podlaží, tedy šlo o pouhou změnu stavby (žalobkyně zde odkazuje na rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 30. 8. 2024, č. j. 30 A 43/2024-69). Chtěl-li stavební úřad dosáhnout odstranění nepovolených změn, měl zahájit řízení jen o odstranění těchto změn a ne stavby jako celku. Žalovaný opětovně posuzoval již rozhodnutou věc (překážka věci rozhodnuté), aniž by pro to byl dobrý důvod.
4. Podle druhého žalobního bodu správní orgány zasáhly do legitimního očekávání žalobkyně, které vyplývalo z prvního rozhodnutí o dodatečném povolení stavby. Žalobkyně se důvodně domnívala, že v novém řízení o dodatečném povolení bude stavební úřad dotyčnou stavbu, která se nijak podstatně nezměnila, posuzovat stejně, a tedy ji povolí. Zdůrazňuje, že oproti dříve povolenému stavu nedošlo ke změně půdorysu a výška stavby se dokonce zmenšila z 5,8 m na 5,1 m. Celkový obestavěný prostor je tedy menší oproti původnímu plánu. Uvnitř stavby sice vznikl ocelový regál, ten se ovšem navenek nijak neprojevuje. Záměna dřevěného obkladu za ocelový plášť mění jen povrchovou úpravu a změny v opláštění se týkají pouze západní a čelní strany. Jen tyto změny měl stavební úřad posoudit. Namísto toho stavební úřad založil své nové – a odlišné – posouzení stavby jako celku na vyjádření orgánu územního plánování (Magistrátu města Brna), které však zákon vůbec nevyžaduje.

5. Konečně žalobkyně nesouhlasí ani s tím, jak správní orgány věcně posoudily soulad její stavby s okolní zástavbou. V sousední zástavbě se nachází celá řada doplňkových staveb, časté jsou předsazené garáže, jimiž bývá zaplněn prostor předzahrádek (to žalobkyně dokládá fotografiemi). V lokalitě se současně nachází celá řada objektů s plechovým opláštěním a kovovými prvky (zde žalobkyně setrvává u pouhého tvrzení). Proto žalobkyně zvolila – promyšleně a v souladu s místními podmínkami a specifiky území – kamennou podezdívku v kombinaci s tmavě zelenou fasádou, aby zapadala do okolního prostředí a pod stávající vzrostlé stromy. Výškou objekt vizuálně a akusticky odstiňuje zahradu rodinného domu od rušné ul. T.
6. Zmíněné vyjádření orgánu územního plánování řeší výlučně umístění, objem a výšku stavby, tedy ty údaje, které ale změna stavby nijak neovlivnila. Přesně tyto údaje posuzoval stavební úřad už u prvního dodatečného povolení a stavbu povolil. Co se skutečných změn týká, pak provedení nosné konstrukce jako ocelové je irelevantní, protože nemění vzhled stavby. Dřevěný obklad skutečně žalobkyně zaměnila za plechové opláštění, které bylo v některých částech rozšířeno. K tomu se ale vyjádřil poprvé až žalovaný v napadeném rozhodnutí, kde uvedl, že stavba připomíná sklad či halu a nezapadá do okolní zástavby. Žalobkyně neměla možnost se proti tomuto posouzení bránit. V napadeném rozhodnutí nadto žalovaný vůbec nemluví o tom, že by nahrazení dřevěného materiálu za plech představovalo nové konstrukční řešení – to uvádí až ve vyjádření k žalobě.

### III. Argumentace žalovaného

7. Žalovaný navrhuje podanou žalobu zamítnout. Konstrukční řešení stavby neodpovídá projektové dokumentaci, která byla schválena v původním řízení o dodatečném povolení. Nahrazení dřeva ocelí znamená jinou skladbu nosné konstrukce a statické spolupůsobení ocelové konstrukce, doplněné o ocelový regál uvnitř stavby, je zcela odlišné od konstrukce dřevěné, kterou stavební úřad dodatečně povolil. Nejde o pouhou náhradu dřeva ocelí, ale o zcela nové konstrukční řešení. Nahrazení původního dřevěného obkladu opláštěním z trapézového plechu je významným zásahem do vzhledu stavby. Zároveň se nová stavba liší také nepovolenými stavebními otvory v plášti, a to v uliční a západní části stavby. Jde tedy o nepovolenou stavbu, ke které nebylo vydáno dodatečné povolení, a je tudíž správné, že byla posuzována jako celek. Žalovaný nevidí nic špatného na tom, že si stavební úřad vyžádal stanovisko Magistrátu města Brna, odboru územního plánování a rozvoje. Daný orgán je odborně příslušný k poskytnutí stanoviska a své závěry řádně odůvodnil. Z textu stanoviska navíc vyplývá, že pokud by se na tento orgán obrátil stavební úřad už poprvé (při prvním dodatečném povolení), stanovisko by bylo již tehdy negativní. Celá stavba je v rozporu se zákonem a je nutné se na ni jako na celek dívat – nebylo na místě posuzovat odstranění jen nepovolených změn.

