



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Zuzany Bystřické a soudců
Ľubomíra Majerčíka a Mariana Kokeše ve věci

žalobců: a) M. Č.
b) D. Č.
zastoupeni Mgr. Lukášem Wimětalem, advokátem
sídlem Údolní 388/8, 602 00 Brno

proti
žalovanému: Magistrát města Brna
sídlem Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 22. 1. 2024, č. j. MMB/0038002/2024, sp. zn.
OUSR/MMB/0466301/2023/2.

takto:

- I. Žaloba **se zamítá**.
- II. Žalobci **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Napadeným rozhodnutím žalovaný potvrdil usnesení stavebního úřadu, jímž byla zamítnuta žádost žalobců o dodatečné povolení stavby „Rekreační objekt“ na pozemku p. č.

XA v k. ú. X (dále „Stavba“) a žádost o povolení výjimky z obecných požadavků na výstavbu.

II. Skutkové okolnosti a rozhodnutí správních orgánů

2. Opatřením ze dne 6. 11. 2008 vydal Odbor územního a stavebního řízení Úřadu městské části města Brna, Brno – Královo Pole („stavební úřad“) souhlas s provedením ohlášeného záměru – změny stavby objektu pro rodinnou rekreaci ev. č. XB na pozemku p. č. XC a XA v k. ú. X.
3. Dne 10. 8. 2016 podali žalobci žádost o dodatečné povolení stavby. Tomu nevyhověl stavební úřad usnesením ze dne 10. 8. 2021, což následně potvrdil Magistrát města Brna rozhodnutím ze dne 17. 12. 2021. Důvodem bylo, že novostavba je oproti původně ohlášenému objektu pro rodinnou rekreaci posunuta o 23,6 metru. Vydaný souhlas nelze pro Stavbu použít a žalobcům bylo známo, že se jedná o dvě odlišné stavby. Žalobu proti tomuto rozhodnutí zamítl zdejší soud rozsudkem ze dne 12. 6. 2024, č. j. 29 A 29/2022-161. Kasační stížnost proti němu zamítl Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 17. 1. 2025, č. j. 5 As 191/2024-33. Související ústavní stížnost žalobců odmítl Ústavní soud jako zjevně neopodstatněnou usnesením sp. zn. II. ÚS 873/25 ze dne 3. 4. 2025.
4. Dne 17. 1. 2023 podali žalobci opětovnou žádost o dodatečné povolení stavby a téhož dne také žádost o povolení výjimky z § 21 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále „vyhláška“), a z části II. kapitola 3 (regulační podmínky pro plochy nestavební) přílohy č. 1 územního plánu města Brna. Stavební úřad zamítl obě žádosti rozhodnutím ze dne 18. 8. 2023, č. j. BKPO/021311/2023/2300/JAND. Předdeslal, že při ohledání místa dne 26. 5. 2023 zjistil, že stavba se od poslední kontrolní prohlídky ze dne 9. 7. 2021 nezměnila. Jedná se o zděný, částečně podsklepený rekreační objekt se dvěma nadzemními podlažními, zastřešený pultovou střechou, o půdorysných rozměrech 7,97 m x 10,35 m. K žádosti o povolení výjimky stavební úřad zdůraznil, že § 21 odst. 4 věta třetí vyhlášky není na daný pozemek vůbec aplikovatelná, neboť dopadá pouze na doplňkové stavby ke stavbě hlavní. Územní plán nepřipouští v dané lokalitě stavbu o zastavěné ploše cca 82 m². K žádosti o dodatečné povolení stavby stavební úřad připomenul, že se jedná již o druhou žádost. K umístění stavby došlo v rozporu s územním plánem, a tedy v rozporu s kogentní úpravou obsaženou v § 129 odst. 3 písm. a) stavebního zákona. Takto umístěnou stavbu nelze dodatečně povolit.
5. Napadeným rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání žalobců a potvrdil rozhodnutí stavebního úřadu. Uvedl, že Stavba je oproti původně ohlášenému objektu pro rodinnou rekreaci posunuta o 23,6 metru. Vydaný souhlas nelze pro Stavbu použít a žalobcům bylo známo, že se jedná o dvě odlišné stavby. Jedná se tedy o nelegální „novostavbu“. Nelze odkazovat na okolní stavby, povolené v době, kdy to tehdy platná legislativa umožňovala. Protože je tato novostavba ve výrazném rozporu s územním plánem, není třeba předkládat žádné další důkazy. Podle žalovaného nemohl stavební úřad ani povolit výjimku, protože by tím protizákonně schválil Stavbu významně rozpornou s územním plánem.

