



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobce: **Ing. J. J.**
bytem X.
zastoupen advokátkou Mgr. Ing. Janou Pekárkovou
sídlem Pod Spravedlností 934, 156 00 Praha 5

proti
žalovanému: **Městský úřad Český Brod**
sídlem Husovo náměstí 70, 282 01 Český Brod
zastoupen advokátkou JUDr. Janou Markovou
sídlem Husovo náměstí 64, 282 01 Český Brod

za účasti: **Ing. T. P.**
bytem X.

o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem žalovaného nezahájením řízení o odstranění stavby a o nařízení zákazu provádění stavebních prací

takto:

- I. Žaloba se zamítá.**
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.**
- IV. Žalobci se ve lhůtě do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku vrací soudní poplatek ve výši 1 000 Kč.**

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu třetího zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) dodanou do datové schránky soudu dne 17. 9. 2025 domáhá (ve znění opravy ze dne 6. 10. 2025), aby bylo žalovanému uloženo do 3 dnů od právní moci rozsudku zahájit
 - řízení o zákazu provádění stavebních a montážních činností (jinými slovy řízení o nařízení zastavení stavebních prací), které mění vzhled domu zazdíváním a rozšiřováním okenních otvorů u nosných obvodových stěn budovy na adrese X1. (dále jen „sporná stavba“) a
 - řízení o odstranění stavby, která mění vzhled domu zazdíváním a rozšiřováním okenních otvorů u nosných obvodových stěn sporné stavby.

Obsah žaloby

2. Žalobce uvedl, že vlastní rodinný dům se zahradou na adrese X2. (dále jen „dům žalobce“). Na sousední sporné stavbě probíhají přístavba a stavební úpravy polyfunkčního domu spolu se změnou užívání. V rámci sporné stavby Bytové družstvo Gottlieb CZE vlastní jednotky X10., X11., X12. a X13.; společnost DERBYSHIRE s.r.o. vlastní jednotky X1., X2., X3., X4., X6., X7., X8. a X9. a Ing. T. P. vlastní jednotky X14., X15. a X16. Podle stavebního povolení ze dne 7. 5. 2002, č. j. 1968/02 (dále jen „původní stavební povolení“), je dovolena změna užívání a dispoziční změna stávajících kanceláří na 4 bytové jednotky ve 2. nadzemním podlaží (dále jen „2. NP“) sporné stavby, ovšem projektová dokumentace nepředpokládá stavební úpravy nosných konstrukcí.
3. Dne 5. 11. 2024 žalobce zaslal žalovanému podnět k zastavení prací na sporné stavbě, které nejsou v souladu s projektovou dokumentací. Bytové družstvo Gottlieb CZE, DERBYSHIRE s.r.o. a Ing. T. P. (společně dále jen „stavebníci“) totiž prováděli zásahy do nosných konstrukcí bez stavebního povolení. Dle žalobce mohou tyto práce ovlivnit statiku jeho domu a způsobit jeho zřícení. Zvětšování oken sporné stavby také mění její vzhled, což samozřejmě ovlivňuje i dům žalobce. Žalobce zaslal další podněty dne 20. 11. 2024 a 27. 5. 2025, protože stavebníci prováděli nové otvory v nosné obvodové konstrukci a zvětšovali ty stávající, aniž by to přezkoumal statik. Žalobce se obával o životy, zdraví a majetek své rodiny. Konkrétně bylo zřízeno nové okno v nosné konstrukci sporné stavby směrem do dvora, jež není zachyceno v projektové dokumentaci k původnímu stavebnímu povolení.
4. Podle žalobce zásahy do nosných konstrukcí vyžadují stavební povolení a stanoviska dotčených orgánů (hasičů, orgánů ochrany životního prostředí a správy železnic), stavebníci ale jimi nedisponují a stavbu provádí neodborně. Žalovaný ve sdělení ze dne 30. 5. 2025 shrnul dosavadní rozhodnutí týkající se sporné stavby a konstatoval, že stavebníci bez povolení vybourali některé okenní otvory, případně je zmenšili či zazdili v 1. NP, ale že nezjistil provádění stavebních prací v rozporu s původním stavebním povolením, popř. nařízením zabezpečovacích prací. Zároveň podle žalobce nesprávně uvedl, že stavebníci nezasáhli do nosných konstrukcí ve smyslu vybourání překladů či jiných zásahů a že otvory dočasně vyplnili pevným zdivem. S tímto závěrem se ale žalobce neztotožňuje, protože změna oken znamená přinejmenším změnu vzhledu vyžadující stavební povolení. Žalobce dále uvádí, že se obrátil i na Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „krajský úřad“), který mu dne 20. 8. 2025 bez provedení místního šetření odpověděl, že žalovaný není nečinný a že provádí kontrolní prohlídky.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

5. Žalobce tedy míní, že jelikož žalovaný ani krajský úřad nenařídili zastavení stavby ani nezahájili řízení o odstranění nepovolených stavebních prací, nechrání jeho rodinu. Nevedením stavebního řízení byl připraven o možnost účinně hájit svá práva. Stavebníci provádějí stavební práce bez stavebního povolení a bez předchozího statického a požárního posouzení, a pokud to žalovaný ani krajský úřad neřeší, postupují v rozporu s požadavky na ochranu života a zdraví obyvatel.
6. Žalobce má v kontextu rozsudku rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 26. 3. 2021, č. j. 6 As 108/2019-39, č. 4178/2021 Sb. NSS, (dále jen „rozsudek ŽAVES“) za to, že před podáním žaloby řádně vyčerpal jiné opravné prostředky podáním podnětů jak žalovanému, tak krajskému úřadu, přičemž správní orgány práva žalobce neochránily.
7. Žalobce poukazuje na to, že stavební zákon předpokládá, že všechny stavby (s výjimkou staveb výslovně vyňatých z povolovacího režimu) budou před svou realizací posouzeny stavebním úřadem. K tomu však v tomto případě nedošlo a tím, že žalovaný stavbu mlčky legalizuje, umožňuje stavebníkovi se vyhnout nejen posouzení stavby z hlediska veřejného zájmu, ale i nutnosti čelit námitkám osob, jejichž práv se stavba dotýká. Žalobce jakožto vlastník sousední stavby je přesvědčen, že mu svědčí veřejné subjektivní právo na to, aby žalovaný zahájil řízení o odstranění stavby, jelikož podle judikatury NSS § 129 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon z roku 2006“) stavebnímu úřadu neposkytuje prostor pro správní uvážení, nýbrž při splnění zákonných kritérií bez dalšího vyžaduje zahájení příslušného řízení.

Vyjádření žalovaného

8. Žalovaný navrhl, aby byla žaloba jako nedůvodná zamítnuta, neboť práce uvedené v petitu žaloby neprobíhají, anebo budou provedeny až v případě, že bude vydáno dodatečné povolení na přístavbu a stavební úpravy 1. NP. Opatření, jichž se žalobce domáhá, byla podle žalovaného již naplněna.
9. Rekonstrukce sporné stavby byla zahájena podle původního stavebního povolení předchozím vlastníkem, avšak po jeho úmrtí nebylo ve stavbě pokračováno. K žádosti stavebníků bylo stavební povolení obnoveno a od roku 2020 bylo pokračováno se stavbou. Žalobce se pokusil toto rozhodnutí zvrátit, ale krajský úřad mu nevyhověl. Stavebníci odstranili ve vnitrobloku část sporné stavby, protože byla v havarijním stavu (skladiště a prádelna propojená pavlačí s hlavní stavbou), a na tomto místě prováděli bez povolení nový objekt. Úpravy v prvním patře (dnes 2. NP) však byly povoleny a mohou probíhat podle původního stavebního povolení. Žalovaný toto zjistil dne 9. 7. 2020 a dne 16. 7. 2020 provedl kontrolní prohlídku. Dne 20. 7. 2020 pak stavebníky vyzval k bezodkladnému zastavení prací na přístavbě a úpravách 1. NP a další kontrolní prohlídky provedl ve dnech 19. 8. 2020 a 3. 9. 2020. Dne 2. 9. 2020 žalovaný také oznámil zahájení řízení o odstranění stavby, které posléze třikrát přerušoval na základě žádostí o dodatečné povolení (s postupně upravovanou projektovou dokumentací v návaznosti na neúspěch předchozích žádostí). Žalovaný zdůrazňuje, že jelikož stavebníci více než dva roky na sporné stavbě nepracovali a uposlechli jeho výzvu k zastavení prací, neměl důvod zastavení prací nařizovat. Dále konstatoval, že projednávaná žádost o dodatečné povolení se týká jak dokončení vedlejší stavby na místě

skladiště a prádelny, tak stavebních úprav hlavní budovy, kde došlo k výměně některých výplní oken a dveří, jejich zazdění anebo změně jejich velikosti.

10. Dle žalovaného žalobce nerozlišuje práce prováděné v souladu s původním stavebním povolením, udržovací práce a práce provedené na základě rozhodnutí o nutných zabezpečovacích pracích. Žalovaný totiž také nařídil odstranění ohrožujícího stavu, neboť v důsledku jednání žalobce byly práce na 3 roky zastaveny a stav budovy se za tu dobu zhoršil natolik, že padající kusy cihel, omítky a střešní krytiny ohrožovaly život a zdraví osob a zvířat na přilehlém chodníku.

Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

11. Osoba zúčastněná na řízení (dále jen „stavebník“) také navrhl, aby byla žaloba jako nedůvodná zamítnuta. Stavebník vychází z toho, že stavba byla provedena podle původního stavebního povolení jen s drobnými odchylkami, které žalovaný akceptoval a stavbu bez výhrad zkolaudoval dne 29. 7. 2025. Nyní je v souvislosti se spornou stavbou vedeno několik řízení a není zřejmé, o čem žalobce hovoří. Z listopadu 2024 má stavebník v archivu jen udání žalobce, na základě něž žalovaný provedl kontrolu stavby a vydal dne 21. 11. 2024 vyjádření, že v případě zateplení fasády

neshledal žádné pochybení. Stavebník též popírá, že by prováděl práce ohrožující statiku žalobcova domu. Žalovaný prováděl na základě častých udání žalobce na stavbě nadstandardně časté kontroly a stavebník mu poskytoval veškeré potřebné informace. Kontrolní prohlídky proběhly ve dnech 12. 12. 2023, 25. 1. 2024, 11. 3. 2024, 30. 10. 2024, 20. 11. 2024, 18. 3. 2025 a 29. 5. 2025 a vždy potvrdily řádné provádění stavby. Stavebníku není jasné, jak by vzhled budovy mohl ovlivňovat sousední nemovitost. Všechna okna byla umístěna pod překlady či věnec do stávajících otvorů a žádné nové otvory prováděny nebyly. Stavebník si též obstaral souhlasy všech dotčených orgánů a nechal zhotovit projektovou dokumentaci. Provádění stavby v souladu s předpisy vyplývá z výsledků kontrol žalovaného a následně vydaného kolaudačního rozhodnutí ze dne 29. 7. 2025. V části, v níž bylo zahájeno řízení o odstranění stavby, byly práce na výzvu žalovaného zastaveny a bylo požádáno o dodatečné povolení stavby, jehož vydání žalobce obstruuje. V 1. NP se po výzvě k zastavení stavebních prací skutečně nepracovalo s výjimkou oprav v bytě č. 1, které nevyžadovaly stavební povolení (oprava štuků, dlažby, zábradlí a osvětlení), což bylo potvrzeno i žalovaným při kontrolní prohlídce dne 18. 3. 2025. Stavebník nezasazoval okna do nově vybouraných otvorů, a pokud některá okna zazdil, k finálnímu řešení přistoupí až na základě dodatečného povolení stavby. Že tam okna budou, plyne již z toho, jak je členěna fasáda. Má-li pak žalobce na mysli zazdění 3 oken v 1. NP do ulice, jedná se o prozatímní opatření, aby bylo zamezeno vstupu nepovolaných osob do nemovitosti. V žádosti o (dodatečné) povolení stavby jsou na místě oken dveře, a dokud nebude vydáno platné povolení, nelze nové výplně objednat a umístit. Ani tento postup žalovaný ve vyjádření ze dne 21. 11. 2024 neshledal chybným. Stavebník též uvádí, že spornou stavbu dle požadavku zpracovatele projektových dokumentací prohlédli hned 3 statici a neshledali, že by hrozila újma na zdraví či majetku. Žalovaný i krajský úřad požadují po stavebnících veškeré náležitosti, což se promítlo i do nutnosti předložit ke sporné stavbě rozsáhlou dokumentaci. Kdykoliv práce vyžadovaly statické posouzení, byl zhotoven posudek statika. Prováděné stavební práce se majetku žalobce nedotýkají a jeho zdraví mohou ohrozit leda tím, že pro jejich zdokumentování bude žalobce zase lézt po svých střeších či vnikat bez povolení stavebníků do sporné stavby. Tvrzení žalobce stavebník