### IV. Posouzení věci krajským soudem

8. Žaloba **není důvodná**.
9. Soud rozhodl ve věci samé bez jednání za podmínek § 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), neboť žádná ze stran jednání nepožadovala. Žalobkyně sice navrhovala v žalobě určité důkazy nad rámec obsahu správního spisu (fotografie předsazené garáže a nerezidentních staveb), samotný návrh na provedení důkazů před správním soudem podle § 71 odst. 1 písm. e) s. ř. s. nelze sám o sobě považovat za nesouhlas

s rozhodnutím bez jednání ve smyslu § 51 odst. 1 s. ř. s. (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 2. 2016, č. j. 7 As 93/2014-48, č. 3380/2016 Sb. NSS). Žalobkyně nepodmiňovala svůj souhlas s rozhodnutím bez jednání provedením navržených důkazů – výzvu soudu ze dne 25. 11. 2024, aby se vyjádřila k možnosti rozhodnout věc bez jednání, ponechala žalobkyně úplně bez reakce a žádnou jasnou vůli ohledně jednání neprojevila (tím se nynější věc liší od situace řešené v rozsudku ze dne 7. 4. 2022, č. j. 10 Afs 176/2020-58). Soud provedení navržených důkazů neshledal potřebným, jak vysvětlí dále.

#### *Právní úprava a judikatura*

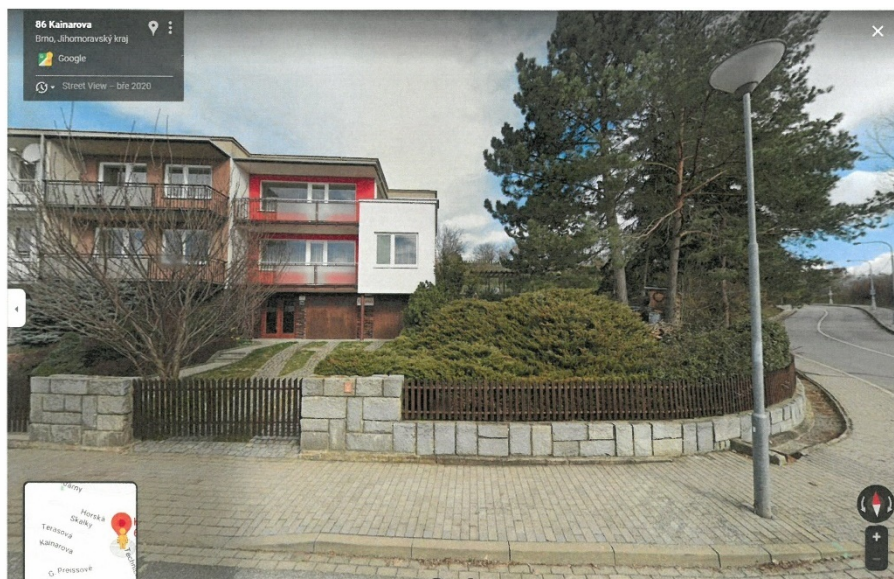
10. Ve věci jde o dodatečné povolení stavby podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023, který se na věc aplikuje, protože řízení bylo zahájeno ještě před nabytím účinnosti nového stavebního zákona (č. 283/2021 Sb.). Ten v § 330 odst. 1 uvádí, že se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti dokončí podle dosavadních právních předpisů.
11. Podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona stavební úřad nařídí odstranění stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující anebo v rozporu s ním, pokud stavba nebyla dodatečně povolena. Podstatnou odchylku od (dodatečného) stavebního povolení představuje nejen zvýšení či rozšíření stavby oproti ověřené dokumentaci, ale i její zmenšení (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 6. 2016, č. j. 2 As 57/2016-56).
12. Ustanovení § 129 odst. 3 stavebního zákona pak upravuje podmínky, za kterých lze stavbu dodatečně povolit. Pro nynější věc je důležité písm. a) citovaného ustanovení, z něž vyplývá, že stavebník nebo vlastník stavby musí prokázat, že stavba 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.
13. Pokud jde o předmět řízení o odstranění stavby, „u staveb postavených v rozporu se stavebním povolením v zásadě přicházejí v úvahu dvě možnosti. Buďto je možno identifikovat určité konkrétní prvky či části stavby, které byly postaveny v rozporu se stavebním povolením a je možno je odstranit při zachování zbytku stavby, a pak je stavební úřad povinen nařídít odstranění pouze těchto prvků či částí stavby, nebo se rozpor se stavebním povolením týká stavby jako celku, a v takovém případě tedy nezbyvá, než nařídít odstranění celé stavby s tím, že na právo stavebníka realizovat stavbu podle původního stavebního povolení nemá tato skutečnost žádný vliv“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 11. 2008, č. j. 2 As 53/2007-111). Jde o ustálený právní názor, neboť v rozsudku ze dne 4. 4. 2025, č. j. 10 As 278/2024-59, Nejvyšší správní soud shrnuje, že „z judikatury NSS k tomu plyne, že takový postup [míněno je nařízení odstranění části nebo částí stavby] je možný v případech, kdy (1.) lze vadně realizované části stavby identifikovat a (2.) zbylá stavba bude nadále schopna samostatné existence (viz rozsudky ze dne 6. 12. 2022, č. j. 7 As 67/2022-28; ze dne 27. 11. 2008, č. j. 2 As 53/2007-111; ze dne 4. 5. 2005, č. j. 3 As 45/2004-121)“. Pokud to možné není, nezbyvá, než nařídít odstranění stavby celou, včetně původně povoleného „torza“. Hraniční případy musí řešit stavební úřad podle svého uvážení, byť samozřejmě vždy s náležitým vysvětlením svých úvah v odůvodnění rozhodnutí (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2013, č. j. 1 As 177/2012-33).