III. Argumentace účastníků řízení

6. **Žalobci** jsou přesvědčeni, že napadené rozhodnutí trpí takovými vadami, pro něž by mělo být zrušeno. Vysvětlují, že v průběhu provádění povolených stavebních změn zjistili nepřekonatelné závady původní konstrukce objektu a stavebního místa. Proto byli ze

zdravotních a bezpečnostních důvodů okolnostmi nuceni vybudovat objekt nově o několik metrů dále na svém pozemku. Proto podali v roce 2016 žádost o dodatečné povolení stavby s cílem uvést realizovanou stavbu do souladu s právními předpisy. Následný postup správního orgánu považují za formalistický a popírající smysl a účel institutu dodatečného povolení stavby. Tím je uvedení prováděné stavby bez příslušného povolení nebo v rozporu s ním do souladu s právními předpisy.

7. Institut povolení výjimky, o níž požádali, slouží k odstranění tvrdosti některých ustanovení zákonů a prováděcích vyhlášek. S odkazem na odbornou literaturu žalobci připomínají, že odchylku lze povolit výjimečně, v jednotlivých případech, za předpokladu, že odchylným řešením nebude ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob či sousední pozemky nebo stavby a že bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Ač Stavba překračuje velikost stanovenou regulativy územního plánu a je v rozporu s § 21 odst. 4 vyhlášky, neohrožuje třetí osoby ani jejich majetek, nezatěžuje sousední pozemky emisemi, ani nijak jinak nezhoršuje životní prostředí; její vzhled je souladný s rázem okolní krajiny. Stavba nepředstavuje nevhodnou zástavbu nadměrně využívající daný pozemek, čímž je účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu dosaženo i v případě povolení dané výjimky. Takové ohrožení však představovala původní stavba, která taktéž přesahovala stanovené limity a pro niž byl vydán souhlas stavebního úřadu s jejími změnami.
8. Stavební úřad však žádost o udělení výjimky zamítl, aniž by blíže reflektoval výše zmíněná kritéria pro posouzení žádosti. Postupoval tak vnitřně nekonzistentně, přepjatě formalisticky a nezákonně. Absurdní je odůvodnění, vylučující vazbu mezi územním plánem a výjimkovým ustanovením § 21 odst. 4 vyhlášky. Stavební zákon připouští možnost odchýlit se od řešení předepsaného územním či regulačním plánem i od obecných požadavků na výstavbu. Za takových podmínek musí být možné udělit výjimku i ze speciální úpravy vymezující konkrétní podobu přípustných staveb. Kritériím pro povolení výjimky v § 169 odst. 2 stavebního zákona se však správní orgán nevěnoval. Přitom Stavba respektuje funkční, ale přesahuje prostorové regulativy. Žalobci pouze nahrazují původní stavbu „kus za kus“, nedopustili se „několikanásobného překročení maximální plochy určené k zastavění v dané lokalitě“.
9. Co se týče žádosti o dodatečné povolení stavby, žalobci upozorňují, že správní orgán nezohlednil skutečnost, že Stavba není z pohledu územního plánu „novostavbou“, ale že byli okolnostmi nuceni nahradit stavbu původní, která měla s ohledem na schválený stavební záměr totožné rozměry, a to pro její závadnost a rizika. Fakticky tedy nedošlo ke vzniku nového objektu, který by zatěžoval danou lokalitu. Navíc správní orgán nezohlednil reálný stav území, který spíše odpovídá „chatové lokalitě“. Postup stavebního úřadu tak zakládá výrazný nepoměr mezi jednotlivými vlastníky, což zakládá značnou nespravedlnost vůči vlastníkům, kteří historicky obdobnou stavbu postavenou neměli nebo o ni v důsledku různých okolností přišli. Takový stav je v rozporu s čl. 1 Listiny základních práv a svobod, podle něhož jsou si všichni lidé ve svých právech rovni. Ve výsledku dochází k jejich diskriminaci.
10. Rovněž žalobci vytýkají správnímu orgánu, že jim neumožnil provést navržené důkazy a nevyzval je k předložení označených důkazů. Přitom však sám tvrdí, že jejich povinností je prokazovat soulad posuzované stavby s územně plánovací dokumentací. Odvolací správní orgán se s výše uvedenými námitkami nevypořádal dostatečně.