označuje za vykonstruovaná. Dílčí stavební úpravy, které stavebník provedl bez povolení, mu bylo nařízeno zastavit a odstranit a vede se řízení o dodatečné povolení. Žádné stavební práce v současnosti na sporné stavbě neprobíhají, takže požadavek na zastavení prací je podle stavebníka nesrozumitelný.

12. Na závěr pak stavebník konstatoval, že žalobce jej šikanuje ze zjištěných důvodů, neboť po něm na jaře 2020 žádal nejprve 400 000 Kč a posléze alespoň 300 000 Kč, aby „neměl se stavbou zbytečné problémy“. Advokát žalobce připravil smlouvu o spolupráci, která se týkala výstavby čtyřmetrového betonového plotu do 6 měsíců pod smluvní pokutou 300 000 Kč, což ale žalobce s ohledem na platnou stavební uzávěru a umístění v ochranném pásmu železniční trati odmítl, neboť samotné povolení rozhrady by trvalo roky. Od té doby činí žalobce obstrukce a beze smyslu se obrací na všechny možné orgány včetně Policie ČR, hygieny, cizinecké policie, nadřízených stavebních úřadů i soudů.

Další podání

13. Žalobce v replice setrval na tom, že zazdívání a vybourávání oken ohrožuje statiku sporné stavby, a tím i dům žalobce. Žalovaný mu ani přes jeho žádost nikdy nepředložil statický posudek. Stavebník přitom již v minulosti žalobcův majetek poškodil. Stavebník sice předložil posudek na stropní konstrukce 2. NP a krov, ale nikdy nepředložil statické posouzení zatížení základové spáry zazdíváním oken v obvodové konstrukci. Na tyto práce se přitom podle žalobce nevztahuje původní stavební povolení z roku 2002, které řešilo vnitřní úpravy 2. NP z kanceláří na byty, ale nikoliv zazdívání či rozšiřování okenních otvorů. To je zřejmé z připojené projektové dokumentace. Přitom stavební povolení bylo nutné, jelikož tím dochází k zásahům do nosných konstrukcí a ke změně vzhledu fasády. Práce prováděné mezi roky 2020 až 2025 mohly být zkolaudovány, pouze pokud se na ně vztahovalo původní stavební povolení. Řízení o dodatečném povolení se pak může týkat jen stavebních prací provedených před 2. 9. 2020, neboť v uvedený den žalovaný zahájil řízení

o odstranění stavby. Předmětem řízení tedy nemohou být stavební a montážní činnosti spočívající v zazdívání a rozšíření okenních otvorů ve 2. NP a schodišťovém prostoru. Nyní provedené změny oken nesouvisejí ani s nařízenými udržovacími pracemi, neboť ty se týkaly jen střechy, střešní římsy a omítky. Že k rozšiřování a zazdívání oken došlo, přitom žalobce řádně doložil fotografiemi, přičemž z prokázaného zvětšení otvorů vyplývá též nepravdivost tvrzení stavebníka, že všechna okna umístil pod překlady či věnec do stávajících otvorů.

14. Stavba skladiště a prádelny ve vnitrobloku bez stavebního povolení je samostatnou kapitolou, neboť v jejím případě Okresní soud v Kolíně rozsudkem ze dne 9. 4. 2025, č. j. 6 C 28/2022-393, potvrdil, že stavebníci způsobili žalobci škodu ve výši 570 000 Kč. Není přitom pravdou, že by žalobce záměrně obstruoval dokončení sporné stavby nebo sledoval vlastní finanční prospěch. Žalobce má v návaznosti na předchozí události pouze zájem na tom, aby stavební práce na sporné stavbě probíhaly v souladu se stavebními předpisy a nebyl poškozován jeho majetek. Peníze pak požadoval jen jako úhradu způsobené škody, ovšem stavebník chtěl mimosoudně uhradit jen 150 000 Kč pod podmínkou souhlasu se všemi jeho stavebními záměry, na což žalobce nepřistoupil. Šikanózně naopak jedná podle žalobce stavebník, protože nejprve postavil stavbu a nyní se dožaduje jejího povolení. Spornou stavbu se snažil legalizovat již třikrát, ale všechny dosud předložené projekty byly v rozporu se zákonem.

15. Žalovaný v duplice uvedl, že v daném případě se nejedná o zazdívání a vybourávání oken. Stavebník zastavil všechny práce, které byly v rozporu se stavebním povolením a nespádaly do udržovacích či zabezpečovacích prací. O těchto pracích žalovaný vede řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby v souladu s platnými právními předpisy. Do doby rozhodnutí o žádosti o dodatečné povolení stavby stavebník otvory po poškozených a nefunkčních oknech v 1. NP provizorně vyplnil, aby do sporné stavby nemohly vniknout nepovolané osoby, a to aniž by zasáhl do nosných konstrukcí, a tedy do statiky budovy. Z důvodu absence zásahu do statiky tudíž nebyl posudek statika vyžadován. Pokud jde o 2. NP, práce na něm dle původního stavebního povolení byly dokončeny a zkolaudovány, prostory jsou schopny užívání a tím byly *de facto* veškeré práce na budově zastaveny. Zabezpečovací práce bylo nutné stavebníkům nařídit, protože ze sporné stavby odpadaly úlomky konstrukcí na chodník. Žalobce uvádí nepřesné informace a v žalobě směšuje věci z různých řízení ve snaze dosáhnout zastavení všech stavebních prací, čímž by ale bylo neoprávněně zasaženo do vlastnických práv stavebníků. Stavba není dokončena a o některých jejích částech je vedeno řízení o dodatečném povolení stavby. Případné dodatečné povolení samozřejmě bude obsahovat podmínku, že stavbou nesmí být poškozeny sousední nemovitosti. Pokud pak žalobce zmínil, že snad spornou stavbou mělo dojít k podmáčení a narušení statiky jeho domu, žalovaný podotýká, že nic takového mu žalobce neohlásil, ač k tomu byl podle § 154 odst. 1 písm. b) stavebního zákona z roku 2006 povinen.
16. V dalších podáních žalovaný k doplněním správního spisu sdělil, že výměna okenních výplní byla součástí stavebních úprav spojených se změnou užívání povolenou původním stavebním povolením. Výměna oken je považována za stavební úpravy a udržovací práce, které nevyžadují vydání stavebního povolení, pokud se nejedná o úpravy kulturní památky, což není případ sporné stavby. Úpravy všech okenních otvorů v 2. NP tak proběhly v souladu s původním stavebním povolením. Drobné změny nezasahující do práv jiných účastníků pak byly odsouhlaseny při závěrečné kontrolní prohlídce předcházející vydání kolaudačního rozhodnutí. Zásahy do okenních otvorů v 1. NP doložené fotodokumentací z roku 2020 byly podle žalovaného provedeny v tomto roce bez stavebního povolení a spolu se zabezpečením 1. NP proti vniknutí bude finální řešení otázkou dodatečného stavebního povolení nebo uvedení do původního stavu. Pokud jde o otvor ve štítu směrem do dvora, k tomu žalovaný uvedl, že v důsledku mnohaletých procesních obstrukcí došlo k výraznému zhoršení stavu sporné stavby, až musel žalovaný z důvodu pádu konstrukčních prvků stavby na přilehlý chodník nařídit nutné zabezpečovací práce spočívající v sundání střechy i s konstrukcí, vybudování nového železobetonového věnce, svázání obvodových stěn ocelovou konstrukcí a provedení zastřešení ve stejném tvaru jako předtím. Nedílnou součástí těchto zabezpečovacích prací bylo ponechání stavebního a manipulačního otvoru ve štítu, jenž takto zůstane až do doby vydání povolení pro případný záměr změny využití půdního prostoru. Žalovaný dodal, že od výzvy k zastavení prací nebyly provedeny žádné práce na okenních otvorech, které by byly v rozporu s původním stavebním povolením, nařízenými zabezpečovacími pracemi a potřebou zajištění objektu před nepovoleným vstupem cizích osob a zvířat. Žalovaný vedle toho vede pod sp. zn. 31177/2020 řízení o odstranění stavby, jež je přerušeno z důvodu probíhajícího řízení o dodatečném povolení stavby přístavby a stavebních úprav 1. NP. Související práce byly a jsou zastaveny a jedná se o stavbu, u které řízení ještě nebylo ukončeno.

17. Podnětu žalobce na ochranu proti nečinnosti krajský úřad nevyhověl. Žalobce přitom podle žalovaného uvádí ve svých podáních i zjevné nepravdy, např. když tvrdí, že došlo k úplnému zbourání stavby prádelny ve vnitrobloku včetně základů, ačkoliv ve skutečnosti byla zadní stěna přiléhající k budově žalobce včetně základů z důvodu ochrany sousední budovy zachována. Žalobce se záměrně snaží situaci znepráhlednit a přesunout výměny oken či jejich dočasné zabezpečení bez zásahu do nosných konstrukcí provedené na požadavek města mimo režim udržovacích prací do jakéhosi dalšího povolovacího řízení, popř. neuznat již dříve pravomocně povolené stavební úpravy (okna v 2. NP) a nařízené zabezpečovací práce (otvor ve 3. NP) na sporné stavbě. Jelikož po dobu řízení o dodatečném povolení stavebních úprav v 1. NP jsou zde všechny práce *de iure* zakázány, žalovanému není zřejmé, jaké další řízení o zákazu prováděných prací by měl zahájit. Řízení o odstranění stavby je zahájeno.
18. Žalobce v reakci na dupliku žalovaného stručně namítl, že stavebník zazdíval a vybourával okna podle toho, jak je zamýšlel mít podle nového stavu, nejedná se proto o zabezpečovací práce proti vniknutí. Na vybourávání a zazdívání oken musí mít stavebník posudek statika i stavební povolení, protože takové práce nelze vykonávat jako zabezpečovací práce. Žalobce dále konstatoval, že rozsudek Okresního soudu v Kolíně ve věci náhrady škody byl potvrzen odvolacím soudem.