14. Popsané závěry ohledně předmětu řízení se pochopitelně týkají také dodatečného stavebního povolení (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2017, č. j. 1 As 200/2017-58, nebo rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 11. 4. 2017, č. j. 29 A 15/2015-126).
15. Podle zásady koncentrace řízení lze nové důkazní návrhy a skutková tvrzení uplatňovat až v odvolání jen tehdy, pokud je nebylo možné vznášet dříve (§ 82 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád). Koncentrace se neuplatní pouze v případě, že účastník řízení nemohl své námitky vznést dříve z objektivních důvodů nebo jestliže se jeho námitky týkají veřejného zájmu, jehož ochranu je správní orgán povinen zajistit z úřední povinnosti (rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 18. 2. 2021, č. j. 30 A 15/2019-107, č. 4194/2021 Sb. NSS). Koncentrace řízení se – v případě, že jde o správní řízení zahájené na žádost, a pouze v rozsahu zjišťování skutkového stavu – „přenáší“ i do řízení o žalobě proti rozhodnutí před správními soudy. Žalobce zde tudíž nemůže úspěšně uplatňovat tvrzení a důkazy, u nichž mu nic nebránilo je uplatnit již v řízení před správním orgánem prvního stupně, avšak ke své škodě tak neučinil (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 1. 2021, č. j. 10 As 103/2019-76, bod 22).

#### *Skutková zjištění*

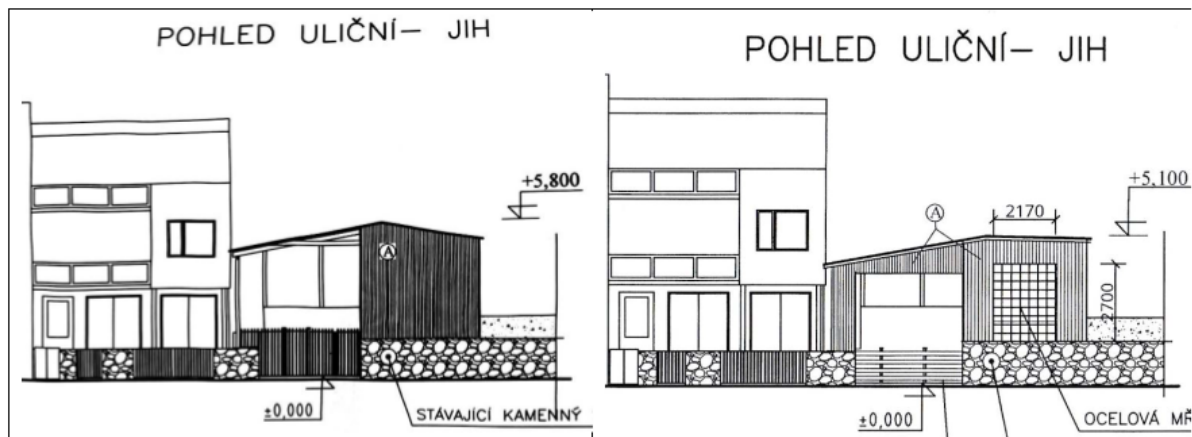
16. Soud nejprve stručně nastíní skutkový stav, jak vyplynul z napadeného rozhodnutí a ze správního spisu (v němž soud ověřoval skutečnosti, které byly podle žalobkyně sporné), a to jen v rozsahu potřebném pro následné právní posouzení věci.
17. Žalobkyně na svém pozemku u rodinného domu začala stavět objekt, aniž by pro něj měla stavební povolení. Zpočátku tvrdila, že půjde pouze o zpevněné parkovací místo. Jenže stavební úřad při kontrolní prohlídce dne 16. 9. 2021 zjistil, že kromě zpevněné plochy provedla žalobkyně i zdi o výšce téměř 3 m. Zakázal jí proto ve stavbě pokračovat a zahájil řízení o jejím odstranění. Dne 12. 10. 2021 požádala žalobkyně o dodatečné povolení na dvojgaráž, tuto žádost ale později vzala zpět. Dne 11. 11. 2021 požádala místo toho o dodatečné povolení zahradního objektu – přístřešku pro uskladnění zahradní techniky a hobby zařízení. Žádný z účastníků řízení proti tomu nic nenamítal a stavební úřad stavbu zahradního objektu povolil prvním dodatečným povolením.