11. Žalobci uzavřeli, že vzhledem k tomu, že územně plánovací dokumentace uvádí, že v lokalitě jsou přípustné stávající objekty a jejich rekonstrukce, jsou přesvědčeni, že realizací nové budovy namísto budovy původní nemohlo dojít k rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Při takto striktním výkladu pak vlastníci tamních pozemků a staveb nemají žádné jiné východisko, než existující budovy nákladně udržovat, byť by bylo ekologičtější a ekonomičtější takové stavby nahradit stavbami novými.
12. **Žalovaný** zaslal soudu správní spis a odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí.

IV. Ústní jednání konané dne 4. 3. 2026

13. Ve věci proběhlo dne 4. 3. 2026 na žádost žalobců ústní jednání podle § 49 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále „s. ř. s.“). Žalobci setrvali na své žalobní argumentaci. Podrobně soudu objasnili nevyhovující stav původního objektu, který je vedl k vybudování Stavby. Žalovaný odkázal na svá rozhodnutí.
14. Soud neprováděl dokazování listinami obsaženými ve správním spise. Jako důkazní návrh odmítl provést svědecký výslech, resp. písemné vyjádření, jež žalobci navrhovali k prokázání závadnosti původní stavby. Považoval ho za nadbytečný, neboť ani žalovaný nijak nerozporoval nevyhovující stav původního objektu. Navíc podstatou řízení byla už navazující otázka dodatečného povolení Stavby. Stejně tak soud neprováděl dokazování územní studií „Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna“ na žádost žalobců, protože i v tomto případě žalovaný nerozporoval skutečnost, že v dané lokalitě se nachází více staveb o parametrech vymykajících se z aktuálních požadavků na výstavbu (25 m² zastavěné plochy). Zástupkyně žalovaného k tomu dodala, že v případě jiných staveb, nesplňujících příslušné regulativy, vede správní řízení o odstranění staveb. Daná územní studie byla zkonsumována novým územním plánem, který stanoví maximální plochu rekreačních objektů na 40 m². Soud uzavřel, že ani tento důkaz není nutné provádět, neboť je nadbytečný pro nynějším řízením posuzovanou otázku.

V. Hodnocení věci soudem

15. Krajský soud na základě včas podané žaloby přezkoumal napadené rozhodnutí žalovaného v mezích žalobních bodů (§ 75 odst. 2, věta první zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, dále „s. ř. s.“), jakož i řízení předcházející jeho vydání. Při přezkumu rozhodnutí vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správních orgánů (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). Dospěl k závěru, že **žaloba důvodná není**.

Právní úprava

16. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), stanovil v době rozhodování správního orgánu:

§ 2 Základní pojmy

(2) V tomto zákoně se dále rozumí

e) obecnými požadavky na výstavbu obecné požadavky na využívání území, technické požadavky na stavby a obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb, stanovené prováděcími právními předpisy.

§ 129 Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

(1) Stavební úřad nařídí odstranění stavby

...

(3) 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.

