



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu Mgr. Ing. Petra Šuránka a soudců JUDr. Bc. Kryštofa Horna a JUDr. Davida Krysky ve věci

žalobce: **M. M.**
bytem X

zastoupen advokátem Mgr. Michalem Janíkem
sídlem Pivovarská 15, Příbram II, Příbram

proti

žalovanému: **Městský úřad Beroun**
sídlem Husovo náměstí 68, Beroun-centrum, Beroun

za účasti: 1) **CETIN a. s.**, IČO: 04084063
sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, Praha 9

2) **E. P.**
bytem X

3) **J. M.**

4) **F. M.**

oba bytem X

o **žalobě proti rozhodnutí** žalovaného ze dne 25. 11. 2022, č. j. MBE/78386/2022/DOPR-
NeL,

takto:

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

I. Žaloba se zamítá.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Vymezení věci a obsah podání účastníků

1. Žalobce se žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) domáhá zrušení v záhlaví označeného kolaudačního souhlasu (dále jen „napadené rozhodnutí“) ke stavbě „*Oprava místní komunikace v obci B.*“ na pozemcích parc. č. X1, parc. č. X2 a parc. č. X3 v katastrálním území a obci B. (dále jen „sporná stavba“; všechny pozemky uvedené v tomto rozsudku se nacházejí ve stejném katastrálním území) povolené na žádost obce B. (dále jen „stavebník“) rozhodnutím žalovaného ze dne 21. 10. 2021, č. j. MBE/62822/2021/DOPR-DrP (dále jen „společné povolení“).
2. Žalobce považuje napadené rozhodnutí za nezákonné, protože zasahuje do jeho vlastnického práva k sousedním nemovitostem. Žalobci nebylo napadené rozhodnutí doručováno. Seznámil se s ním dne 29. 5. 2023, kdy jeho zástupce nahlížel do správního spisu vedeného ke sporné stavbě. Ač byla sporná stavba označena jako „oprava“, nešlo fakticky o opravu ve smyslu odstranění poškození a opotřebení místní komunikace s návsi se zachováním totožného účelu, nýbrž o zásadní stavební změnu, jak je patrné z projektové dokumentace.
3. Společné povolení stanovilo ve výroku III podmínky provedení stavby. Mimo jiné, že stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, že stavebník je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu, vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru (č. 1), že stavbou nebudou omezena práva vlastníků sousedních nemovitostí a bude při ní zachován přístup k těmto nemovitostem (č. 17) a že vlastník pozemku, na němž je stavba, odpovídá za to, že povrchové vody ze stavby nebudou sváděny na sousední pozemky (č. 21). V odůvodnění je pak k námitce osoby zúčastněné na řízení 2) uvedeno, že náves bude ve stejné výši. V projektové dokumentaci (str. 9 souhrnné technické zprávy) je uvedeno, že účel užívání prostoru místní komunikace na návsi se nemění a projekt řeší především terénní úpravy, výměny povrchů a umístění nového mobiliáře.
4. Sporná stavba však po jejím provedení nesplňuje obecné požadavky na výstavbu podle § 169 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 23. 1. 2023 (dále jen „stavební zákon“) ve spojení s § 10 odst. 1 písm. h) a § 15 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 266/2021 Sb. (dále jen „vyhláška č. 268/2009 Sb.“) a odporuje projektové dokumentaci i společnému povolení. Spornou stavbou byl asfaltový povrch u domu č. p. X4 ve vlastnictví žalobce (dále jen „žalobcův dům“) nahrazen záhony a byl zvýšen terén návsi. V důsledku toho se změnily odtokové poměry a v nových záhonech a zatravněných plochách se začala shromažďovat vlhkost, která proniká do základů a stěn žalobcova domu a poškozuje je. Tím se zvyšuje riziko výskytu plísní, což ohrožuje zdraví osob, zhoršuje pohodu bydlení a může způsobit narušení statiky. Žalobcův dům je jednou z původních historických staveb na návsi a nemá dostatečnou izolaci. Místní komunikace je za novými obrubníky výše a povrchová voda stéká směrem k nemovitostem žalobce. Způsobená změna