18. Protože předmětem sporu je i otázka, nakolik je vzniklá stavba v souladu s charakterem lokality, připojuje krajský soud pro představu fotografii ze spisu zachycující daný prostor před zahájením stavby (převzata ze správního spisu).



19. Pro posouzení věci je důležité, že první dodatečné povolení obsahovalo dva výroky. Výrokem I stavební úřad žalobkyni dodatečně povolil část stavby, která již byla provedena – terénní úpravy a opěrné zdi včetně vybetonované plochy, a výrokem II povolil dokončení stavby zahradního objektu dle ověřené projektové dokumentace.
20. Pokud jde o konkrétní vzhled objektu povoleného prvním dodatečným povolením, pak mělo jít o zahradní přístřešek nepravidelného půdorysu o ploše 59 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha 67 m<sup>2</sup>) s výškou hřebene 5,8 m. Přístřešek měl být plně opláštěn pouze z východní strany, z jižní (uliční) a severní (dvorní) strany měl být opláštěn částečně, ze západní strany (směrem k rodinnému domu žalobkyně) neměl být opláštěn vůbec. Opláštění měl tvořit stávající kamenný sokl, na něj měla navázat nově vybudovaná opěrná železobetonová stěna a nad tím měl být objekt částečně opláštěn dřevěným obkladem. Střechu měly tvořit dřevěné krokve 100/180 a ocelové vaznice 140/140, uložené na dřevěných sloupcích, které budou kotveny do stávajícího plotového soklu a opěrné stěny. Přístřešek měl být nevytápěný, nezateplený a neměl mít napojení na vodu a elektřinu.
21. Dne 23. 9. 2022 provedl stavební úřad na anonymní upozornění kontrolní prohlídku stavby, a zjistil, že se žalobkyně od výroku II prvního dodatečného povolení odchýlila. Konstrukce nosoucí střechu byla provedena jako ocelová, krokve taktéž ocelové, při východní straně bylo provedeno z ocelové konstrukce patro. Opláštění bylo provedeno trapézovým zeleným plechem místo povoleného dřevěného obkladu. Odlišný je i rozsah opláštění objektu. Stavba je opláštěna i na západní straně, kde neměla být opláštěna vůbec. Na jižní straně směrem do ulice byla stavba opláštěna v levé části ve větším než povoleném rozsahu, naopak v pravé části přibyl stavební otvor (velké okno s mříží).

22. Krajský soud pro názornost připojuje porovnání původního a nového projektu z pohledově nejvíce exponované, tj. jižní (uliční) strany (převzato ze žaloby).



23. A konečně pro představu připojuje krajský soud dvě fotografie rozestavěného objektu, o jehož dodatečné povolení se v nynější věci jedná (převzaty ze správního spisu). První jej zachycuje z venku, z uliční strany. Druhá pak zevnitř při pohledu na to, co žalovaný označuje jako „patro“, žalobkyně pak jako „regál“, umístěný při východní stěně objektu.



