

NEGATIVNÍ DOPADY STAVEBNÍCH ÚPRAV NA OKOLNÍ NEMOVITOSTI

NEGATIVE IMPACTS OF CONSTRUCTION WORK ON SURROUNDING REAL ESTATE

Bc. Petr Málek
MPit@seznam.cz

Klíčová slova:

Pohoda bydlení, soukromí, kvalita prostředí, řadová zástavba, funkce zeleně, typologie bydlení, rekreace

Keywords:

Comfort of living, privacy, quality of environment, terraced buildings, function of greenery, typology of living, recreation

Abstrakt:

Článek analyzuje negativní dopady stavebních úprav do soukromí obyvatel v řadových městských zástavbách. Formou případové studie je prozkoumán konkrétní případ ve sledované lokalitě a jsou vyhodnoceny postupy stavebního úřadu. Článek navrhuje soubor opatření a nástrojů, které umožní chránit soukromí ostatních v případě dodatečných stavebních úprav.

Abstract:

This article analyzes the negative impacts of building modifications on the privacy of inhabitants in urban terraced buildings. In the form of a case study, a specific example in a monitored locality is studied and the procedures of the Building Authority are evaluated. This thesis proposes a set of measures and tools that can protect the privacy of other inhabitants in case of supplementary building modifications.

Úvod

Kvalita prostředí, pohoda bydlení a soukromí je a bylo vždy téma velmi aktuální a rozsáhlé, které je pro člověka velmi podstatné. Bydlení vytváří nepostradatelnou a základní potřebu každého člověka a rodiny pro zachování soukromí, trávení společných chvil, odpočinek a rekreaci. Bydlení také vytváří zásadní pocit bezpečí a sociální jistotu.

Článek se zaměří na velmi tenkou hranici, kdy může být necitlivým stavebním zásahem jiného vlastníka v okolí nebo chybným postupem úřadu vážně narušena nebo dokonce trvale zničena pohoda bydlení vlastníků okolních nemovitostí. Takové případy rychle přibývají a jeden z nich bude analyzován a řešen v této práci. Faktem je, že zásahy takového charakteru, kdy dochází k omezení nebo dokonce ke zničení pohody bydlení jako duch místa /genius loci/, jsou pro dotčené vlastníky velmi traumatizujícím zážitkem a jsou jimi také velmi silně emočně vnímány. Situace bývají ještě komplikovanější, když je navíc negativní zásah špatně řešen a posouzen příslušnými úřady a institucemi, které mají takovým zásahům předcházet, případně poškozené vlastníky hájit. Takové spory vznikají v různých typech zástavby jak v městské i vesnické periférii, ale i v okrajové rozptýlené zástavbě. Největší riziko a poměrně složitější nárok na udržitelnost pohody bydlení však představují husté zástavby a řadové domy.

Obsah článku řeší také problematiku funkce zeleně ve městě právě v těchto lokalitách, kdy zezeň zastává významnou funkci v otázce členění prostoru. Vytváření zelených stěn slouží jako ochrana před pohledy cizích osob do soukromých prostorů zahrady a domu. Zezeň je zásadním architektonickým prvkem pro kompozici, dynamiku a příjemné vnímání prostoru.

Cíl článku

Cílem článku je navrhnout postup jako nástroj, který pomůže zamezit negativním imisím a zásahům ze strany okolních vlastníků v případě stavebních úprav. Tento nástroj může být nápomocen udržet pohodu bydlení a kvalitu prostředí ve vztahu k okolním nemovitostem. Také by měl pomoci snížit rizika spojené s dopadem do práv jiným vlastníkům formou negativních imisí. Článek také nastiňuje komplikovanost a aplikaci obsahu § 1017 dle nového občanského zákoníku do běžného života v řadových lokalitách s úzkými pozemky vedle sebe.

Řadová zástavba a její základní charakteristiky

Základní charakteristikou pro řadové domy je především forma, do které řadové domy spadají. Jedná se o formu skupinových domů. Typickým prvkem takové výstavby je těsná návaznost jednotlivých štítových ploch a zahrádek, umístěných většinou na šířku samotných objektů i na omezenou délku. Ve městech je v případě blokové obvodové zástavby obvykle délka zahrad ukončena zahradou domu v protilehlé části. Důvodem takové výstavby byla nižší ekonomická nákladovost jak na samotnou výstavbu, tak i na vytápění a využití prostoru, což autor popisuje i v bodě hodnocení kvality bydlení řadové výstavby (Vlček, a další, 2001 - 2007).

Obrázek 1: *Typická řadová zástavba*



Zdroj: vlastní zpracování

Poměrně velká část takové výstavby nemá vjezd a vstup do domu je z ulice. Od vstupu navazuje chodbová část, která vede k zahradě v uzavřeném bloku. Řadové zástavby jsou nejen ve městech, ale i na vesnicích, kde je u řadového domu často také hospodářské příslušenství. S tímto souvisí obvyklá možnost přístupu do zahrad ulicovým předělem mezi zahradami. Je tak vytvořena obslužná komunikace.

Další ukázkou řadové výstavby je soubor řadových domů architekta Josefa Mudry v Hradci Králové. Domy s velmi bohatou fasádní výzdobou, které mají venkovský charakter, dvorek a předzahrádku se nacházejí v ulici Vrchlického na Pražském Předměstí (Zikmund, 2017).

Obrázek 2: *Soubor řadových domů architekta Josefa Mudry v Hradci Králové*



Zdroj: Zikmund, 2017

Méně komfortní jsou výstavby řadových domů ve městech, především u dělnických řadových kolonií vystavěných kolem roku 1930. U těchto domů nebývá předzahrádka ani příjezd. Vstup do domu navazuje přímo na chodník a komunikaci, (Kalina, a další, 2014).