Podstatný obsah správního spisu

19. Dne 4. 7. 2020 Krajské ředitelství policie Středočeského kraje postoupilo žalovanému žalobcův podnět k prošetření sporné stavby. Žalobce upozornil na nedodržování stavebních předpisů, ohrožení statiky a porušení zásad bezpečnosti práce. Dne 17. 2. 2020 stavebník začal bourací práce skladiště a prádelny ve vnitrobloku a dne 17. 4. 2020 při tom zboural štít pudy žalobcova domu (dílň) č. p. X1. Kvůli špatnému zaplachtování pak byla žalobcova dílna vytopena, došlo k podmáčení stropu a obvodových zdí i majetkové škodě na strojním zařízení. Kvůli navedení suti na pozemek stavebníků a dešti se také sesunul žalobcův plot. Po navedení suti ke zdi přístavku bagrem se dne 21. 4. 2020 odtrhla i stěna žalobcovy dílny. Dne 4. 7. 2020 také žalobci kvůli demoličním pracem opadala omítka na půdě a odtrhly se cihly u pozednicového trámu v jeho štítové zdi. K tomuto žalobce doložil fotografie.
20. Dne 9. 7. 2020 stavebník na telefonický dotaz žalovanému sdělil, že staví podle původního stavebního povolení.
21. Dne 9. 7. 2020 žalobce podal k žalovanému podnět na vydání rozhodnutí nařizujícího bezodkladné zastavení stavebních prací podle § 134 odst. 4 stavebního zákona z roku 2006. Upozornil na probíhající demolice a rekonstrukci sousední stavby a na úplnou demolici prádelny a dílny ve vnitrobloku a na to, že se spornou stavbou nesouhlasí a že stavebníci mu potvrdili, že na stavbu nemají povolení a hodlají v ní pokračovat. Žalobce poukázal na poškození své stavby č. p. X1. a svého plotu a na výstavbu nové budovy o širším půdorysu namísto zdemolované stavby ve vnitrobloku a vyjádřil obavy o svůj majetek a bezpečnost. Uvedl, že aktuálně stavebníci bourají půdní prostory na žalobcově budově, do jejíž štítové zdi jsou uloženy trámy, a to aniž by měli zpracován posudek statika. Na fotografii zachytil prasklinu na fasádě svého domu.
22. Dne 16. 7. 2020 žalovaný provedl kontrolní prohlídku sporné stavby, k níž se stavebníci vzdor předvolání nedostavili. Žalobce proto umožnil pracovníkům žalovaného vstup na svůj pozemek. Žalovaný pořídil fotodokumentaci sporné stavby (poznámka soudu: není v předloženém spisu), a v protokolu konstatoval, že ve vnitrobloku je prováděna nová stavba

a současně probíhají úpravy stávající budovy (sporné stavby). Veškerý, pravděpodobně vybouraný, stavební materiál byl uložen na dvoře.

23. Dne 21. 7. 2020 žalovaný podle § 134 odst. 4 stavebního zákona z roku 2006 vyzval stavebníky k bezodkladnému zastavení prací na sporné stavbě. Důvodem bylo, že žalovaný neměl prokázáno, že by původní stavební povolení bylo platné, a již uplynula lhůta, ve které bylo možné jeho platnost prodloužit.
24. Dne 3. 8. 2020 žalobce doložil žalovanému DVD s fotodokumentací prací prováděných na sporné stavbě. Dvě fotografie a videozáznam zachycují stavebního dělníka vcházejícího do nové stavby ve vnitrobloku a (patrně) pracujícího v ní.
25. Dne 17. 8. 2020 žalobce doložil další video zachycující míchačku ve dvoře sporné stavby. Na fotografiích je vidět stavební odpad a pracovníci, kteří s ním manipulují, nikoliv konkrétní úprava sporné stavby.
26. Dne 19. 8. 2020 žalovaný provedl kontrolní prohlídku sporné stavby za účasti stavebníků. Žalovaný podle protokolu zjistil, že stavba na dvoře byla odstraněna a bez povolení byla postavena nová. Také na sporné stavbě jsou bez povolení provedeny stavební úpravy. Místo sálu restaurace je zbudována místnost se sociálním zařízením. V místě obchodu došlo k zazdění dveří a byla vybudována chodba a sociální zařízení. Místo kuchyně je místnost s chodbou a sociálním zařízením a došlo též ke zvětšení okenního otvoru. Pro 2. NP bylo vydáno povolení, o jehož platnosti rozhodne krajský úřad. V 2. NP jsou zřízeny celkem čtyři místnosti se sociálním zařízením a chodbami. Žalovaný pořídil fotodokumentaci sporné stavby (poznámka soudu: také není v předloženém spisu) a avizoval, že zahájí řízení o odstranění nepovolených stavebních úprav.
27. Dne 1. 9. 2020 stavebník sdělil žalovanému, že na stavbě ve vnitrobloku ze statických důvodů odstranil střešní krytinu a konstrukci spolu se štítovým zdivem. Zeď na hranici pozemku ale zůstala. Následně obnovoval zdivo 1. NP a stropní trámy mezi 1. a 2. NP, dostavěl štítové zdi 2. NP a zhotovil střechu. Stavbu rekonstruoval do původního stavu, půdorys je širší jen o zateplení. V hlavní budově (sporné stavbě) rozdělil v 1. NP místnosti bez zásahu do nosného zdiva, v každém prostoru vymezil zádveří a sociální zařízení. Ve 2. NP byl po deštích podmáčený podhled stropu a prkenný záklop podlahy 3. NP. Proto se odstraňoval dřevěný záklop a rákosová rohož. Nosné trámy zůstaly nedotčeny. Na doporučení statika ale byla dřevěná konstrukce vyměněna za ocelový rošt, na což bylo vyžádáno stavební povolení. Předtím zde podle stavebníka byla jen započatá stavba dvou příček podle původního stavebního povolení.
28. Dne 2. 9. 2020 žalovaný oznámil stavebníkům s odkazem na § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona z roku 2006 zahájení řízení o odstranění (nepovolené) stavby, již vymezil jako nový objekt na místě zdemolované stavby ve vnitrobloku a dále jako stavební úpravy sporné stavby popsané obdobně jako v protokolu z kontrolní prohlídky – tj. 4 samostatné prostory s chodbami a sociálními zařízeními v místě obchodu elektro, kde došlo k *zazdění otvorů (dveří) a vybudování dvou vstupů ze dvora*, dále místo prostoru kuchyně a sociálního zařízení jeden prostor s chodbou a sociálním zařízením včetně *zvětšení okenního otvoru*, místo prostoru restaurace – sálu jedna místnost včetně sociálního zařízení a v prostoru sálu a kuchyně (vstup směrem od kina) 2 prostory se sociálním zařízením a chodbou spolu s jedním *novým vstupem od objektu kina*.

29. Dne 2. 9. 2020 žalobce doložil žalovanému další DVD s fotodokumentací sporné stavby. Na dvoře sporné stavby je skládka dřeva a suti z úprav sporné stavby. Na videonahrávce je patrné, že v 1. NP jsou směrem do ulice zasazena nová okna.
30. Dne 3. 9. 2020 žalovaný provedl kontrolní prohlídku sporné stavby. Konstatoval, že na sporné stavbě nedošlo ke stavební činnosti. Došlo pouze k vyklizení části 2. NP od sutin.
31. Dne 10. 11. 2020 žalobce doložil žalovanému další DVD s dokumentací sporné stavby jednou fotografií a krátkými videi. Z ní je patrné, že uvnitř sporné stavby probíhají stavební práce (žalobce natočil dělníka, který ve vnitřní příčce pravděpodobně vysekává drážku pro elektrické či jiné vedení, nebo který na dvůr vynáší kbelík suti či si tam jde vzít patrně vodní váhu). Směrem na dvůr a do průchodu kolem kina jsou většinou již osazeny nová okna a dveře.
32. Usnesením ze dne 15. 12. 2020 žalovaný přerušil řízení o odstranění stavby z důvodu podání žádosti stavebníků o dodatečné povolení stavby. Žalovaný usnesením ze dne 2. 10. 2023 řízení opětovně přerušil z důvodu podání nové žádosti stavebníků o dodatečné povolení dne 29. 6. 2023.
33. Ve vyžádaném doplnění správního spisu je založeno původní stavební povolení, jímž byly povoleny v roce 2002 úpravy 1. patra (dnes 2.NP, pozn. soudu) sporné stavby, společně s výkresy původního a nového stavu a průvodní zprávou. Pokud jde o okna, součástí tohoto záměru měl být pouze jejich nátěr, nikoliv stavební úpravy okenních otvorů. Výkres počítá jen s vestavbou nových příček a dílčím vybouráním některých stávajících vnitřních příček tak, aby z původní kancelářské budovy vznikly čtyři byty. Ve správním spisu je založen též výkres z projektové dokumentace z května 1901 na přístavbu sporné stavby. Dále se zde nachází fotografie původní budovy ve dvoře a následně stavu po jejím odstranění v době výkopu nových základových pasů a posléze v době výstavby nové budovy.
34. Dále je ze spisu patrné, že dne 29. 1. 2024 žalovaný sdělil žalobci k jeho podnětu ze dne 18. 1. 2024 v návaznosti na zmařenou kontrolní prohlídku sporné stavby ze dne 16. 1. 2024, že při kontrolní prohlídce dne 25. 1. 2024 nezjistil tvrzený výkop zasahující do nosné zdi, jen výměnu odpadní kanalizační trubky, která spadá mezi udržovací práce. Nedochází ani k zásahu do společné zdi sporného domu a domu č. p. X2., stavebníci naopak podél ní vybudují vlastní izolační příčku. Ohledně nahrazení oken dveřmi žalovaný zahájil řízení o odstranění stavby, které bylo přerušeno, neboť stavebník požádal o dodatečné povolení této úpravy. Zastavení stavebních prací nebylo nařízeno, neboť je stavebníci přestali provádět. Na předložených fotografiích z kontrolní prohlídky dne 25. 1. 2024 je zřetelný dezolátní stav sporné stavby, zejména na řadě míst opadané velké kusy omítky římsy nad chodníkem. Na straně z ulice jsou ve 2. NP stará okna, zatímco v 1. NP jsou osazena nová okna. Na fotografii ze dvora má nejbližší okno ve 2. NP k domu žalobce č. p. X2 parapet výše než ostatní okna v tomto podlaží.
35. Dne 1. 11. 2024 žalobce požádal krajský úřad o přijetí opatření proti nečinnosti, které by se týkalo výstavby „nové nosné štítové stěny“ a „nových nosných stropních konstrukcí v jiných dispozičních výškách“, jež podle žalobce vyžadují stavební povolení a neodpovídají rozhodnutí o nařízení nutných zabezpečovacích prací. Žalovaný předložil jen kopii první strany tohoto podnětu.