odtokových poměrů odporuje podmínkám společného povolení. Podmínky porušuje i samotné zvýšení terénu, kvůli němuž proniká povrchová voda do nemovitostí (nad úroveň případné izolační ochrany). Vlastníci dotčených nemovitostí toto ve správním řízení bezúspěšně namítali. Změna nivelety terénu v důsledku realizace sporné stavby je zřejmá z přiložené fotodokumentace a z přípisu starosty stavebníka ze dne 27. 8. 2021, v němž se uvádí, že *„všechny poklopy kanalizace a uzávěry vodovodu musejí být rektifikovány do výšky finálního povrchu opravované komunikace“*. Pokud se žalovaný nesprávně vypořádal s námitkami sousedních vlastníků, nezohlednil změnu nivelety terénu a nenařídil stavebníkovi potřebné úpravy, nemohl být kolaudační souhlas vydán v souladu se zákonem. Nové záhony dále zamezují dopravní obslužnosti žalobcova domu. Sporná stavba tedy zmařila dosavadní účel místní komunikace. Žalobce dále poukázal na to, že sporná stavba se nachází v záplavovém území dvacetileté a stoleté vody, což nesouhlasí s tvrzením v souhrnné technické zprávě. Měla být tedy realizována protipovodňová opatření. Žalovaný na tuto skutečnost nereagoval a kolaudační souhlas vydal.

5. **Žalovaný** navrhl žalobu jako nedůvodnou zamítnout. Ve vyjádření k žalobě uvedl, že žalobce byl účastníkem řízení o vydání společného povolení a neodvolal se proti němu. Zopakoval dále, co uvedl již ve sdělení, kterým reagoval na stížnosti žalobce a osob zúčastněných na řízení 2) až 4). Zrekapituloval stavební práce, které probíhají podle projektové dokumentace. Při dorovnání nového povrchu ze štípaného kamene byla původní niveleta zachována s minimálními rozdíly ± 5 cm, přičemž po zhutnění povrchu byla niveleta nižší oproti původnímu stavu a v šikmé ose se docílilo spádování směrem k odtoku do potoka. Vjezdy od sousedních staveb byly ve směru do vrat zvýšeny, aby nedošlo k zaplavení dvorů. Plocha ze štípaného kamene je vodopropustná směřující do Č. potoka. Na základě námitek vlastníků sousedních nemovitostí byly provedeny dílčí úpravy souladné s projektovou dokumentací. Obavy měli zejména z přívalových dešťů směrem od hlavní komunikace nad kapličkou, což sporná stavba řeší obrubníkem v celé délce a horskou vpustí s novou dešťovou kanalizací vedoucí do Č. potoka. Sousední stavby by tak mohla poškodit jen povodeň způsobená zvýšením hladiny potoka, na což ale nemá sporná stavba vliv. V horní části byla v rovině s kapličkou zvýšena niveleta tak, aby byla zvýšena obruba u komunikace umožňující zachycení přívalových srážek. Dojem zvýšení nivelety způsobilo odtěžení původního povrchu při stavbě.
6. Žalovaný doplnil, že u žalobcova domu byl zhotoven odvod dešťových vod. Označení sporné stavby jako „opravy“ je výstižné. Před jejím provedením byl na návsi nepřehledný provoz, což vedlo k dopravním nehodám s dětskými cyklisty. Asfaltový povrch byl rozpraskaný a místy vylámaný. Do vlastnických práv k sousedním domům sporná stavba nezasáhla omezením přístupu či vjezdu ani zvýšenou vlhkostí. Vlhkost v sousedních domech se nezměnila a je způsobena konstrukcí s nedostatečnou izolací proti vlhku. S ohledem na uvedené není tvrzení žalobce, že povrchová voda stéká do jeho domu, opodstatněné. V řízení o vydání společného povolení žalovaný vycházel toho, že není třeba navrhovat protipovodňová opatření, protože pozemek není v záplavovém území, jak uváděla projektová dokumentace. Sporná stavba byla provedena v souladu se společným povolením a projektovou dokumentací. Při závěrečné kontrolní prohlídce žalovaný nezjistil nic, co by bránilo vydání kolaudačního souhlasu.
7. **Osoba zúčastněná na řízení 2)**, jakožto vlastnice domu sousedícího s domem žalobce rovněž přílehlajícího k posuzované návsi, uvedla, že v řízení o vydání společného povolení trvala na