23/9/22



24. Stavební úřad oznámením ze dne 26. 9. 2022 zahájil řízení o odstranění stavby zahradního objektu. Žalobkyně v jeho průběhu opět požádala o dodatečné povolení. V průvodní zprávě projektové dokumentace se uvádí, že dodatečně namontované opláštění z trapézového plechu na západní stěně bude demontováno a západní stěna směrem k rodinnému domu bude ponechána otevřená (jak předpokládal původní projekt). Jinak bude nové opláštění z trapézového plechu ponecháno.
25. Stavební úřad požádal o vyjádření k souladu stavby s územním plánem města Brna Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje. Ve vyjádření ze dne 27. 11. 2023 magistrát uvádí, že při posouzení záměr je třeba vycházet z charakteru zástavby ve funkční ploše čistého bydlení, která je součástí rezidenční lokality Palackého vrch. Jde o uliční zástavbu tvořenou řadovými rodinnými domy s charakteristickými volnými předzahrádkami bez oplocení nebo s nízkým oplocením. Na některých pozemcích rodinných domů se nacházejí i doplňkové stavby související s bydlením, situované především ve dvorních a zahradních částech pozemků. Řešený objekt je na pohledově exponovaném místě nároží ulic K. a T. a svým objemem, zastavěnou plochou, umístěním a materiálovým řešením je v rozporu s charakterem okolní zástavby, a tedy i s prostorovými regulativy územního plánu města Brna. Objemem i ztvárněním se objekt v území pohledově velmi negativně uplatňuje a narušuje architektonickou jednotu urbanistického celku Palackého vrch.
26. Druhým rozhodnutím o dodatečném povolení pak stavební úřad žádost žalobkyně o dodatečné povolení zahradního objektu zamítl. Převzal při tom do svého rozhodnutí odůvodnění výše citovaného (nezávazného) vyjádření Magistrátu města Brna, odboru územního plánování a rozvoje, a zcela se s ním ztotožnil.

27. Žalovaný jeho rozhodnutí potvrdil a dodal (na str. 5 napadeného rozhodnutí), že stavba připomíná plechovým opláštěním i velikostí výrobní halu nebo sklad. Tento dojem ještě umocňuje otvor pro vjezd automobilu velikosti dodávky a okenní otvor připomínající okno výrobní haly, s částečnou ocelovou mříží (obojí na uliční straně objektu). Rovněž střecha je prosvětlena způsobem připomínajícím sklad či halu. Podobná stavba v této lokalitě neexistuje a jedná se tak o vyložený excés v lokální zástavbě. Na výsledné podobě celého objektu se významně podílí nevhodné opláštění provedené v rozporu s projektovou dokumentací.

*Nepovolené změny by nebylo možno odstranit při zachování zbytku stavby*

28. Pro pořádek je nejprve nutno říci, že stavební úřad rozhodně nevedl řízení o celé stavbě zahradního objektu, ale jen o její části. Výrok prvního dodatečného povolení se totiž skládal ze dvou částí, a to z povolení už postavených základů (terénní úpravy, vybetonovaná plocha včetně opěrné zdi) a z povolení chystaných prací (zejména železobetonová stěna s dřevěným obložením, opěrná konstrukce a střecha). V řízení o odstranění stavby i ve (druhém) řízení o dodatečném povolení stavební úřad popsal předmět řízení tak, že rozhoduje o odstranění, resp. dodatečném povolení zahradního objektu, ovšem bez dříve povolených terénních úprav, opěrných zdí a betonové plochy. Ty tedy budou moci na místě zůstat a žalobkyně je bude moci dále využít.
29. Žalobkyně by ovšem chtěla předmět řízení ještě dále „pitvat“. Namítá, že měl stavební úřad důsledně oddělit ty části, které postavila v rozporu s povolením, a pouze ty měl řešit v rámci řízení o odstranění stavby (a tedy i v řízení o dodatečném povolení).
30. Mohlo by se zdát, že jde o námitku směřující do jiného řízení, totiž do řízení o odstranění stavby, které v době podání žaloby ještě nebylo skončeno, a soud by se tak touto námitkou nemusel vůbec zabývat. To by ale nebyl správný přístup. Vymezit správně rozsah odstraňované stavby je důležité i pro následné řízení o jejím dodatečném povolení, protože to bezprostředně ovlivňuje rozhodování stavebníka, na co má dodatečné povolení žádat. Z již citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 53/2007-111, vyplývá, že „co je předmětem řízení o odstranění stavby, by mělo být zároveň předmětem rozhodnutí o jejím dodatečném povolení“.
31. Výše citovaná judikatura zdůrazňuje, že stavební úřad má postupovat proporcionálně a pokud lze odstranit jen část stavby, neměla by se odstraňovat stavba jako celek. Podle krajského soudu však podmínky pro částečné odstranění stavby nebyly v daném případě splněny. Lze sice identifikovat části stavby, které žalobkyně provedla v rozporu s výrokem II prvního dodatečného povolení (s tehdy předloženým projektem), ale tyto změny nelze odstranit při zachování existence zbytku stavby.
32. Shrňme nejprve klíčové nepovolené změny stavby. Za prvé, žalobkyně měla na kamenném soklu vybudovat železobetonovou stěnu, namísto toho použila ocelovou konstrukci. Za druhé, střechu přístřešku měly tvořit dřevěné krokve 100/180 a ocelové vaznice 140/140 uložené na dřevěných sloupcích, fakticky ale žalobkyně použila krokve ocelové. Za třetí, stavba měla být oplášťena z východní strany, a částečně z uliční a zahradní strany, ze západní strany neměla být oplášťena vůbec. Žalobkyně však částečně opláštila i západní stranu a na jižní straně stavby změnila opláštění několika způsoby (podstatně je rozšířila, čímž namísto neopláštěné části vytvořila spíše vjezdový otvor, a další stavební otvor v podobě zamřížovaného okna vytvořila v části, která měla být naopak plně oplášťená).