36. Dne 5. 11. 2024 žalobce sdělil žalovanému, že na konci října 2024 stavebníci zasáhli a oslabili nosné konstrukce sporné stavby provedením nových větších oken. Dle připojené fotodokumentace stavebníci vybourali spodní část okna do dvora nejbližšího k budově žalobce tak, aby se celková výška tohoto okna srovnala s výškou ostatních oken sporné stavby v 2. NP. Žalobce se dožadoval předložení statického posudku a v této souvislosti v ručně psaných komentářích uváděl, že se tím mění požární ochranný prostor. Apeloval na okamžité zastavení stavebních prací a nařízení odstranění nepovolené stavby.
37. Sdělením ze dne 8. 11. 2024 žalovaný uvedl, že na základě podnětu provede kontrolní prohlídku sporné stavby. Téhož dne žalovaný vyzval stavebníka a stavebního podnikatele k účasti na kontrolní prohlídce sporné stavby dne 20. 11. 2024. Druhým sdělením ze dne 8. 11. 2024 žalovaný žalobci k jeho podnětu ze dne 11. 9. 2024 vysvětloval, že budovaná tepelně izolační příčka ve sporné stavbě není nosnou stěnou a že stropní konstrukce v 1. i 2. NP ji nijak nezatěžují. Železobetonový věnec na obvodu sporné stavby je zachován v původní výšce a obnovená střešní konstrukce je také v původní výšce, jak to bylo v rámci nutných zabezpečovacích prací nařízeno. Žalovaný při předchozí kontrolní prohlídce nezjistil, že by došlo k takovým odchylkám od projektové dokumentace nařízených nutných zabezpečovacích prací, aby byl důvod zahájit řízení o odstranění stavby.
38. Dne 20. 11. 2024 žalovaný provedl kontrolní prohlídku sporné stavby za účasti stavebníků a stavebního podnikatele a v (obtížně čitelném) protokolu zaznamenal, že stavební práce probíhají v souladu s původním stavebním povolením. Současně probíhá zateplení 2. NP, jež bylo oznámeno jako udržovací práce, a též stavební úpravy, jež nevyžadují stavební povolení či projednání změny stavby před dokončením. Okenní otvory v 1. NP jsou pouze „dočasně zadělány proti vniknutí na stavbu“. Na fotodokumentaci je z ulice 2. NP již zatepleno a jsou osazena patrně nová okna odpovídající rozměrově oknům původním. V 1. NP jsou na uliční straně tři okna vybourána a otvory jsou zazděny. Na straně ze dvora je v 2. NP také již osazeno zateplení, přičemž nejbližší okno k domu č. p. X2. je vyměněna za nové, které má patrně již parapet ve stejné výšce jako ostatní okna 2. NP. Ve štítu rizalitu do dvora ve 3. NP zeje nevyplněný otvor velikostně odpovídající stávajícímu oknu pod ním. Na fotografiích předkládaných stavebnímu úřadu žalobcem, jež mají pocházet z roku 2020, se v daném místě nachází jen malé okénko na půdu.
39. Dne 20. 11. 2024 žalobce doplnil podnět žalovanému k zahájení řízení o odstranění úprav sporné stavby a nařízení zastavení stavebních prací o odkaz na § 250 a § 292 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon z roku 2021“). Žalovaný předložil jen první stranu podání, soud proto celý jeho obsah zjistil dokazováním z kopie předložené žalobcem. Z ní vyplývá, že žalobce upozorňuje na to, že v předložené projektové dokumentaci není zachyceno zvětšení k jeho stavbě nejbližšího okna v 2. NP sporné stavby do dvora ani nového okna v čelní štítové stěně rizalitu sporné stavby směřujícího do dvora. Žalobce uváděl, že se tím jeho rodina cítí ohrožena na životě, neboť jsou zasaženy nosné konstrukce sporné stavby, aniž by to bylo povoleno stavebním úřadem a aniž by se k těmto zásahům mohly vyjádřit dotčené orgány.
40. Dne 11. 12. 2024 žalovaný vydal stanovisko určené pro krajský úřad k žalobcově podnětu k vydání opatření proti nečinnosti. Žalovaný zde uvedl, že úpravy sporné stavby povolil původním stavebním povolením ze dne 7. 6. 2002 (předchozí vlastník se stavbou započal, ale nedokončil ji), jehož platnost dne 20. 10. 2020 prodloužil krajský úřad. Dne 5. 11. 2024

žalobce podal podnět k zahájení řízení o nařízení odstranění nepovolených úprav sporné stavby, které neodpovídají projektové dokumentaci z roku 2002. Žalovaný proto provedl kontrolní prohlídku sporné stavby a žalobce dne 20. 11. 2024 doplnil své podání v návaznosti na téhož dne provedenou prohlídku. Žalovaný je přesvědčen, že postupuje bezodkladně a reaguje na všechny žalobcovy podněty. Shrnutí, že na sporné stavbě probíhají jednak práce na základě původního stavebního povolení, jednak práce na základě nařízení zabezpečovacích prací a jednak oznámené udržovací práce.

41. Dne 25. 3. 2025 žalovaný oznámil pokračování v řízení o odstranění stavby. V oznámení přitom konstatoval s odkazem na zjištění z kontrolní prohlídky konané dne 18. 3. 2025 že stavba objektu ve vnitrobloku je zastavena a je nedokončená a že i na stavebních úpravách sporné stavby jsou práce zastaveny s výjimkou nezbytně nutných zabezpečovacích prací, jako jsou dočasně zazděné některé okenní otvory proti vniknutí do objektu. Na sporné stavbě probíhají stavební práce ve 2. NP v souladu se stavebním povolením a dokončují se nařízené zabezpečovací práce.
42. Dne 15. 4. 2025 stavebník požádal znovu o dodatečné povolení stavby. Podle připojené aktualizované projektové dokumentace jsou předmětem žádosti přístavby sporné stavby spočívající ve výstavbě budovy ve dvoře na místě stržené bývalé prádelny včetně propojovacího krčku k hlavní budově a v rozšíření 1. NP na východní straně dvorního rizalitu a dále stavební úpravy 1. NP sporné stavby, jimiž zde má vzniknout 6 oddělených kanceláří a 2 ateliéry. Předmětem stavebních úprav nejsou stávající bytová jednotka v prostoru bezprostředně sousedícím s domem žalobce č. p. X2. a prostory 2. NP (s výjimkou nového vnějšího zateplení obvodových stěn a zúžení dvou bočních oken dvorního rizalitu vyvolaného zateplením). Jako nové jsou na výkresech vyznačeny též střešní krytina a vnější výplně otvorů v 1. i 2. NP. Ve štítu dvorního rizalitu není vyznačen žádný otvor. Požárně nebezpečný prostor je vyznačen jen pro řešení přístavby a stavební úpravy 1. NP a nepřesahuje na pozemek žalobce. Je patrné, že aktualizace projektové dokumentace se týká zmenšení zastavěné plochy s cílem zejména využitím (samostatně povolovaného záměru) ubourání části stávajícího skladu v severovýchodním rohu pozemku st. p. Xc. dosáhnout shodné zastavěné plochy, jakou měly stavby před provedením nepovolených úprav. V technické zprávě architektonicko-stavebního řešení (D.1.1.1) se uvádí, že prováděné práce nezasahují do nosného nebo konstrukčního systému objektu. K výplním otvorů se zde uvádí, že okna, francouzská okna a terasové dveře budou nové, plastové.
43. Dne 13. 6. 2025 žalovaný oznámil zahájení řízení o dodatečném povolení stavby a nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 24. 6. 2025. Podle protokolu se obeslaný žalobce ohledání nezúčastnil a v té době již proběhlo zmenšení budovy skladu ve dvoře.
44. Dne 7. 7. 2025 žalobce namítl, že mu bylo znemožněno se zúčastnit ústního jednání, jelikož v té době ještě neměl vyzvednutou zásilku s oznámením. Současně uplatnil obsáhlé námítky, v nichž mimo jiné pod bodem 21 uváděl, že v nosných stěnách sporné stavby byly v různých místech 1. a 2. NP vytvořeny otvory pro budoucí okna a dveře, takže bylo zasaženo do nosných konstrukcí objektu, aniž by bylo provedeno statické posouzení. Tím došlo též ke změně vzhledu budovy. Jelikož stavebník úpravy provedl v letech 2024 a 2025, mělo by se v daném případě postupovat podle stavebního zákona z roku 2021. Tyto námítky (s

drobnými formulačními úpravami) žalobce žalovanému znovu předal dne 29. 7. 2025 na opakovaném ohledání na místě, při němž žalobce nebyl stavebníkem vpuštěn do objektu.

45. Dne 20. 8. 2025 krajský úřad přípisem sdělil, že dne 9. 5. 2025 obdržel podnět žalobce k vydání opatření proti nečinnosti, který žalobce doplnil dne 13. 5. 2025 a 27. 6. 2025. Krajský úřad přitom odkázal na stanovisko žalovaného, dle kterého je sporná stavba předmětem několika řízení. Na část sporné stavby bylo vydáno původní stavební povolení na změnu užívání kanceláří na 4 bytové jednotky, které nabylo právní moci dne 30. 5. 2002 a je platné. V současné době stavebník práce dokončuje a požádal o kolaudaci. Krajský úřad dospěl k závěru, že stavebník v rozporu se stavebním zákonem provedl v letech 2021 či 2022 některé práce v 1. NP a odstranil původní objekt, který byl funkčně spojený se spornou stavbou, a na jeho místě provedl přístavbu. Žalovaný vyzval stavebníka k zastavení prací a zahájil řízení o odstranění této části sporné stavby. Žalovaný tyto části sporné stavby dodatečně povolil dne 16. 7. 2024, avšak krajský úřad rozhodnutím ze dne 3. 2. 2025 žádost o dodatečné povolení zamítl. Dne 15. 4. 2025 stavebník podal novou žádost o dodatečné povolení, což bylo podle krajského úřadu možné. Krajský úřad dále uvedl, že z důvodu zhoršujícího se stavu střešní konstrukce žalovaný nařídil rozhodnutím ze dne 13. 5. 2024 stavebníkům nutné zabezpečovací práce. Na kontrolní prohlídce dne 20. 11. 2024 žalovaný konstatoval, že práce probíhají v souladu s původním stavebním povolením z roku 2002 a nařízením nezbytných zabezpečovacích prací z roku 2024. Krajský úřad se ztotožnil s vyjádřením žalovaného, že žalobce ve svých podání spojuje vše dohromady. Je možné, že některé úkony měl žalovaný provést dříve, ale žalobce přebíráním písemností fikcí také ztěžuje postup žalovaného. Důležité je, že žalovaný provádí pravidelné kontrolní prohlídky sporné stavby. Krajský úřad proto neshledal důvod k nařízení opatření proti nečinnosti.
46. Dne 3. 10. 2025 žalobce žalovanému oznámil, že je inzerován pronájem bytů ve 2. NP, do nichž je přístup přes 1. NP a schodiště. V reakci na to mu žalovaný vyjádřením ze dne 27. 10. 2025 sdělil, že byty ve 2. NP jsou zkolaudované a vstupní chodba a schodiště v 1. NP nejsou dodatečně povolovanými stavebními úpravami dotčeny, oprava omítek a výmalba stěn představovaly jen udržovací práce. Jiné části 1. NP sporné stavby a její přístavbu samozřejmě před vydáním dodatečného povolení užívat nelze. Téhož dne žalovaný přerušil řízení o dodatečném povolení stavby na opakované žádosti stavebníka (zmiňující doplnění posudků a projektové dokumentace) za účelem doplnění požadovaných náležitostí žádosti. Dne 21. 1. 2026 žalovaný lhůtu pro doplnění podkladů prodloužil do 31. 7. 2026.