tom, že komunikace nesmí být zvýšena, protože by voda stékala do jejího dvora a k základům domu. Žalovaný ve společném povolení uvedl, že náves bude ve stejné výši. Zvýšena ale byla, místy až o 50 cm, a přesto žalovaný vydal kolaudační souhlas. Nejedná se o opravu komunikace, ale o novou stavbu zcela měnící odtokové poměry v území. V jejím případě dešťové vody „doslova chrčí přes základy domu do sklepa a do studny“. U základů domu (asi 1 m od její studny) byly umístěny záhony. Představa stavebníka, že zde bude pěstovat, zalévat a hnojit keře a květiny a tato voda bude prosakovat do její studny, ukazuje na aroganci starosty. Záhony jsou novou stavbou, nikoliv opravou komunikace. Uprostřed komunikace byla navíc postavena mohutná zeď, která zcela mění přístup k jejím nemovitostem.

Skutková zjištění vycházející z obsahu správního spisu

8. Žalovaný společným povolením podle § 94p stavebního zákona schválil stavební záměr na spornou stavbu. Ve výroku III stanovil podmínky pro provedení stavby. Podle podmínky č. 1 bude stavba provedena podle projektové dokumentace, přičemž stavebník je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru. Podle podmínky č. 17 stavbou nebudou omezena práva vlastníků sousedních nemovitostí, je nutno zachovat přístup k těmto nemovitostem a před zahájením prací je předem informovat. Podle podmínky č. 21 odpovídá vlastník pozemku, na němž je stavba, za to, že povrchové vody ze stavby nebudou sváděny na sousední pozemky. K vyjádření osoby zúčastněné na řízení 2), že souhlasí za podmínky, že zůstane stejná výška návsi a nebude zvednuta, žalovaný v odůvodnění uvedl, že náves bude ve stejné výši. Žalobce byl rovněž účastníkem řízení, ale námítky nepodal. Nikdo nepodal odvolání, a tak společné povolení nabylo právní moci dne 17. 11. 2021.
9. V průběhu stavby se na žalovaného postupně obrátil žalobce a osoby zúčastněné na řízení 2) až 4) a žádali okamžité zastavení stavebních prací. Ve svých podáních uváděli, že nejde jen o opravu, ale o celkovou rekonstrukci, že se mění odtokové poměry a zvyšuje se náves i místní komunikace, a vyjádřili obavu z přívalových dešťů. Žalovaný dne 12. 5. 2022 provedl kontrolní prohlídku. V záznamu se uvádí, že na základě námitek žalobce a osoby zúčastněné na řízení 2) došlo k dílčím úpravám a výška sklonu původního terénu zůstala zachována. Původní povrch byl odtěžen až na šterkopískovou vrstvu, která umožňuje vsakování. Nový povrch ze štípaného kamene je propustný. Horní komunikace je oddělena obrubníkem s vtoky do dešťové kanalizace. Prostor před vjezdy byl zvýšen. Výška návsi se ještě sníží hutněním. Kontrolní prohlídky se zúčastnil žalobce a osoby zúčastněné na řízení 2) a 3). Žalobce a osoby zúčastněné na řízení 2) až 4) se poté obrátili se žádostí o okamžité zastavení stavebních prací na Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „krajský úřad“). Namítli, že sporná stavba se nachází v zátopové oblasti. Krajský úřad postoupil podání žalovanému, který na ně reagoval sděleními ze dne 16. 6. 2022, jejichž obsah vtělil i do vyjádření k žalobě.
10. Součástí spisu je dále sdělení krajského úřadu ze dne 20. 5. 2022, že stavba je provedena v souladu s projektovou dokumentací. Jako jedinou odchylku identifikoval umístění travnatých ploch namísto ploch s kůrovým mulčem a keři. Krajský úřad neshledal důvod k zahájení přezkumného řízení.
11. Stavebník požádal dne 26. 10. 2022 o vydání kolaudačního souhlasu. V žádosti je jako jediná nepodstatná odchylka od projektové dokumentace uvedeno posunutí opěrné zdi z důvodu zachování vegetace.