Za čtvrté, namísto dřevěného obložení použila žalobkyně zelený trapézový plech. Za páté, uvnitř objektu postavila mezipatro, které v původní dokumentaci nebylo.

33. Již jen z tohoto výčtu je patrné, že není splněna druhá podmínka pro vedení řízení o odstranění jen vymezených částí stavby, tedy že po odstranění těchto částí nebude narušena existence stavby jako takové. Aby žalobkyně dala stavbu do souladu s prvním dodatečným povolením, musela by odstranit celé opláštění stavby, zapravit nepovolené stavební otvory, vyměnit krokve střešní konstrukce, odstranit mezipatro. Podle krajského soudu jsou tyto změny tak podstatné, že by po jejich odstranění ze stavby v podstatě nic nezbylo. Zbýlé torzo stavby by rozhodně nebylo schopno samostatné existence a vyžadovalo by další stavební práce za účelem jeho konzervace, příp. dokončení do původně povolené podoby.
34. Proto není důvodný argument žalobkyně, že žalovaný při posuzování žádosti o dodatečné povolení rozhodoval o již rozhodnuté věci a znovu posuzoval pravomocně vyřešený problém. Žalobkyně se od dodatečného stavebního povolení odchýlila opravdu markantně a sama způsobila, že začlenění stavby do území v její nové, značně pozměněné podobě bylo třeba posoudit znovu. Marň se snaží tyto odchylky v žalobě bagatelizovat tvrzením, že nejde o nic podstatného, když v podstatě jen „vyměnila plech za dřevo“.

*Žalobkyně nemohla legitimně očekávat dodatečné povolení na změněnou stavbu*

35. Legitimní očekávání žalobkyni nesvědčilo z jednoho prostého důvodu. Stavební úřad žalobkyni dodatečně povolil rozestavěnou „černou“ stavbu a umožnil jí její dokončení za podmínek, které v prvním dodatečném povolení jasně stanovil. Žalobkyně je nerespektovala a stavbu si svévolně pozměnila obrazu svému. Jak by za této situace mohla legitimně očekávat, že ji stavební úřad znovu povolí? Naopak, mohla důvodně čekat, že stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby a že v řízení o jejím dodatečném povolení bude znovu hodnotit soulad nové „verze“ stavby s právními předpisy a s územním plánem. A pro takovéto hodnocení nejsou rozhodující zdaleka jen umístění a rozměry stavby, ale i její vzhled a použité materiály.
36. Pro lepší pochopení krajský soud dodává, že správní orgán má podle § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, dbát na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Ustálenost správní praxe je ovšem vždy vázaná na skutkové okolnosti případu. Žalobkyni byla sice v minulosti dodatečně povolena na stejném místě stavba se stejným účelem a obdobných rozměrů. To ale neznamená, že dodrželi-li žalobkyně tyto základní parametry, může si stavbu dokončit podle svého a má nárok na to, aby ji stavební úřad znovu dodatečně povolil. Šanci na úspěch by taková argumentace měla snad jedině v situaci, pokud by kvůli jedné drobné změně přehodnotil stavební úřad pohled na celou stavbu. V nynější věci o to ale v žádném případě nešlo, protože změny konstrukce a vzhledu stavby provedené žalobkyní byly opravdu zásadní.
37. Stejně tak krajský soud nemůže dát žalobkyni za pravdu ve věci stanoviska Magistrátu města Brna. Spolupráce mezi stavebním úřadem a orgánem územního plánování proběhla transparentně, vyžádané stanovisko je součástí správního spisu a žalobkyně se s ním mohla seznámit. Spolupráce správních orgánů mezi sebou není ničím zakázaným, naopak je to žádoucí (§ 8 odst. 2 správního řádu). Ačkoliv stavební úřad převzal závěry obsažené ve stanovisku do svého rozhodnutí prakticky beze změny, stále jde o rozhodnutí

stavebního úřadu a o jeho odpovědnost. Stavební úřad je ten, kdo musí tyto závěry „obhájit“ v odvolacím řízení a při následném soudním přezkumu.