Ústní jednání

47. V průběhu jednání konaného dne 20. 5. 2026 soud provedl jako důkazy následující listiny předložené žalobcem:
48. Z listu vlastnictví č. XA. vedeného pro katastrální území a obec Český Brod soud ověřil, že žalobce je vlastníkem pozemků st. p. Xa. a Xb. s budovami č. p. X2. a č. p. X1. a dále pozemku p. č. X. Z listu vlastnictví č. XB. pak soud ověřil, že osoba zúčastněná na řízení je spoluvlastníkem pozemku st. p. Xc. s budovou č. p. X3. a v ní vlastní 3 ze 16 vymezených bytových jednotek.
49. Kromě zbylých stran jeho podání ze dne 20. 11. 2024 žalobce nad rámec správního spisu doložil své podání ze dne 19. 12. 2024, v němž se dožadoval písemného vyjádření z kontrolní prohlídky konané dne 7. 11. 2024. V něm žalobce připomínal, že došlo k zásahu do nosných obvodových stěn a obvodového půdorysu štítu ve vnitrobloku vytvořením nových a

zazdění stávajících okenních otvorů. Tyto práce podle žalobce mění vzhled stavby a mění statiku domu, vyžadují proto stavební povolení, a jelikož nejsou zahrnuty ve stávajícím řízení o odstranění stavby, ani v původním stavebním povolení či nařízených nutných zabezpečovacích pracích, měly by být zastaveny a měly by být podle § 250 stavebního zákona z roku 2021 odstraněny.

50. Dále žalobce doložil sdělení žalovaného ze dne 30. 5. 2025, který rekapituloval dosud vedené správní postupy týkající se sporné stavby. Zmínil, že řízení o dodatečném povolení stavby bylo dne 3. 2. 2025 ukončeno, že proto oznámil pokračování v řízení o odstranění stavby, nicméně dne 15. 4. 2025 stavebníci požádali o dodatečné povolení stavby, takže řízení o odstranění stavby bude v případě splnění formálních náležitostí žádosti znovu přerušeno. Konstatoval, že se v současnosti na sporné stavbě provádějí úpravy a udržovací práce, které nepožadují povolení. Dílčí vybourání, zmenšení či zazdění některých okenních otvorů nezasahuje do nosných konstrukcí sporné stavby v tom smyslu, že by došlo k vybourání překladů. Některé otvory do ulice byly dočasně vyplněny pevným zdivem kvůli zabezpečení sporné stavby před vniknutím nepovolaných osob do doby, než bude rozhodnuto ve věci žádosti o dodatečné povolení stavby.
51. Dne 27. 6. 2025 žalobce sdělil krajskému úřadu další informace týkající se průběhu stavebních prací, kterými doplnil svůj podnět k vydání opatření proti nečinnosti ze dne 9. 5. 2025 ve znění doplnění ze dne 13. 5. 2025 (poznámka soudu: tato podání nebyla doložena). Žalobce zde nesouhlasí s tím, že by změnami okenních otvorů nebylo zasaženo do nosných konstrukcí stavby, přinejmenším podle něj došlo ke změně vzhledu stavby a ke změně požárně nebezpečného prostoru, což vyžaduje stavební povolení. Změna výškových dispozic i změny oken nejsou v souladu s původním stavebním povolením.
52. Žalobce doložil celkem 28 fotografií mapujících vývoj prací na sporné stavbě. Z nich soud zjistil, že stavebník skutečně pozměnil okenní otvor umístěný nejbližší domu žalobce, a to tak, že jej prodloužil směrem dolů, aby byl stejně vysoký jako všechna ostatní okna. Co do šířky nebylo toto okno nijak změněno a z příloh žaloby není nijak podloženo, že by stavebník manipuloval s jeho překladem. Fotografie též potvrzují zazdění některých okenních otvorů bývalých komor a místností WC v zadním průčelí sporné stavby. Nevyplývá z nich, že by stavebník probourával jakékoliv nové okenní otvory či měnil jejich překlady. V jednom případě byl zmenšen okenní otvor. Z fotografií konečné podoby rekonstruované sporné stavby po jejím zateplení a omítnutí vyplývá, že zrušení těchto okenních otvorů pro menší místnosti je trvalé. K rozšíření (tj. k zásahu nutně vyžadujícím zásah do překladu) okna došlo pouze v jednom případě v 1. NP. V 1. NP byly směrem do ulice zazděny některé okenní otvory.
53. Žalobce doložil též rozsudek Okresního soudu v Kolíně ze dne 9. 4. 2025, č. j. 6 C 28/2022-393, jímž bylo stavebníkovi a společenství vlastníků jednotek uloženo zaplatit žalobci 570 000 Kč s příslušenstvím na náhradu škody, jež žalobci vznikla na plotě a budově č. p. X1. v důsledku stavební činnosti prováděné stavebníky spočívající v odstranění budovy ve dvoře za spornou stavbou, nedostatečném zabezpečení sousedního domu žalobce po odstranění přilehlé budovy a též tlakem stavební suti navršené na pozemku stavebníků. Poškození spočívalo kromě zboření části zděného plotu v popraskání zdi domu č. p. X1., zřícení štítové zdi sedlové střechy a poškození statiky stropní konstrukce jedné místnosti v důsledku

nešetrné demolice přilehlé budovy a v poškození nosného zdiva, stropu, vnější fasády i vnitřního vybavení v důsledku značného zatékání po nedbalé opravě důsledků demolice.

54. Posléze ještě žalobce předložil i navazující rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 4. 2. 2026, č. j. 25 Co 238/2025-547, jímž byl v návaznosti na odvolání žalobce a stavebníka rozsudek Okresního soudu v Kolíně (s výjimkou výroků o náhradě nákladů řízení) potvrzen jako správný.
55. Stavebník nad rámec správního spisu doložil vyjádření žalovaného ze dne 21. 11. 2024, z něžž soud zjistil, že dne 20. 11. 2024 žalovaný provedl kontrolní prohlídku udržovacích prací sporné stavby oznámených dne 8. 11. 2024 a sestávajících z provedení vnějšího zateplení 2. NP z ulice až ke střeše, celé boční stěny směrem ke kulturnímu domu i celé stěny do dvora a z vybourání 3 poškozených okenních výplní v 1. NP a provizorního zabezpečení otvorů zazděním. Žalovaný konstatoval, že část do ulice již byla provedena a že nyní probíhají práce ve dvorní části v rozsahu, který nevyžaduje povolení stavebního záměru ani vedení řízení o změně stavby před dokončením.
56. Dále stavebník předložil fotografie sporné stavby směrem z ulice, na kterých je vidět původní stav sporné stavby a stav po oznámených udržovacích pracích – tři z devíti oken v 1. NP jsou zazděna, zbylá okna jsou patrně vyměněna a na úrovni 2. NP je zhotovena nová fasáda se zateplením. Na fotografiích původního stavu je vidět, že některé části střešní římsy jsou opadané.
57. Stavebník doložil také kolaudační rozhodnutí žalovaného ze dne 29. 7. 2025, kterým bylo jednomu ze stavebníků podle § 235 stavebního zákona z roku 2021 povoleno užívání stavebních úprav 2. NP sporné stavby jako 4 bytových jednotek pro rodinné bydlení provedených na základě původního stavebního povolení včetně přístupové chodby v 1. NP. Konstatuje se zde, že závěrečná kontrolní prohlídka proběhla dne 29. 5. 2025 a po odstranění vad a nedodělků dne 29. 7. 2025, kdy již nebyly shledány žádné viditelné vady a nedodělky, bylo doděláno schodiště a na podestě 2. NP též dočasná zeď, než bude dokončeno schodiště do 3. NP. Nepodstatné odchylky od ověřené projektové dokumentace jsou vyznačeny v dokumentaci pro povolení stavby a nezasahují do nosných konstrukcí stavby ani negativně neovlivňují požární bezpečnost stavby.
58. V průběhu jednání žalobce setrval na podané žalobě, avšak v reakci na snahu soudu jasně vymezit, úpravy kterých okenních otvorů žalobce považuje za sporné, výslovně konstatoval (čas 01:01:45 zvukového záznamu), že jeho žaloba se netýká 1. NP, neboť tyto změny se řeší v řízení o dodatečném povolení stavby a žalobce se netýkají. Žaloba tak míří proti změnám okenních otvorů ve 2. NP, resp. změnám otvoru v rizalitu mezi 2. a 3. NP, protože tam došlo ke změně vzhledu fasády a k zásahu do statiky nosné konstrukce. Žalobce poukázal na projektovou dokumentaci z roku 2002 k původnímu stavebnímu povolení, ve které právní předchůdce stavebníka vůbec neuvažoval o tom, že by měl ve 2. NP bourat či zvětšovat okna nebo je vyměňovat za balkonové dveře. Pokud tak stavebník učinil, úpravy oken v nosných konstrukcích vyžadovaly podle § 171 stavebního zákona z roku 2021 stavební povolení, posudek vypracovaný statikem a posouzení požární bezpečnosti. Podle žalobce nezáleží na tom, zda došlo k vybourání překladů oken či nikoliv. Žalobce se po neblahých zkušenostech s předchozí neodbornou stavební činností stavebníka, kvůli níž se musel 4 roky soudit o náhradu způsobené škody, obává dalšího poškození majetku. Žalobce též odmítá, že by v rámci kolaudace mohly být povoleny změny oken ve 2. NP. Má za to, že nepovolené změny okenních otvorů ve 2. NP provedené stavebníkem byly prokázány a že žalovaný pochybil, pokud provádění těchto změn umožnil a nezasáhl proti nim.

59. Žalovaný zrekapituloval procesní stav týkající se sporné stavby – v 1. NP je aktuálně přerušeno řízení o dodatečném povolení stavby za účelem doplnění podkladů žádosti, 3. NP se pak týkaly nařízené udržovací a zabezpečovací práce. 2. NP je zkolaudováno a v rámci kolaudace byly změny

okenních otvorů vyhodnoceny (jelikož jimi nebyly dotčeny překlady ani ostění oken, a neměly tak vliv na statiku objektu) jako přípustné odchylky od stavebního povolení a byly schváleny. I výměna okna za balkonové dveře ve 2. NP byla žalovaným schválena jako drobná změna při kolaudaci. Kolaudační řízení umožňuje žalovanému schválit určité odchylky od stavebního povolení. Vzhledem k tomu, že na stavbě se již 2 roky nepracuje, není podle žalovaného důvod k uložení zákazu provádění stavebních prací. Protože změny oken ve 2. NP byly povoleny při kolaudaci a 1. NP není podle žalobce předmětem žaloby (tam je ostatně již vedeno řízení o dodatečném povolení stavby), není ani z pohledu řízení o odstranění stavby co řešit.

Posouzení žaloby soudem

60. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, že je věcně i místně příslušným soudem a že tvrzená nečinnost žalovaného by mohla být zásahem ve smyslu § 82 s. ř. s. Soud rozhodoval na základě skutkového stavu zjištěného ke dni vydání rozsudku (§ 87 odst. 1 s. ř. s.). Soud nicméně dospěl k závěru, že podaná žaloba je nedůvodná.