12. Žalovaný provedl dne 23. 11. 2022 závěrečnou kontrolní prohlídku se závěrem, že podmínky společného povolení byly dodrženy, bylo vyhověno obecným technickým požadavkům na výstavbu a skutečné provedení je v souladu s projektovou dokumentací. Žádné odchylky ani vady nezjistil. Poté vydal napadené rozhodnutí.
13. Podle protokolu o nahlížení do spisu ze dne 29. 5. 2023 nahlédl téhož dne do celého spisu žalobcův zástupce a pořídil si kopie.

Posouzení žaloby soudem

14. Soud se nejprve zabýval tím, zda jsou splněny procesní předpoklady věcného projednání žaloby. Kolaudační souhlas je rozhodnutím správního orgánu podle § 65 odst. 1 s. ř. s. [srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 17. 9. 2019, č. j. 1 As 436/2017-43, č. 3931/2019 Sb. NSS], lze jej tedy napadnout žalobou proti rozhodnutí. Žaloba byla podána osobou k tomu oprávněnou, neboť žalobce v žalobě plausibilně (myslitelně) tvrdí, že napadené rozhodnutí zasáhlo do jeho právní sféry (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005-86, č. 1764/2009 Sb. NSS). Žalobce se s napadeným rozhodnutím seznámil prostřednictvím svého zástupce, který dne 29. 5. 2023 nahlédl do správního spisu (k relevanci seznámení srov. rozsudek NSS ze dne 24. 2. 2022, č. j. 1 As 254/2021-29). Žaloba podaná dne 26. 7. 2023 je tedy včasná. Žaloba není nepřipustná pro nevyčerpání opravných prostředků, neboť proti kolaudačnímu souhlasu nelze podat odvolání ani jiný řádný opravný prostředek ve smyslu § 68 písm. a) s. ř. s.
15. Soud proto přistoupil k věcnému projednání žaloby a přezkoumal napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, a to v rozsahu a mezích uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s. ř. s.), přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). Za účelem projednání žaloby nebylo potřeba nařídít jednání a soud rozhodl bez jednání, neboť pro takový postup byly splněny podmínky podle § 51 odst. 1 s. ř. s.
16. Soud předesílá, že míra precizace žalobních bodů do značné míry předurčuje, jaké právní ochrany se žalobci u soudu dostane. Čím je žalobní bod obecnější, tím obecněji k němu správní soud přistoupí. Není na místě, aby soud za žalobce spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral skutečnosti, které žalobu podporují. Takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by funkci zástupce žalobce (srov. závěry rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78, č. 2162/2011 Sb. NSS).
17. Podle § 122 odst. 3 stavebního zákona, je-li žádost o kolaudační souhlas úplná a dokončená stavba, popřípadě část stavby schopná samostatného užívání, je v souladu s povolením stavby a dokumentací, nebo ověřenou projektovou dokumentací, v souladu se stanovisky nebo závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů, byla-li vydána podle zvláštních právních předpisů, jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu a skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, stavební úřad vydá do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky kolaudační souhlas, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby.