*Nová podoba stavby je ve zjevném rozporu s charakterem zástavby*

38. Krajský soud se ztotožňuje se závěrem žalovaného, že nová podoba zahradního objektu, který žalobkyně vybudovala, do okolní zástavby zkrátka nezapadá. S jejím charakterem se dostává do rozporu zejména kvůli svému vzhledu. Žalovaný to trefně vystihl v napadeném rozhodnutí, když uvedl, že zahradní objekt nyní připomíná spíše malou výrobní halu. Žalobkyně ale věc zkresluje, když tvrdí, že se o tomto problému poprvé dozvěděla až z odvolacího rozhodnutí. Magistrát, z jehož vyjádření vycházel stavební úřad v řízení na prvním stupni, sice své závěry formuloval poněkud obecněji, ale i tak bylo patrné, že problém spočívá v nesouladu vzhledu a provedení stavby s charakterem zástavby v rezidenční čtvrti v Brně-Žabovřeskách, v lokalitě Palackého vrch.
39. Magistrát, pravda, pojal důvody nesouladu zahradního objektu s okolím povšečně, když uvedl, že stavba je svým umístěním, objemem, zastavěnou plochou a materiálovým řešením v rozporu s charakterem okolní zástavby. Žalobkyně se ve skutečnosti od prvního dodatečného povolení odchýlila především v použitém materiálu, stavebních otvorech a opláštění v neschváleném rozsahu. Primárně na těchto prvcích mělo tudíž stát porovnání s charakterem okolní zástavby ve druhém rozhodnutí o dodatečné povolení. Magistrát – a po něm i stavební úřad – místo toho staví všechny důvody naroveň, ačkoliv umístění stavby, její objem a zastavěnou plochu řešil stavební úřad už v prvním dodatečném povolení a tyto údaje se nijak nezměnily. Žalobkyně z toho skutečně mohla nabýt dojmu, že oba správní orgány její stavbu znovu posuzovaly ze všech hledisek. Nemá však pravdu v tom, že by se o vzhledu stavby poprvé zmínil až žalovaný v napadeném rozhodnutí. Magistrát ve svém vyjádření nejenže zmiňuje mezi jiným i materiálové řešení stavby, ale vychází výslovně z toho, že stavba se nachází na pohledově exponovaném místě nároží ulic K. a T., že se tento objekt svým objemem i ztvárněním v území pohledově velmi negativně uplatňuje a narušuje architektonickou jednotu urbanistického celku Palackého vrchu a že není ve shodě ani s urbanistickými a estetickými požadavky na využívání daného území.
40. Materiálové řešení, ztvárnění stavby, její (pohledový) objem i estetický vzhled jednoznačně odkazují na zvětšené opláštění provedené ze zelených plechů. Magistrát a stavební úřad se mohly vyjádřit jasněji, ale stěžejní výhrada vůči vzhledu stavby a použitým materiálům je z jejich hodnocení patrná. A žalobkyně nepochybně mohla na jejich výhrady reagovat. Již v řízení o dodatečném povolení stavby tak měla dostatek prostoru, aby přesvědčila stavební úřad, a to i předloženými důkazy, že stavba do území naopak zapadá.
41. S tím souvisí důkazní návrhy, které žalobkyně v soudním řízení vznesla. Má jít o fotografie podobných staveb v okolí, kterými se žalobkyně snaží prokázat, že její stavba vzhledově nijak nevyčnívá. Na jejich předložení je ale pozdě. Řízení o dodatečném povolení je řízením o žádosti, takže žalobkyně měla všechny důkazy předložit už na prvním stupni stavebnímu úřadu. Lze podotknout, že žádost podala žalobkyně již dne 24. 10. 2022, magistrát své vyjádření vydal dne 27. 11. 2023, a stavební úřad poté, co dal žalobkyni možnost seznámit se s podklady, rozhodl dne 9. 1. 2024. V řízení nadto opakovaně vyzýval žalobkyni k doplnění podkladů žádosti. Plně se tak uplatní výše citované soudní závěry, podle nichž soulad stavby s územním plánem prokazuje stavebník, potažmo vlastník stavby, a podle nichž veškerá skutková tvrzení a důkazy k nim je nutno vznést již v řízení na prvním stupni. V odvolacím řízení je na ně již pozdě a tato koncentrace se přenáší i do soudního

řízení. Žalobkyně dokonce ani v odvolacím řízení nepoukazovala na to, že by se v území nacházely stavby vzhledově srovnatelné s jejím zahradním objektem, natož aby o tom nabízela důkazy. Ani soud je proto nyní provádět nebude.