K rozsahu žalobcovy aktivní žalobní legitimace a otázky zneužití práva

61. V projednávané věci se jedná o žalobu zápůrčí, neboť podle žalobních tvrzení i petitu se má jednat o zásah, který spočívá v trvající faktické nečinnosti žalovaného (odlišné od nečinnosti předvídané v § 79 odst. 1 s. ř. s.), a žalobce se domáhá, aby žalovaný zahájil z moci úřední řízení o odstranění nepovolené stavby a o zastavení stavebních prací. Zápůrčí zásahová žaloba je přípustná, pokud žalobce předtím, než se obrátil na soud, využil jiného právního prostředku, který mu právní řád dal k dispozici k ochraně jeho práv (§ 85 s. ř. s.). Teprve poté, co nedosáhl ochrany nebo nápravy závadného stavu za pomoci takového právního prostředku, může podat žalobu podle § 82 a násl. s. ř. s. (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 31. 8. 2005, č. j. 2 Afs 144/2004-110, č. 735/2006 Sb. NSS).
62. V případě zásahové žaloby dožadující se zahájení řízení z moci úřední se jedná o výjimku z dlouhou dobu uznávané zásady, že adresát veřejné správy nemá žádné veřejné subjektivní právo na výkon správního dozoru, kterou za účelem posílení ochrany práv (nejen) dotčených sousedů nepovolených staveb dovodil rozšířený senát NSS v žalobcem zmíněném rozsudku ŽAVES a je vyjádřena těmito právními větami:

„I. Ten, kdo tvrdí, že je dotčen na svém hmotném právu faktickou nečinností stavebního úřadu, který v rozporu s § 129 odst. 2 [stavebního zákona z roku 2006] nezahájil řízení o odstranění nepovolené stavby (nepovolené terénní úpravy), se může bránit proti takové faktické nečinnosti správního orgánu žalobou na ochranu před nezákonným zásahem (§ 82 násl. s. ř. s.). Vyhoví-li soud takové žalobě, určí, že nezahájení řízení z moci úřední je nezákonným zásahem a současně přikáže stavebnímu úřadu zahájit řízení podle § 129 odst. 2 [stavebního zákona z roku 2006].

II. Pokud nebude zásahová žaloba odmítnuta proto, že v žalobě označené jednání nemůže být již z povahy věci nezákonným zásahem [§ 46 odst. 1 písm. a) s. ř. s.], je namístě zkoumat její přípustnost z hledisek § 85 s. ř. s., části věty před středníkem. Soud si musí nejprve ujasnit, zda projednávaná žaloba je ‚zápůrčí‘, tj. směřuje proti zásahu, který doposud nebyl ukončen, anebo ‚určovací‘, tedy směřuje proti zásahu, který již ukončen byl. Zatímco u určovací žaloby nezkoumá,

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

zda se žalobce ochrany před zásahem či jiné formy nápravy mohl domáhat jinými právními prostředky, a pokud ano, zda tak učinil, u záporní žaloby takové zkoumání provést musí. Zjistí-li, že uvedené právní prostředky měl žalobce k dispozici, avšak nevyužil jich, musí soud žalobu odmítnout podle § 46 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 85 s. ř. s.

III. Neuplatnil-li žalobce před podáním žaloby na ochranu před nezákonným zásahem správního orgánu spočívajícím v jeho faktické nečinnosti ve věci zahájení správního řízení z moci úřední podnět podle § 42 správního řádu, respektive podnět nadřízenému správnímu orgánu k přijetí opatření proti nečinnosti (§ 80 odst. 2 správního řádu), soud žalobu odmítne pro nepřípustnost podle § 46 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 85 s. ř. s.“

63. Podmínky pro věcné projednání žaloby spočívající ve vyčerpání jiných právních prostředků ochrany jsou podle soudu v dané věci splněny, neboť žalobce uplatnil podnět k zahájení řízení

o odstranění stavby podle § 42 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) ve spojení s § 129 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 a následně se proti nečinnosti žalovaného bránil žádostí o uplatnění opatření proti nečinnosti podle § 80 správního řádu. Dokonce takto postupoval hned dvakrát, jednou koncem roku 2024 a jednou v roce 2025. Soud nepominul, že podnět musí podle požadavků vyslovených v rozsudku *Žaves* (srov. zejména body 96 až 98) obsahovat *relevantní informace* pro zahájení řízení z moci úřední včetně toho, jak právě žalobce trvající nezákonnost zkracuje na právech. Je pravdou, že žalobce vedl s žalovaným dlouhou a místy zmatečnou komunikaci, nicméně na jejím prvním počátku v podnětech z července 2020 žalovanému vysvětlil, v čem považuje spornou stavbu za nebezpečnou, což následně dále rozvíjel. Své ohrožení odvíjel z obav o statiku vlastních budov i sporné budovy a zmiňoval též otázky změn požárně nebezpečného prostoru a změn vzhledu. Žalobce posléze podal podněty namítající nepovolenost stavebních úprav oken sporné stavby jak žalovanému, tak i (přínejmenším v doplnění podnětu ze dne 27. 6. 2025) krajskému úřadu s požadavkem na uplatnění opatření proti nečinnosti. Podmínka uplatnění jiného prostředku ochrany práv ve smyslu § 85 s. ř. s. je proto v tomto případě splněna, což lze dovodit i přesto, že soudu nebyly předloženy v úplném rozsahu či vůbec podněty žalobce ze dne 1. 11. 2024, ze dne 9. 5. 2025 a doplnění podnětu ze dne 13. 5. 2025.

64. Podle § 82 s. ř. s. *každý, kdo tvrdí, že byl přímo zkrácen na svých právech nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu, který není rozhodnutím, a byl zaměřen přímo proti němu nebo v jeho důsledku bylo proti němu přímo zasaženo, se může žalobou u soudu domáhat ochrany proti němu nebo určení toho, že zásah byl nezákonný.*
65. Rozsudek *Žaves* připustil možnost, aby se konkrétní osoba domáhala zásahovou žalobou ochrany svých práv v případě nezahájení řízení o odstranění nepovolené stavby (nebo obdobné nečinnosti stavebního úřadu při kontrolní činnosti, srov. navazující rozsudek NSS ze dne 16. 8. 2022, č. j. 10 As 34/2022-110, č. 4394/2022 Sb. NSS). Správní orgán nemá žádné správní uvážení ve vztahu k zahájení řízení o odstranění stavby. Stavební zákon z roku 2006 v § 129 odst. 2 nedává stavebnímu úřadu prostor k uvážení, zda řízení o odstranění stavby zahájí, či nikoli. Naopak, podle první věty citovaného ustanovení stavební úřad řízení zahájit musí, jsou-li dány podmínky vymezené v § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona z roku 2006. Totéž platí pro nový, od 1. 7. 2024 a i ke dni rozhodování soudu, účinný § 250 odst. 1 písm. b) stavebního zákona z roku 2021, jakož i pro rozhodování o nařízení zastavení

stavebních prací podle § 134 odst. 4 stavebního zákona z roku 2006, který byl od 1. 7. 2024 nahrazen § 294 odst. 1 písm. a) stavebního zákona z roku 2021.

66. NSS v rozsudku *ŽAVES* zdůraznil, že řízení o odstranění stavby (tak jako jiná řízení zahajovaná z moci úřední) slouží k ochraně objektivního práva, nikoliv veřejných subjektivních práv osob. Nicméně pokud by správní orgán svou nečinností toleroval nepovolenou stavbu, která zasahuje do hmotných práv konkrétní osoby, bylo by (ne)jednání správního orgánu nejen v rozporu s objektivním právem, ale ve svém důsledku by správní orgán porušením svých povinností stanovených primárně k ochraně objektivního práva zasáhl rovněž do subjektivního práva takové osoby. Nezákonným zásahem v takovém případě je nečinnost správního orgánu ohledně zahájení řízení o odstranění stavby. NSS zdůraznil, že jeho právní názor je nutné vykládat restriktivně.
67. Rozhodnou otázkou pro soud v tomto typu řízení o zásahové žalobě je pouze to, **zda má být správní řízení zahájeno, nikoli jak má být v případně zahájeném řízení rozhodnuto**. Soud se má zabývat tím, zda jsou splněny podmínky, které pro zahájení příslušného řízení stanoví zákon. Závěr soudu v případném vyhovujícím rozsudku bude založen na skutkových okolnostech známých soudu v okamžiku rozhodování. Úkolem soudu však není nahradit činnost správního orgánu a věc plně posoudit po skutkové stránce, zejména bude-li třeba provést rozsáhlejší dokazování. Smyslem vyhovujícího rozsudku je donutit správní orgán zahájit řízení s definovaným předmětem tam, kde jsou pro to **rozumné** předpoklady (viz body 104 a 105 rozsudku *ŽAVES*).
68. Rozšířený senát v rozsudku *ŽAVES* vymezil komplex podmínek, které musí být **kumulativně** naplněny, aby prokázaná nečinnost správního orgánu při uplatnění jeho úřední moci přímo zasáhla do veřejného hmotného subjektivního práva určité osoby (bod 81 a násl.). **Zaprvé**, je třeba, aby šlo skutečně o žalobce, jehož veřejné hmotné právo nebylo ochráněno v důsledku nečinnosti správního orgánu, který v rozporu se zákonem nezahájil řízení z moci úřední. Třebaže toto řízení slouží v první řadě k ochraně objektivního práva, přímým důsledkem nečinnosti správního orgánu je též neposkytnutí ochrany právu subjektivnímu. Tato podmínka je důsledným projevem zásady, že soudní řád správní nepřipouští zásahovou žalobu k ochraně práv jiných osob nebo k ochraně veřejného zájmu. To znamená, že nepostačí tvrdit, že správní orgán je nezákonně nečinný, ale současně je třeba tvrdit příčinnou souvislost mezi touto nečinností a zásahem do hmotněprávní sféry žalobce (nepostačuje povšechné tvrzení o tom, že stavba je nepovolená). **Zadruhé**, nesmí existovat *žádné jiné správní řízení* ani *žádný jiný moment*, kdy osoba v minulosti mohla nebo teprve v budoucnu bude moci chránit své subjektivní hmotné právo v rámci veřejné správy nebo žalobou před správním soudem (buď jako účastník správního řízení, nebo jako osoba, která sice dle zákona nebyla účastníkem řízení, ovšem proti rozhodnutí má právo podat žalobu podle § 65 odst. 1 s. ř. s.). Je přitom nerozhodné, zda takovou ochranu využila. **Zatřetí**, je třeba zvážit, zda podáním zásahové žaloby nedochází ke zneužití práva podat správní žalobu. Rozšířený senát v rozsudku *ŽAVES* (bod 88) jako příklad zneužití práva uvedl např. situace, kdy s ohledem na povahu věci bude v daném případě nad veřejnoprávní podstatou věci převážovat soukromoprávní charakter sporu mezi dvěma fyzickými či právnickými osobami a veřejnoprávní otázka bude zcela marginální, případně kdy žalobce stav, jehož nápravy se nyní domáhá, dlouhodobě pokojně akceptoval.