18. Žalobní námitky jsou rámovány tak, že napadené rozhodnutí nebylo vydáno v souladu se zákonem, protože stavebník nedodržel podmínky stavebního povolení. Převážně však žalobce nenamítá nesplnění podmínek pro vydání kolaudačního souhlasu, nýbrž brojí proti podobě sporné stavby jako takové.
19. Soud připomíná, že v případě kolaudačního souhlasu se, stejně jako u kolaudačního rozhodnutí, meritorní soudní přezkum redukuje na zhodnocení toho, zda bylo vydáno v souladu se zákonem, tedy zda provedená stavba odpovídá dříve stanovené dokumentaci a podmínkám (srov. rozsudek NSS ze dne 9. 2. 2017, č. j. 5 As 61/2016-35). Smyslem kolaudace je posoudit, zda stavba byla provedena ve shodě s tím, jak byla povolena, a zda je způsobilá řádně plnit svůj účel. Stavební úřad tak kolaudací završuje proces kontroly toho, zda byly dodrženy podmínky stanovené v řízení územním a stavebním, tedy v řízeních předcházejících zahájení stavby, v nichž se rozhodovalo o tom, jak bude daná stavba provedena (včetně budoucího užívání). Právě v těchto řízeních mohou primárně uplatňovat námitky proti dané stavbě osoby, jejichž vlastnická či jiná věcná práva mohou být stavbou přímo dotčena (srov. rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2009, č. j. 8 As 8/2008-33). Žalobou proti kolaudačnímu souhlasu tak již nelze brojit proti umístění stavby či jejímu povolení. Územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační souhlas jsou na sebe navazující (řetězíci se) správní akty (srov. rozsudek NSS ze dne 20. 7. 2017, č. j. 10 As 91/2017-40), které jsou samostatně napadnutelné a přezkoumatelné správními soudy. Žalobní námitky proti územnímu rozhodnutí mají své místo v žalobě proti územnímu rozhodnutí, námitky proti stavebnímu povolení v žalobě proti stavebnímu povolení a námitky směřující proti vydání kolaudačního souhlasu v žalobě proti kolaudačnímu souhlasu. Nelze připustit, aby v řízení o žalobě proti rozhodnutí podmíněnému, byly samostatně uplatňovány a posuzovány skutkové a právní otázky týkající se svou povahou výlučně předmětu řízení o podmiňujících rozhodnutích, a tím byla prolomena koncentrace stanovená v příslušných ustanoveních stavebního zákona (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 22. 10. 2019, č. j. 6 As 211/2017-88, č. 3948/2019 Sb. NSS).
20. Z uvedeného vyplývá, že předmětem přezkumu v projednávané věci nemohou být všechny možné nedostatky sporné stavby. V řízení o žalobě proti kolaudačnímu souhlasu totiž již nelze uplatňovat a posuzovat skutkové a právní otázky týkající se svou povahou výlučně předmětu společného územního a stavebního řízení. Mezi ně přitom patří i tzv. občanskoprávní námitky, jako jsou imise v podobě stékání nebo zatékání vody, ledaže by byly následkem nepovoleného provedení stavby.
21. S ohledem na uvedené není důvodná námitka, že sporná stavba není „opravou“ návsi, jak byla označena, ale „zásadní stavební změnou“. Rozsah stavebních prací byl totiž patrný již z projektové dokumentace. Stěží může být nezákonnost napadeného rozhodnutí dána tím, že si žalobce představoval pod „opravou“ návsi něco jiného. Žalobce měl jako účastník společného územního a stavebního řízení možnost se před vydáním společného povolení seznámit s projektovou dokumentací a případně uplatnit námitky. Pokud tak neučinil a pravý rozsah prací zjistil až při realizaci sporné stavby, nemůže již svou pasivitu kompenzovat zpochybněním napadeného rozhodnutí. Žalobce přitom netvrdí, že by povaha „opravy“ návsi ze společného povolení nevyplývala.
22. Žalobce dále brojí proti tomu, že asfaltový povrch u jeho domu nahradily záhony. V nich se má koncentrovat vlhkost, která proniká do zdiva domu. Záhony mají také zamezovat dopravní obsluhu jeho domu. Také zřízení zatravněné plochy severně od žalobcova domu i

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

záhonu před jeho průčelím však bylo patrné již z projektové dokumentace. Měl-li tedy žalobce obavu, že se v nich může soustřeďovat vlhkost, která bude poškozovat jeho dům, a že omezí jeho dopravní obsluhu, měl se proti jejich zřízení bránit ve společném územním a stavebním řízení. Žalobce však netvrdí, že by zatravněná plocha a záhony byly provedeny v rozporu se společným povolením. Ze žaloby navíc není jasné, jak přesně zatravněná plocha a záhon omezují dopravní obsluhu žalobcova domu, protože jsou u stěn, v nichž není žádný vchod ani vjezd. Také tato námitka je tedy nedůvodná.