42. Soud tak bude vycházet z charakteru lokality jako rezidenční čtvrti (který ani žalobkyně nezpochybňuje), z jejího popisu ve vyjádření magistrátu a z fotografií bezprostředního okolí stavby, které jsou založeny ve spise. Ulice, na které se stavba nachází, je klidná a je tvořena především řadovými rodinnými domy, které mají volné předzahrádky, nebo jsou na nich umístěné garáže. Dům žalobkyně je krajní v řadové zástavbě, s větší zahradou, díky níž nároží ulic K. a T. působilo před umístěním její stavby volně a vzdušně, což podtrhovalo rezidenční charakter lokality.
43. Pokud jde o charakter stavby žalobkyně, zde platí okřídlené rčení, že „jeden obrázek vydá za tisíc slov“. Proto soud především odkazuje na fotografie výše v tomto rozsudku. Žalobkynina stavba skutečně, jak to dobře vystihl žalovaný, připomíná svým vzhledem spíše výrobní halu než zahradní objekt určený ke skladování hobby zařízení. Jde o objekt velmi výrazný a z ulice dobře viditelný.
44. Žalobkyně se snaží vyvolat dojem, že oproti původně povolenému stavu se skoro nic nezměnilo. Ten je ale nesprávný. Je třeba si uvědomit to, na co upozorňuje žalovaný ve svém vyjádření k žalobě, totiž že dodatečně povolená stavba zahradního objektu byla v daném místě problematická už ve své první podobě. Svými charakteristikami se pohybovala na hraně toho, co bylo možné do území umístit. K tomu, že ji stavební úřad přece jen dodatečně povolil, zřejmě přispěla určitá „vzdušnost“ stavby daná jejím plánovaným provedením. Předpokládalo se opláštění pouze v rozsahu poloviny stavby, navíc z přírodního materiálu, a zbytek měl být z uličního pohledu zcela otevřený. Viditelná měla být jen nosná konstrukce. Mohlo se zdát, že jde o jakýsi lehký dřevěný přístřešek. V takovém hraničním případě pak samozřejmě jakákoliv změna stavby může způsobit, že se záměr v daném území stane neakceptovatelným. A právě k tomu došlo v této věci. Nově postavený nepovolený objekt nabyl oproti povolené verzi pohledově na objemu ne tím, že by byl objektivně vyšší či širší, ale především oplechováním, které část objektu z ulice a směrem od domu uzavřelo. Objekt se najednou začal jevit ne jako zahradní přístřešek, ale jako sklad, dílna či malá výrobní hala, která do rezidenční čtvrti v žádném případě vzhledově nezapadá.
45. Tento dojem ještě podtrhuje obří zamřížované okno v jižní stěně. A také fakt, že v místě, kde se mělo podle prvního dodatečného povolení nacházet jen oplocení se vstupní brankou, má otvor v nově doplněném opláštění velikost a tvar garážových vrat pro vjezd dodávky (která podle fotografií ve spisu do objektu skutečně někdy zajíždí). A konečně lze dodat, že jak celooceľová konstrukce stavby, tak i nově přidané mezipatro či galerie (které žalobkyně nazývá „regál“), by k tomuto výslednému dojmu jistě také přispěly, pokud by byly vidět. Zakryté jsou ovšem při pohledu z ulice právě jen díky tomu, že žalobkyně značně rozšířila opláštění celé budovy.
46. Každopádně o tom, že tzv. zahradní objekt ve své současné podobě do charakteru lokality nezapadá, ba dokonce se mu přičí, nemá krajský soud ani tu nejmenší pochybnost.

### V. Náklady řízení

47. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu těch nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který úspěch ve věci neměl. Žalobkyně před soudem neuspěla (soud žalobu zamítl jako nedůvodnou), proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému správnímu orgánu by jinak – jakožto úspěšnému účastníkovi řízení – právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, s ohledem na judikaturu Nejvyššího správního soudu mu je však nelze přiznat, neboť nepřesahují rámec jeho běžné úřední činnosti (srov. usnesení rozšířeného senátu ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014-47, č. 3228/2015 Sb. NSS).
48. O nákladech osob zúčastněných na řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 5 s. ř. s., podle něhož má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které ji vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Nic takového se v tomto řízení nestalo.

### 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 právních předpisů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 20. 11. 2025

Mgr. Milan Procházka  
předseda senátu