69. V projednávaném případě není pochyb o splnění podmínky druhé, tj. žalobce neměl uvnitř veřejné správy ani před správními soudy jinou možnost obrany proti tvrzené nečinnosti žalovaného při výkonu stavebního dozoru nad spornou stavbou. Otázka splnění podmínky první a třetí je v tomto případě vzájemně provázaná, neboť žalobce svými požadavky dílem míří zcela mimo sféru svých hmotných práv, dílem sice jedná v rámci své právní sféry, nicméně z předložených důkazů nijak nevyplývá, že by žalobci hrozila vážná újma vyžadující soudní ochranu. Smyslem veřejného stavebního práva a soudního přezkumu totiž není „pokračování sousedských sporů jinými prostředky“, nýbrž poskytování ochrany sousedům v těch případech, kdy jim hrozí skutečná újma.
70. Jak již soud uvedl výše, zásahovou žalobou na zahájení řízení z moci úřední se může žalobce domáhat toliko ochrany svých veřejných hmotných subjektivních práv. Důvodnost žaloby tedy nemůže vyplývat z dílčí námitky, že žalobce přišel o možnost uplatňovat svá procesní práva. Pro vyhodnocení poněkud nepřehledných podání žalobce a postupů žalovaného je dále klíčové, že oba žalobní petity míří výhradně na okenní otvory sporné stavby, a to na všechny, které byly nějakým způsobem upraveny ať již trvalým či dočasným zazděním, nebo změnou jejich velikosti (rozšířeny). V tomto směru pak žalobce v průběhu ústního jednání upřesnil, že svou žalobou směřuje proti úpravám okenních otvorů ve 2. NP; z hlediska dotčení svých práv pak argumentoval především obavami o poškození statiky sporné stavby a nutností provést požární posouzení změn s tím, že v důsledku abesence takových posouzení by mohlo dojít znovu k poškození jeho majetku.
71. Soud považuje za nutné zdůraznit, že posláním správního soudnictví je podle § 2 s. ř. s. ochrana veřejných subjektivních práv. Jak vysvětlil rozšířený senát NSS v odst. 34 odůvodnění usnesení ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005-86, č. 1764/2009 Sb. NSS, „[s]oudní řád správní je svojí povahou ‚obránnou‘ normou. Není normou ‚kontrolní‘, která by umožňovala komukoliv iniciovat, prostřednictvím podání žaloby ve správním soudnictví, kontrolu jakéhokoli výkonu veřejné správy. Má pouze zajistit poskytování právní ochrany v případech, kdy veřejná správa vstupuje do právní sféry fyzických nebo právnických osob. Hraničním kritériem pro žalobní legitimaci je právě tvrzený zásah do veřejných subjektivních práv. Nikoliv veškerá činnost (případně veškeré pochybení) veřejné správy je podrobena soudní kontrole ze strany fyzických a právnických osob, ale pouze ta, kdy činnost správy přesáhne do jejich veřejných subjektivních práv.“ Žalobce je proto oprávněn vznášet námitky k ochraně veřejného zájmu a objektivní zákonnosti pouze pokud se protínají s jeho právní sférou (srov. odst. 41 odůvodnění usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 29. 5. 2019, č. j. 2 As 187/2017-264, č. 3903/2019 Sb. NSS), nikoliv k plnému přezkoumání činnosti žalovaného při výkonu stavebního dozoru nad spornou stavbou.
72. S ohledem na dispoziční zásadu je nutné, aby žalobce uvěřitelně tvrdil a v rozumné míře doložil, v čem by mohla ta která dílčí stavební úprava zasahovat do jeho práv. Soudu nepřísluší, aby za žalobce cokoliv aktivně domýšlel, a stavěl se tak do role jeho advokáta (srov. rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78, č. 2162/2011 Sb. NSS). Vzhledem k žalobcově obecnému tvrzení, že úpravy okenních oken ohrožují statiku sporné stavby a tím i žalobcův majetek, musel soud nejprve zvážit, které okenní otvory se nacházejí dostatečně blízko žalobcových domů, aby jejich úprava mohla představovat alespoň myslitelný zásah do žalobcových práv.
73. Podle soudu je jednoznačné, že do žalobcových práv nijak nezasahují úpravy okenních otvorů na odlehle polovině sporné stavby sousedící s kulturním domem. I kdyby jejich

změna snad nějakým „nešťastným řízením osudu“ zavinila narušení statiky sporné stavby, tak by suť spadla na dvůr v dostatečné vzdálenosti od domu žalobce, a navíc by ji při pádu odstínil střední trakt sporné stavby (rizalit) vystupující směrem do dvora. Tvzení o ohrožení žalobce úpravami těchto okenních otvorů proto soud považuje za nemístné a zjevně nedůvodné, v podstatě až absurdní.

74. Stejně tak ovšem soud musel vážit i relevanci tvrzené hrozby v případě bližších okenních otvorů. Soud přitom dospívá k závěru, že je nemyslitelné, že by do žalobcových práv tvrzeným způsobem zasahovalo zazdění okenních otvorů (vzhledem k tomu, že žalobce nebrojí proti úpravám oken v 1. NP směrem do ulice, bylo vyjasněno, že má na mysli zazdění oken na rizalitu směrem do dvora) neboť zde chybí jakýkoliv alespoň trochu rozumně představitelný zásah do statiky sporné stavby. Váha použitých cihel v řádu několika desítek kilogramů je v kontextu celkové váhy obvodových zdí a robustně koncipované konstrukce domu naprosto zanedbatelná, takže v situaci, kdy z ničeho neplyne, že by statika sporné stavby byla již za stávajícího stavu zřetelně narušená (právě naopak), je absurdní dovozovat, že by ať již provizorní, nebo i stálá vyzdívka několika málo oken mohla vést k přetížení základové spáry a kolapsu sporné stavby. Vyzdění oken současně zabraňuje přesahu požárně nebezpečného prostoru na sousední pozemky a žalobce netvrdí, že by s ním spojená změna vzhledu stavby mohla mít jakýkoliv významný vliv na jeho vlastní nemovitosti (a ani uvěřitelným způsobem konkrétněji nespecifikuje, jak by k tomu vůbec mohlo dojít).
75. Touto vylučovací metodou dospěl soud k závěru, že jedinou ve spojení žalobcovou hmotněprávní sférou relevantní úpravou by mohla být toliko úprava okenního otvoru do dvora ve 2. NP nejbližší sousedícího se žalobcovým domem (protilehlý okenní otvor směrem do ulice má i po dokončení zateplení podle fotodokumentace z kontrolní prohlídky ze dne 20. 11. 2024 parapet výše než ostatní okna ve 2. NP). Ze žalobcem doložených fotografií ovšem vyplývá, že i u tohoto okna byla zachována jeho šířka a nebylo nijak zasahováno do nosného překladu. Okno bylo pouze protaženo vybouráním parapetu řádově o pár desítek cm směrem dolů tak, aby bylo stejně vysoké jako ostatní okna 2. NP sporné stavby směřující do dvora. Žalobce tuto změnu i vyznačil na některých fotografiích původního stavu sporné stavby.
76. Prokazatelně tak došlo k úpravě nosné obvodové zdi sporné stavby, přičemž žalobci lze dát za pravdu v tom, že z projektové dokumentace k původnímu stavebnímu povolení nelze dovodit, že by se jednalo o stavební úpravu již povolenou. Stejně tak z vymezení předmětu probíhajícího řízení o odstranění stavby a na něj navazujícího řízení o dodatečném povolení stavby, jež se týká (vedle přístavby ve dvoře) jen stavebních úprav nynějšího 1. NP, nelze dovodit, že se přípustností takové stavební úpravy stavební úřad k námitkám žalobce zabýval. Ovšem i v případě tohoto okna soud po zvážení fotografiemi zdokumentovaného stavu dospívá k závěru, že neprojednání této dílčí stavební úpravy žalovaným není způsobilé se citelně dotknout právní sféry žalobce, resp. žalobce takové dotčení uvěřitelným způsobem netvrdí.
77. Soudu není jasné, jak by toto prodloužení okna mohlo být nebezpečné pro žalobcův majetek či jeho zdraví a život. Není myslitelné, aby tato drobná úprava vedla k narušení dle všeho bezproblémové statiky sporné stavby, jestliže nebylo nijak manipulováno s překladem. Ostatně

sporné okno je po úpravě stejně velké jako všechna ostatní okna sporné stavby směřující do dvora, která také nezavinila její zřícení za dobu více než sto let existence. Z hlediska žalobcem letmo zmíněné problematiky požární bezpečnosti lze také i bez podrobnějšího odborného posouzení konstatovat, že požárně nebezpečný prostor v místě upravovaného okna existoval i dříve, a s ohledem na zachování šířkových rozměrů okna i jeho vzdálenosti od hranice pozemků se ani v důsledku snížení okna nijak žalobcovým pozemkům nepřiblížil (soud zde připomíná, že z hlediska platného práva je součástí pozemku i prostor nad a pod ním). Také pro případ, že by snad žalobce měl za to, že bude dotčen nahlížením na jeho pozemky (což v žalobě konkrétněji netvrdí), platí, že okno v daném místě již bylo a rozsah nahlížení na pozemky žalobce se provedenou úpravou nijak významně nezměnil. Změna v důsledku snížení parapetu okna je zanedbatelná a nedostatečná k tomu, aby založila bez vysvětlení zvláštních specifik případu citelné dotčení žalobcovy právní sféry.

78. Soud proto dospěl k závěru, že žaloba jako celek spadá z hlediska podmínek vymezených v rozsudku *ŽAVES* do kategorie zneužití práva, neboť požadavky žalobce míří prakticky zcela mimo jeho hmotněprávní sféru a směřují jen k ochraně obecné zákonnosti, aniž by žalobou označené stavební úpravy mohly být pro žalobce skutečně něčím škodlivé. Z rekapitulace správního spisu v tomto rozsudku se navíc podává, že se žalobce obrací na žalovaného prakticky nepřetržitě a pouze tím vyhrocuje existující sousedský spor, který přelévá již do roviny, kam nepatří.
79. Soud tím nijak nezpochybňuje fakt, že stavebníci realizovali nepovolenou stavbu, která se závažně dotkla práv žalobce, zejména když strhli budovu ve vnitrobloku a poškodili tím přiléhající stavby žalobce. Tyto stavební práce však nejsou předmětem žaloby (ta dopadá jen na stavební úpravy okenních otvorů sporné stavby ve 2. NP) a je to i logické, jelikož ve vztahu k těmto stavebním pracem žalovaný řádně zasáhl, nařídil jejich zastavení a zahájil též v adekvátním rozsahu řízení o odstranění stavby. To se ostatně týká i stavebních úprav v 1. NP, takže pokud by žalobce neomezil svou žalobu jen na 2. NP, žaloba by byla nedůvodná i v rozsahu úprav okenních otvorů v 1. NP – žalovaný totiž ve vztahu k těmto úpravám není nečinný, jelikož i ty jsou zahrnuty do probíhajícího řízení o odstranění stavby. V tomto směru lze například poznamenat, že jediné skutečně rozšířené okno (tj. u něj muselo dojít k zásahu do nosného překladu) nacházející se vlevo od středového rizalitu sporné stavby vystupujícího do dvora, se nachází právě v 1. NP a jeho rozšíření je již zachyceno na fotografiích z roku 2020 předložených žalovaným (příloha č. 4 k doplnění správního spisu na č. l. 75 soudního spisu). I kdyby však tyto úpravy proběhly snad až později a nebylo by možné ani v návaznosti na žádosti o dodatečné povolení stavby ve smyslu § 129 odst. 2 věty třetí stavebního zákona z roku 2006 či § 255 odst. 1 věty třetí stavebního zákona z roku 2021 dovodit, že jsou či se dodatečně staly předmětem probíhajícího řízení o odstranění stavby, platí, že žaloba ve vztahu k nim nemůže být důvodná pro nedostatek významného dotčení žalobcovy hmotněprávní sféry.

Úprava okna nevyžadovala stavební povolení

80. Nad rámec nezbytného se soud i přes nedostatek myslitelného vážného dotčení žalobce zabýval i otázkou povolenosti provedené úpravy sporného okna ve 2. NP. Pro úplnost soud ověřil, že tato úprava nevyplývá z žádného povolení, které bylo vydáno v souvislosti se spornou stavbou. Původní stavební povolení řeší úpravu vnitřních dispozic sporné stavby na bytové jednotky a ani z připojené průvodní zprávy a projektové dokumentace nelze dovodit, že by zahrnovalo zřizování, rušení či jiné stavební úpravy oken a dveří

v obvodových stěnách sporné stavby. Tato úprava nebyla (a ani logicky nemohla být) též součástí nařízených nezbytných zabezpečovacích prací. Ohlášení udržovacích prací by již ze své povahy nevedlo k povolení stavební úpravy.