23. Pro úplnost soud doplňuje, že i nově vzniklá zeď, která má údajně překážet osobě zúčastněné na řízení 2) v dopravní obsluze její nemovitosti, byla součástí projektové dokumentace. Také proti ní tak měla brojit ve společném územním a stavebním řízení. Z projektové dokumentace je nadto zjevné, že zeď nesáhá až nemovitosti osoby zúčastněné na řízení 2), a tak není jasné, proč by měla bránit v příjezdu k ní.
24. Žalobce dále namítl, že v projektové dokumentaci je chybně uvedeno, že sporná stavba se nenachází v záplavovém území. Nachází se totiž v záplavovém území povodně Q²⁰ a Q¹⁰⁰, takže měla být realizována protipovodňová opatření. I tato námitka měla být řešena při povolování, nikoliv až při kolaudaci sporné stavby. Otázka, zda se sporná stavba nachází v záplavovém území, nemá žádný vliv na to, zda byla provedena v souladu se společným povolením.
25. Uvedené námitky jsou tedy nedůvodné, protože svou povahou spadají do společného územního a stavebního řízení a v řízení o žalobě proti napadenému rozhodnutí se jimi již nelze zabývat.
26. Žalobce rovněž namítl, že sporná stavba byla zkolaudována, přestože nesplňuje požadavek § 15 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., který stanoví požadavky na odolnost technického vybavení staveb realizovaných v záplavových územích proti povodním. V žalobě však blíže neuvedl, v čem spatřuje vady technického vybavení sporné stavby. Žalobce tedy jen odkázal na ustanovení vyhlášky, aniž by uvedl konkrétní skutečnosti či právní argumentaci. Takový odkaz však nelze považovat za řádný žalobní bod (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 20. 12. 2005, č. j. 2 Azs 92/2005-58, č. 835/2006 Sb. NSS), a proto se jím soud nezabýval.
27. Žalobce dále namítl, že spornou stavbou byl v rozporu se společným povolením zvýšen terén návsi a že místní komunikace za novými obrubníky je vyšší. Tím se změnilы odtokové poměry. Povrchová voda stéká k jeho nemovitostem a proniká nad úroveň případné izolační ochrany nemovitostí. Sporná stavba podle něj nesplňuje požadavek § 10 odst. 1 písm. h) vyhlášky č. 268/2009 Sb., který stanoví, že stavba musí být navržena a provedena tak, aby neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovala životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech, zejména následkem výskytu vlhkosti ve stavebních konstrukcích nebo na povrchu stavebních konstrukcí uvnitř staveb.
28. Zdejší soud v rozsudku ze dne 18. 12. 2020, č. j. 43 A 113/2018-196, ve vztahu ke kolaudačnímu rozhodnutí dovořil, že právní sféra osob, které nebyly účastníky kolaudačního řízení, obecně nebude kolaudačním rozhodnutím dotčena (tj. nebudou věcně legitimovány). K dotčení takové osoby bude docházet výjimečně za specifických a intenzivních okolností, které tato osoba musí dostatečně přesvědčivě tvrdit a prokázat (srov. také rozsudek NSS ze dne 18. 7. 2025, č. j. 3 As 259/2024-41). Přestože o vydání kolaudačního souhlasu se nevede řízení, lze tyto závěry přiměřeně uplatnit i na osoby, jimž

se kolaudační souhlas nedoručuje (srov. § 122 odst. 4 stavebního zákona). Takovou osobou je i žalobce.