§ 169 Obecné požadavky na výstavbu

(1) Právnícké osoby, fyzické osoby a příslušné orgány veřejné správy jsou povinny při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb respektovat záměry územního plánování a obecné požadavky na výstavbu [§ 2 odst. 2 písm. e)] stanovené prováděcími právními předpisy.

(2) Výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchylně od nich lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.

17. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, stanovila v době rozhodování správního orgánu:

§ 26 Výjimky

Za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona je možná výjimka z ustanovení § 20 odst. 3, 5 a 7, § 21 odst. 4, § 23 odst. 2, § 24 odst. 1 a 3, § 24a odst. 2 a 3, § 25 odst. 2 až 7.

§ 21 Pozemky staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci

(4) Na pozemcích staveb pro bydlení lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení. Na pozemcích rodinných domů lze dále umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m. Na pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci lze kromě stavby pro rodinnou rekreaci umístit stavbu nebo zařízení související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreaci podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich.

18. Územní plán města Brna schválený dne 3. 11. 1994 a Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech Územního plánu města Brna (dále „územní plán“), řadil v době rozhodné pro rozhodování správního orgánu, pozemek parc. č. XA v k. ú. S. do ploch stabilizovaných nestavebních – volných. Z Regulativů územního plánu pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1) a z výkresů vyplývají následující podmínky využití území:

Přípustné jsou stávající objekty pro individuální rekreaci, jejich rekonstrukce a dostavby do velikostí stanovených pro novostavby objektů pro individuální rekreaci s tím, že na PUPFL nelze zvětšovat zastavěnou plochu objektu... Podmíněně jsou přípustné (mimo PUPFL) novostavby objektů pro individuální rekreaci mimo vyhlášené rekreační oblasti pouze na základě schválené územně plánovací dokumentace zóny nebo územně plánovacího podkladu lokality. Objekty zde mohou mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 25 m². Mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví. Obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 110 m³.

Právní posouzení

19. Mezi účastníky řízení se vede spor o to, zda bylo řádně odůvodněné rozhodnutí o zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby a o povolení výjimky z obecných požadavků na výstavbu. Soud plně rozumí složité životní situaci, s níž se žalobci potýkají. Její řešení však musí odpovídat požadavkům kladeným právními předpisy a judikaturou.
20. Co se týče **rozhodování o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území**, soud nejdříve připomíná, že tyto požadavky spadají pod širší obecné požadavky na výstavbu dle § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona. Podle § 169 odst. 1 jsou stanovené prováděcími předpisy. Podle ustálené judikatury správních soudů může být výjimka z obecných požadavků na výstavbu povolena pouze tehdy, jestliže (i) *právní předpis její povolení výslovně umožňuje*, (ii) *neohroží se tím bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby* a (iii) *řešením podle povolené výjimky bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu*. Nejvyšší správní soud v tomto ohledu setrvale judikuje, že udělení výjimky z obecných požadavků na výstavbu přichází v úvahu jen v odůvodněných případech. K udělení výjimky tak může dojít pouze výjimečně, existuje-li pro to v konkrétním případě vážný důvod. Správní orgán má při rozhodování o povolení výjimky prostor pro správní uvážení; to však nemůže být bezbřehé, výjimka nesmí popřít podstatu a smysl ustanovení, z něhož byla udělena (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 1. 2026, č. j. 22 As 139/2025-52, bod 11). I podle odborné literatury je výjimku nutno chápat „jako výjimečné nebo méně časté řešení, kdy situaci spojenou s prosazením záměru nelze řešit jiným způsobem. Povolování výjimek by mělo přicházet v úvahu pouze v odůvodněných nebo ojedinělých případech, tj. za situace, kdy stanovené požadavky na výstavbu mohou být v některých konkrétních případech dle místních okolností příliš striktní“ (§ 169 In: Macháčková, J. a kol. Stavební zákon, 3. vydání, 2018, s. 1103-1104).
21. Judikatura správních soudů dále zdůrazňuje, že rozsah soudního přezkumu je v této otázce omezený:

„Možnost udělení výjimky z povinnosti respektovat obecné požadavky na výstavbu ... podléhá správnímu uvážení příslušného správního orgánu, tedy na povolení výjimky nemá žadatel právní nárok. To také znamená, že rozhodnutí o výjimce ... podléhá soudnímu přezkoumání pouze v omezeném rozsahu. Jak totiž vyplývá z dikce § 78 odst. 1 věty druhé s. ř. s. a z ustálené judikatury správních soudů k tomuto ustanovení, samotné správní uvážení přezkoumávají správní soudy pouze z toho hlediska, zda správní orgán nepřekročil meze svého správního uvážení či je nezneužil. Míra volnosti správního orgánu při rozhodování na základě správního uvážení je tedy limitována především zákazem libovůle, jenž pro orgány veřejné moci vyplývá z ústavně zakotvených náležitostí demokratického a právního státu. Je-li však rozhodnutí

správního orgánu řádně a logicky zdůvodněno, má-li oporu ve spisu a bylo-li přijato v řízení, v němž byla respektována procesní práva jeho účastníků, není správní soud oprávněn nahrazovat úvahu správního orgánu úvahou vlastní a dospět ke zrušení daného rozhodnutí toliko na základě odlišného hodnocení skutečností, jež byly předmětem správního uvážení“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 1. 2014, č. j. 5 As 94/2013-23).

22. Sami žalobci v žalobě upozorňují, že povolení výjimky je výjimečným institutem. Nicméně v žalobě žádné takovéto výjimečné důvody netvrdí. Žalobci sice vysvětlují, že původní stavba byla z řady důvodů nevyhovující, to však nemůže založit výjimečnost pro povolení výjimky z požadavků na novou výstavbu. Z rozhodnutí správních orgánů navíc vyplývá, že prosazení záměru lze řešit i jiným způsobem, a to jeho přizpůsobením požadavkům aktuálních předpisů. Žalobci mají možnost při splnění daných regulativů požádat o nové stavební povolení. Vzhledem k parametrům nové stavby se však nelze ztotožnit s tvrzením, že pouze nahrazují původní stavbu „kus za kus“
23. Žalobcům nesvědčí ani další požadavek judikatury správních soudů, tedy že pro povolení výjimky musí existovat závažný důvod, tedy „určité závažné důvody musí vylučovat, aby stavba byla realizována v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu (tak, aby povolení výjimky nebylo třeba). Takovým důvodem není sám o sobě fakt, že stavebník o povolení takové výjimky požádal“ (rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 23. 4. 2013, č. j. 10 A 141/2011-120). Opět lze zopakovat, že nevyhovující stav původního objektu není závažným důvodem, který by měl umožňovat, aby byla žalobcům povolena výjimka z příslušných regulativů. Dovedeno do důsledků by touto cestou mohla každá osoba s nějakým původním nevyhovujícím objektem na pozemku žádat o obdobnou výjimku.
24. Žalobci ve své žádosti připustili, že Stavba přesahuje velikost stanovenou územním plánem pro novostavby objektů pro individuální rekreaci, čímž se dostává do rozporu s § 21 odst. 4 vyhlášky, nicméně neohrožuje osoby ani majetek, neobtěžuje sousední pozemky a vzhled je souladný s rázem okolní krajiny. Účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu tak bude v případě povolení výjimky podle nich dosaženo. V žalobě pak brojí proti tomu, že správní orgán ignoroval zákonná kritéria vážící se k rozhodování o výjimce, tedy ohrožení bezpečnosti, ochrany zdraví a života osob a sousedních pozemků či staveb.
25. Podle soudu však žalovaný správně vyhodnotil, že § 169 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 21 odst. 4 vyhlášky neumožňuje výjimku v případě Stavby povolit. Dospěl totiž ke správnému závěru, že toto ustanovení vyhlášky se ve všech třech větech věnuje doplňkovým stavbám (či stavbám pro podnikání) k hlavní stavbě pro bydlení či rekreaci. To však není případ žalobců, kteří usilují o dodatečné stavební povolení pro stavbu hlavní. Není tedy splněna výše nastíněná podmínka, spočívající v tom, že právní předpis tuto výjimku výslovně umožňuje, neboť § 21 odst. 4 vyhlášky na Stavbu nedopadá. Výjimkové ustanovení se vztahuje na případnou další stavbu v podobě např. kůlny, skladu, garáže, bazénu, skleníku či ČOV.
26. Se žalobci rovněž nelze souhlasit, že by požadovanou výjimkou mělo být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Judikatura k tomu dovozuje, že povolená výjimka nesmí úplně popřít účel těch ustanovení, od kterých se odchyluje (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 1. 2011, č. j. 1 As 96/2010-141). K této otázce se žalovaný v napadeném rozhodnutí adekvátně vyjádřil v tom smyslu, že účelem daného ustanovení vyhlášky je ochrana vzhledové a uživatelské kvality bezprostředního okolí staveb