81. Je nicméně možné, že k povolení změn tvaru oken ve 2. NP došlo při vydání kolaudačního rozhodnutí, jak to tvrdil žalovaný. Z textu kolaudačního rozhodnutí totiž vyplývá, že při kolaudaci došlo ve smyslu § 233 odst. 2 stavebního zákona z roku 2021 k akceptaci určitých nepodstatných odchylek od ověřené projektové dokumentace. I kdyby snad takto akceptovaná změna ve skutečnosti neměla charakter nepodstatné odchylky, nemělo by to žádný vliv na fakt, že v důsledku vydaného kolaudačního rozhodnutí by byla schválena, a proto by stavební úřad již nebyl oprávněn v téže věci zahájit řízení o odstranění stavby, dokud by nedošlo ke zrušení pravomocného kolaudačního rozhodnutí akceptujícího takovou změnu. Žalobce by se proti takovému potenciálně nezákonnému rozhodnutí žalovaného mohl bránit žalobou proti rozhodnutí, což by vylučovalo v této záležitosti přípustnost zásahové žaloby (viz druhou podmínku formulovanou v rozsudku *ŽAVES* a § 85 s. ř. s.). S ohledem na to, že však žalovaný jako součást správního spisu nepředložil jím ověřenou dokumentaci pro povolení stavby s vyznačenými odchylkami, na niž kolaudační rozhodnutí odkazuje, soud nemá tvrzení žalovaného o schválení změny při kolaudaci za prokázané.
82. Soud proto dále posoudil, zda bylo možné provést změnu sporného okna ve volném režimu bez nutnosti stavebního povolení. Jelikož stavební práce počaly za účinnosti stavebního zákona z roku 2006 a jejich výsledek trvá za nové právní úpravy stavebního zákona z roku 2021 účinné od 1. 7. 2024, tak je nutné posoudit, zda po celou dobu vyžadovaly stavební povolení.
83. Podle § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona z roku 2006 *stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou.*
84. Podle § 171 stavebního zákona z roku 2021 *záměr vyžaduje povolení s výjimkou drobných staveb a změn využití území, u kterých tak stanoví tento zákon.*
85. Podle přílohy č. 1 odst. 1 písm. e) stavebního zákona z roku 2021 *jsou drobnými stavbami stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, jejich provedení nemůže ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou.*
86. Právní norma se tedy obsahově nezměnila a úpravu okenního otvoru je možné provést bez stavebního povolení pouze tehdy, pokud nedojde k zásahu do nosné konstrukce nebo změně vzhledu stavby. Právní pojem „zásah do nosné konstrukce stavby“ představuje obecnou klauzuli, jejíž aplikace na daný případ je věcí odborného technického posouzení stavebního úřadu zohledňujícího konkrétní okolnosti. Do nosné konstrukce stavby může být zasahováno jak přímo (např. vybouráním otvoru pro široké dveře), tak nepřímo (např. přetížením podlahy přístavbou příliš těžké příčky). Zásah je nutné posuzovat výlučně podle vlivu na nosné konstrukce stavby, nikoliv podle rozsahu úprav. Totéž obdobně platí pro posouzení zbývajících kritérií předmětného ustanovení.
87. Vzhledem k množství situací, které mohou v reálném životě nastat, je primárně na odbornosti stavebního úřadu, aby věc technicky posoudil a následně zvolil vhodné řešení. NSS v odst. 20 rozsudku ze dne 12. 7. 2011, č. j. 8 As 39/2010-114, vysvětlil, že „[r]ozhodným

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

kritériem, zda je či není třeba pro stavební úpravu stavební povolení, je pouhá možnost, že provedení negativně ovlivní požární bezpečnost, nikoli jistota v tom, že k tomu skutečně dojde.“ Jinými slovy stavební úpravy spadají do volného režimu drobných staveb, pokud je dána praktická jistota, že nesplňují některou z hypotéz pro nutnost vydání stavebního povolení. V případě „zásahu do nosné konstrukce stavby“ je tak důvodem pro vedení stavebního řízení možnost hrozby negativního zásahu do nosné konstrukce, která již vyžaduje veřejnoprávní regulaci v zájmu bezpečnosti stavby. Zdejší soud je přitom toho názoru, že pojem „zásah“ nelze absolutizovat, neboť v takovém případě by stavebnímu řízení zcela zbytečně podléhala řada různých stavebních prací, jejichž vliv na statiku a bezpečnost stavby je zjevně nulový či jen minimální. Právní předpis nelze vykládat doslovně tak, že by ingerence stavebního úřadu byla nutná i při provádění takových stavebních prací, jako je vrtání prostupů v nosných zdech pro průchod kabeláže či potrubí, jejich navrtání a osazení policemi a regály, při výměně oken a dveří vyžadujících staticky nevýznamné úpravy otvorů v nosných zdech apod., neplyne-li nutnost zvýšené ingerence stavebního úřadu z celkového kontextu prováděných úprav, jenž může být představován památkovou ochranou upravované stavby či jejího bezprostředního okolí, existujícími známými statickými poruchami řešené stavby apod.

88. Z hlediska soudního přezkumu je podstatná odbornost a přesvědčivost závěrů stavebního úřadu, zda daná úprava vyžaduje povolení či nikoliv. Pakliže může na jeden případ existovat více legitimních technických názorů, tak správnímu soudu přísluší toliko korekce zjevných excesů veřejné správy obdobně jako je tomu v případě přezkumu správního uvážení. Lze analogicky vycházet ze závěru NSS v rozsudku ze dne 18. 12. 2003, č. j. 5 A 139/2002-46, č. 416/2004 Sb. NSS, že „[ú]kolem soudu není nahradit správní orgán v jeho odborné dozorové kompetenci ani nahradit správní uvážení uvážením soudním, ale naopak posoudit, zda se správní orgán v napadeném rozhodnutí dostatečně vypořádal se zjištěným skutkovým stavem, resp. zda řádně a úplně zjistil skutkový stav, a zda tam, kde se jeho rozhodnutí opíralo o správní uvážení, nedošlo k vybočení z mezí a hledisek stanovených zákonem.“
89. V projednávaném případě stavebník mírně prodloužil okno směrem dolů tak, aby mělo totožné rozměry jako ostatní okna ve 2. NP sporné stavby směrem do dvora. Žalovaný tedy měl na první pohled zřejmý důvod se domnívat, že takové technické řešení jednoho okenního otvoru nemá významný vliv na nosnou konstrukci sporné stavby, její vnější vzhled (jde ostatně o neveřejný prostor dvora) ani požární bezpečnost, který by vyžadoval jeho ingerenci. Ani žalobce v tomto směru nic konkrétního nedoložil a zůstává u zcela povšechných a zjevně nadsazených proklamací. Soud proto neshledal v odborné úvaze žalovaného žádný exces a ztotožnil se s jeho závěrem, že změna sporného okenního otvoru nevyžadovala stavební povolení, jelikož z pohledu účelu sledovaného § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona z roku 2006 a odst. 1 písm. e) přílohy č. 1 stavebního zákona z roku 2021 není únosné vykládat jejich jazykové znění tak že by se v tomto konkrétním kontextu mělo malé prodloužení okenního otvoru směrem dolů podstatněji negativně dotýkat zájmů chráněných stavebními předpisy.
90. Jelikož úprava zmíněného okna ve 2. NP nevyžadovala stavební povolení, z povahy věci nebyl dán důvod nejen pro zahájení řízení o odstranění stavby, ale ani pro vydání některého ze zakazujících opatření v režimu § 294 stavebního zákona z roku 2021.

91. Ve vztahu požadovanému zahájení řízení o zákazu provádění stavebních a montážních prací musel soud nadto dát žalovanému za pravdu v tom, že z ničeho neplyne, že by takové práce na okenních otvorech ve 2. NP probíhaly i v době rozhodování soudu (srov. § 81 odst. 1 s. ř. s.). I kdyby v minulosti probíhaly, v okamžiku vydání tohoto rozsudku již neexistoval žádný důvod k tomu, aby žalovaný zvažoval vydání takového zákazu, jelikož takové práce již byly (jak je patrné i ze shromážděných fotografií) ukončeny a jejich pokračování reálně nehrozí.

Neprovedené důkazní prostředky

92. Soud neprováděl dokazování těmi dokumenty, které žalobce sice doložil, nicméně již byly součástí správního spisu, jímž se dokazování neprovádí (srov. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS). Dále soud neprovedl dokazování těmi dokumenty, jejichž obsah nijak nesouvisel s žalobním petitem rozporovanými okenními otvory, nýbrž s více či méně souvisejícími okolnostmi sousedského sporu či jiných aktivit na sporné stavbě. Jedná se zejména o stavebníkem doložený e-mail, jenž se týká požadavků žalobce na odstraňování škod způsobených zejména stržením budovy ve dvoře. Potud bylo pro ilustraci dostačující provedení důkazu rozsudkem Okresního soudu v Kolíně a navazujícím odvolacím rozsudkem Krajského soudu v Praze. Soud neprovedl ani důkaz účastnickým výsledkem žalobce, jelikož tento výsledek nebyl navržen k prokázání konkrétních negativních dopadů stavebních úprav oken na jeho právní sféru, ostatně tyto dopady by bylo nutné nejprve konkrétně natvrdit, což žalobce v soudem stanovené a následně k jeho žádosti prodloužené koncentrační lhůtě dle § 52 odst. 3 s. ř. s. neučinil.

Závěr a náklady řízení

93. Na základě shora uvedeného soud žalobu jako nedůvodnou zamítl podle § 87 odst. 3 s. ř. s.
94. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný měl ve věci plný úspěch a v řízení byl zastoupen advokátkou. Soud uvážil, že žalovaný je obecním úřadem obce s rozšířenou působností a podaná žaloba se týkala běžné agendy stavebního úřadu spočívající v jednoduchém výkladu stavebního práva (otázka nutnosti stavebního povolení pro stavební úpravy okenních otvorů). V dané situaci žalovaný musí být vybaven osobami s adekvátními odbornými znalostmi v oblasti stavebního práva, takže i když se může nechat zastoupit advokátem, s tím spojené náklady nelze považovat za účelně vynaložené. Jiné náklady na straně žalovaného nevznikly. Soud proto rozhodl tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
95. Na osobu zúčastněnou na řízení nelze vztáhnout příznivější úpravu práva na náhradu nákladů řízení účinnou od 1. 1. 2026 s ohledem na přechodné ustanovení čl. XI odst. 2 zákona č. 314/2025 Sb. Protože soudní řízení bylo zahájeno před 1. 1. 2026, soud podle § 60 odst. 5 s. ř. s. ve znění účinném do 31. 12. 2025 rozhodl, že osoba účastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť jí soud v řízení neuložil žádnou povinnost.
96. Závěrem soud ověřil, že žalobce zaplatil k nesprávné výzvě vyššího soudního úředníka soudní poplatek v částce 3 000 Kč, přestože v případě zásahové žaloby činí výše soudního poplatku pouze 2 000 Kč podle položky 18 odst. 2 písm. d) sazebníku soudních poplatků coby přílohy zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o soudních poplatcích“). Proto soud podle § 10 odst. 1 věty druhé zákona o soudních poplatcích rozhodl o vrácení přeplatku na soudním poplatku ve výši 1 000 Kč.

Tato částka bude žalobci vrácena z účtu soudu ve lhůtě stanovené v § 10a odst. 1 zákona o soudních poplatcích.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou 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 jej 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 20. května 2026

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