29. Žalobce přitom konkrétně netvrdí, o kolik se měl terén návsi nebo místní komunikace zvýšit. Nic relevantního v tomto směru neplyne ani z fotodokumentace, na níž žalobce odkazuje. K žalobě přiložená fotografie výšky dlažebních kostek oproti poklopu kanalizace (rozdíl asi 12 cm), byla pořízena ještě v průběhu realizace sporné stavby. Z podstaty věci tedy nic nevypovídá o podobě dokončené sporné stavby, jak byla později zkolaudována.
30. Žádnou výpovědní hodnotu, pokud jde o výslednou výšku terénu návsi v době kolaudace, pak nemá ani vyjádření obce ze dne 27. 8. 2021, v němž se uvádí, že poklopy kanalizace a uzávěry vodovodu musejí být rektifikovány do výšky finálního povrchu opravované komunikace. Jde totiž o vyjádření ze společného územního a stavebního řízení – tedy z doby, kdy sporná stavba ještě nebyla ani povolena, natož realizována. Z porovnání fotografií před realizací sporné stavby a po ní si lze stěží učinit přesný úsudek o tom, kde a o kolik (zda vůbec) se terén návsi zvýšil. Zcela obecné (a důkazními návrhy nepodložené) je tvrzení osoby zúčastněné na řízení 2), že se terén návsi zvýšil místy až o 50 cm.
31. Podstatné však je, že žalobce konkrétně netvrdí ani neprokazuje vliv údajného zvýšení terénu na odtokové poměry a konkrétní dopady na jeho dům. Nijak navíc nereaguje na relevantní tvrzení žalovaného, že povrch návsi je nově propustný a voda se bude moci vsakovat a že nové vyšší obrubníky podél místní komunikace brání stékání povrchové vody k žalobcovým nemovitostem. Jak plyne i z projektové dokumentace, je místní komunikace za obrubníkem nad žalobcovým domem opatřena vpustí dešťové kanalizace. Další vpust se pak nachází přímo u stěny žalobcova domu. Odborný posudek, kterým žalobce toto tvrzení podporuje, pouze konstatuje, že stěny jeho domu jsou provlhlé a že byla provedena sporná stavba, ale nečiní jednoznačný závěr, že provlhnutí je *následkem* realizace sporné stavby. To, že stěny žalobcova domu vlhnou a byla realizována sporná stavba, ještě neznamená, že stěny žalobcova domu vlhnou, *protože* byla realizována sporná stavba.
32. Soud tedy shrnuje, že žalobce nepředestřel dostatečná tvrzení podpořená relevantními důkazními návrhy, z nichž by plynulo, že terén návsi a místní komunikace se znatelně (natož takovým podstatným způsobem, že by zvýšení mělo potenciál zasáhnout do veřejných subjektivních práv žalobce) zvýšil v rozporu s tím, jak byla sporná stavba povolena, a že v důsledku toho se změnilo odtokové poměry, čímž došlo k intenzivnímu zásahu do práv žalobce v podobě dříve nepřítomného podmáčení jeho domu. Námitka je proto nedůvodná.
33. Pro úplnost soud dodává, že vykazuje-li zkolaudovaná stavba nedostatky (například působí nepřípustné imise), může se vlastník sousední nemovitosti bránit žalobou podle § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (srov. rozsudek zdejšího soudu č. j. 43 A 113/2018-196, a usnesení Ústavního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. I. ÚS 376/02). Soud rovněž zdůrazňuje, že kolaudace nelegalizuje případné provedení stavby v rozporu s povolením. Je-li stavba provedena v rozporu s povolením, nebrání kolaudace tomu, aby bylo nařízeno její odstranění (srov. rozsudky NSS ze dne 14. 5. 2008, č. j. 3 As 11/2007-92, a ze dne 22. 2. 2018, č. j. 7 As 70/2017-29).

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

34. S ohledem na uvedené soud neshledal žalobu důvodnou a nezjistil ani žádnou vadu, k níž by byl povinen přihlídnout i bez námítky, a proto žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
35. O nákladech řízení soud rozhodl v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměl úspěch. Procesně úspěšnému žalovanému soud náhradu nákladů nepřiznal, neboť mu nevznikly náklady převyšující náklady na běžnou úřední činnost.
36. Osobám zúčastněným na řízení soud neuložil žádnou povinnost a nejsou zde ani žádné důvody hodné zvláštního zřetele, pro něž by bylo namístež jim přiznat náhradu nákladů řízení. Žádná z nich nebránila ani své právo přiznané napadeným rozhodnutím. Proto jim náhrada nákladů řízení nepřísluší (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty 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 je stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha 6. února 2026

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