pro rekreaci, jakož i zajištění nezhoršování životního prostředí nevhodnými a rušícími nepřiměřenými stavbami. Dále také ochrana proti vzhledovému a estetickému narušení prostředí množstvím menších nevhodných staveb, či nadměrnému využívání až zneužívání pozemků při stavbách pro rodinnou rekreaci přehnanou a množstevně i funkčně nevhodnou doplňkovou či jinou zástavbou. Stavba žalobců se přitom příčí úsilí o zabránění nadměrného zneužívání pozemků při stavbách pro rodinnou rekreaci přehnanou a funkčně nevhodnou zástavbou.

27. Žalobcům lze přisvědčit, že správní orgán se explicitně nevyjádřil k výše zmiňovaným kritériím ohrožení bezpečnosti, ochrany zdraví a života osob a sousedních pozemků či staveb. Protože však nejsou naplněny výše uváděné podmínky výjimečnosti a závažnosti důvodů, stejně jako podmínky (i) a (iii) § 169 odst. 2 stavebního zákona, neměl správní orgán povinnost zabývat se dalšími požadavky. Všechny uvedené podmínky musí být totiž naplněny kumulativně. Navíc správní orgán i k tomuto poslednímu požadavku stavebního zákona uvádí, že důvodem legalizace černé stavby nemůže být skutečnost, že neohrožuje zdraví, majetek či životní prostředí. Zdejší soud tedy uzavírá, že úvaha správního orgánu ohledně výjimky z obecných požadavků na výstavbu nevybočila z mezí správního uvážení.
28. Zastavěná plocha, kterou má Stavba překročit, se příčí také regulativu územního plánu v Příloze č. 1, jež vymezuje pro dané funkční vymezení plochy nestavební – volnou maximálně 25 m². Závěry správního orgánu, že z toho důvodu nelze žádosti o povolení výjimky vyhovět, je rovněž správný. Rozsah výjimek, k nimž je možné přistoupit, je stanovený v § 26 vyhlášky. Úprava požadavků na vymezení ploch územním plánem do tohoto ustanovení zahrnutá není, je obsažena v části druhé vyhlášky. Opět tím tudíž není naplněna podmínka § 169 odst. 2 stavebního zákona, že výjimku lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení, ze kterých prováděcí předpis povolení výjimky výslovně umožňuje.
29. Co se týče žalobní námitky ohledně rozhodování žalovaného o žádosti o **dodatečné povolení stavby**, soud připomíná, že předchozí žalobu opřenou o podobné argumenty žalobců v tomto ohledu již jednou zamítl a ani nyní neshledává důvod se od svých dříve vyslovených úvah odchýlit. Žalovaný dospěl i nyní v napadeném rozhodnutí na základě stejných úvah a procesních postupů jako v dříve přezkoumávaném rozhodnutí ze dne 17. 12. 2021 ke stejnému závěru. Tento rozsudek zdejšího soudu byl následně aprobován Nejvyšším správním soudem a Ústavním soudem (bod 4 výše). Žalobci přitom netvrdí žádné zásadní změny skutkových či právních okolností, které by měly vést k jinému posouzení. Nezbyvá i nyní než uzavřít, že žalovaný náležitě posoudil argumentaci žalobců a adekvátně reagoval na jejich námitky. Stavba nesplňuje § 129 odst. 3 písm. a) stavebního zákona, tedy umístění v souladu s územně plánovací dokumentací, proto nebyli rozhodnutím o zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby zkráceni na svých právech.
30. Tento postup nelze označit za formalismus nebo popření smyslu a účelu institutu dodatečného povolení stavby. Jde naopak o postup sledující smysl a text příslušných ustanovení zákona. Účelem dodatečného povolení stavby není povolení staveb, které odporují územně plánovací dokumentaci. Dle příslušných regulativů jsou podmíněně přípustné novostavby objektů pro individuální rekreaci, které mají zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 25 m², obestavěný prostor nesmí překročit 110 m³. V případě posuzované Stavby je dle předložené projektové dokumentace zastavěná plocha 82,2 m² a obestavěný prostor 496,8 m³. Jedná se o výrazný rozpor s územním plánem, na jehož

konstatování není třeba předložit žádné nové důkazy. Již v předchozím rozsudku (výše citovaná věc č. j. 29 A 29/2022-161) zdejší soud konstatoval, že žalobci usilují o výstavbu zcela nového objektu, kterou nelze považovat za rekonstrukci původního objektu

31. Na těchto závěrech nic nezmění ani skutečnost, že v okolí mohly být v minulosti povoleny objekty o jiných parametrech, které však odpovídaly dříve platným právním předpisům. Nelze považovat za diskriminaci skutečnost, jsou-li plynutím času zpřísněny podmínky pro výstavbu. Soudy opakovaně konstatovaly, že neexistuje subjektivní právo jednotlivce na určitou podobu územního plánu či na jeho neměnnost (např. nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 2123/24 ze dne 18. 12. 2025, bod 19).
32. Pokud by tomu mělo být jinak, domyšleno do důsledků, bylo by téměř nemožné do budoucna klást na výstavbu nové požadavky (odpovídající změněným okolnostem). Správní orgány žalobcům přitom nijak nebránily v rekonstrukci původního objektu. Ostatně v tomto smyslu vydal v roce 2008 stavební úřad souhlas s provedením ohlášeného záměru. Stejně tak měli žalobci možnost při splnění rozsahu zastavěné plochy do 25 m² požádat o nové stavební povolení. Tento požadavek dopadal na všechny nové stavebníky, proto nelze hovořit o nerovném zacházení. Osoby ve stejném postavení musely dodržet stejné podmínky. Nelze proto hovořit o tom, že by správní orgán nezohlednil reálný stav v území, jeho povinností je primárně vycházet z územně plánovací dokumentace. Pokud se v této lokalitě skutečně nachází objekt, který by porušoval aktuální požadavky na výstavbu, nemůže to být důvodem pro ignorování stavebních předpisů správním orgánem, ale spíše pro jeho jednotný postup, směřující k odstranění takové nemovitosti.
33. Na základě výše uvedeného krajský soud shrnuje, žalovaný náležitě posoudil argumentaci žalobců a adekvátně reagoval na jejich námitky. Správní orgán správně seznal, že stavba nesplňovala podmínky umístění v souladu s územně plánovací dokumentací a podmínky pro povolení výjimek z obecných požadavků na výstavbu. Proto žalobci nebyli rozhodnutím o zamítnutí těchto svých žádostí zkráceni na svých právech rozhodnutím správního orgánu.

VI. Závěr a náklady řízení

34. Krajský soud proto dospěl k závěru, že je třeba žalobu dle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítnout, neboť není důvodná.
35. O náhradě nákladů řízení krajský soud rozhodl 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 nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, jenž ve věci úspěch neměl. Žalobci ve věci úspěch neměli, a nemají proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalovaný správní orgán náhradu nákladů řízení nepožadoval.

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.

Zuzana Bystřická v.r.
předsedkyně senátu