Obrázek 3: *Brněnské dělnické kolonie*



Zdroj: Kalina, a další, 2014

V těchto lokalitách docházelo k častým požárům, což se později řešilo změnou výstavby posunutím jednotlivých domů nebo formou tzv. řetězové zástavby. Takový způsob řadové výstavby vytváří přechod mezi dvojdomky a řadovou zástavbou. Jsou vytvořeny domy se spojovacími články, jimiž jsou například garáže nebo jiné funkční stavby. K řadovým domům patří obvykle pozemky o výměře přibližně 300 m², někdy pouze 150 m². Počet obyvatel popisované řadové výstavby bývá obvykle 180 až 250 obyvatel/ha (Kalina, a další, 2014).

Na venkově se u řadových rodinných domů nachází v zadní části pole a hospodářské stavení. V některých venkovských lokalitách jsou součástí domů i hospodářské průjezdy z návsi a ulic. Tyto průjezdy byly nutností k hospodářskému využití a obslužnosti (Kruml, © 2020).

Obrázek 4: *Zemědělský řadový dům v Lanžhotě s hospodářským průjezdem z hlavní komunikace a zdobeným vstupním portálem*



Zdroj: Kruml, © 2020

Výše popsaná řadová zástavba je z hlediska rozmístění velmi těsná a pro pocit soukromí může být tento faktor omezující. Ke zlepšení tohoto prostředí může napomoci zeleň. Funkce zeleně a její vliv na zlepšení kvality prostředí budou analyzovány v následující kapitole.

Řadová rodinná výstavba a dům ve městě, nevýhody pro pohodu bydlení

Zásadním problémem u těchto domů je samotná obslužnost. Řadové domy jsou stavěné s předním průčelím a vstupem do ulice ke komunikaci, zatímco v zadním průčelí je určitá výměra pozemku, který slouží jako zahrada a tvoří tak venkovní obytný prostor (Hnilička, 2012).

Nejčastěji je jediným možným přístupem do zahrady chodba, která vede vnitřním prostorem domu. To znamená nemalé komplikace jak v samotném užívání a udržování zahrady, ale také při přesunu všeho, co k údržbě zahrady a domu vlastník potřebuje. Vše se musí přenášet či jinak přesunovat právě jenom chodbou, která je propojena se zahradním prostorem. Příkladem jsou městské, původně dělnické řadové kolonie z let 1920–1930. Tyto kolonie umožňovaly lidem, kteří se v procesu urbanizace stěhovali z vesnic do města za práci, využít zahrádky i pro omezený chov drobné domácí zvěře a pěstiteckou činnost, tak jak bylo jejich zvykem z vesnic. Vjezdy mezi domy byly spíše ojedinělé (Kalina, a další, 2014).

Dalším podstatným problémem je soukromí, které je samo o sobě vlivem těsné zástavby omezené a lidé tak na zahrádkách mezi sebou slyší skoro každé slovo a mají možnost sledovat jeden druhého, což není pro většinu lidí příjemné. Vytvoření pohody bydlení je základním pilířem ke spokojenému životu. Člověk je sice tvor společenský, ovšem zachování soukromí je pro něj nezbytné. V rámci řadové zástavby sice může vzniknout přátelská atmosféra a dobré sousedské vztahy, ale to se může rychle změnit s příchodem jiných vlastníků nebo změnou životního stylu. Současná doba je na soukromí velmi náročná i vzhledem k hektickému stylu života (chytře-bydlení.cz, © 2011).

Nejvýznamnějším požadavkem je požadavek na vizuální soukromí na pozemku, tj. zamezení výhledu druhých. Tento požadavek lze řešit několika možnostmi, mezi něž patří zejména vyšší ploty s neprůhledným efektem, živé ploty nebo stěny apod. Důležité je v tomto případě využití zeleně a stromů jako nejvhodnějšího způsobu docílení soukromí a estetiky se všemi výhodami, která zeleň pro život ve městě přináší nejen v řadové zástavbě (chytře-bydlení.cz, © 2011).

Funkce zeleně v řadové zástavbě

Velmi pozitivní funkcí zeleně je kladný psychologický efekt pro člověka všeobecně. V řadové zástavbě, kdy jsou zahrádky ve vzájemné těsné návaznosti, zeleň často vytváří po obvodu těchto zahrádek tzv. zelené dělící stěny, které kombinují listnaté a jehličnaté dřeviny, případně i keře. Stejnou funkci zastávají samotné stromy jako solitéry. Vytváří velmi důležitý pocit bezpečí, klidu a relaxace pro efektivní využití prostoru zahrádek. Zeleň lze označit jako významný přírodní estetický prvek. Důležitá je také klimatická funkce a v ní „pufrační“ úloha zeleně pro prostředí. Nelze opomenout také hygienickou a psychologickou funkci, kdy dochází k ovlivnění orientace v prostoru a příznivému vlivu na pozitivní myšlení (Pondělíček, 2020).

Následující obrázek ukazuje řešení nové výstavby, kde je zeleň navržena jako důležitý dělící prvek pro vzájemné soukromí vlastníků.

Obrázek 5: *Příklad řešení návrhu nové výstavby*



Zdroj: (Možný, a další, © 2020)

V těchto lokalitách bývá velmi stísněný prostor pro relaxaci a jednou z možností, jak tento prostor zvelebit je soubor stromů nebo keřů. Pro člověka je v takovém prostoru relaxace příjemnější a obyvatelé se cítí dobře nejen v zahradách, ale i ve svých domech. Vzhledný je potom také samotný pohled do zahrady z vnitřního prostoru domu (Růžičková, 2018).

V řadové zástavbě obvykle převažují stromy, které jsou celoročně zelené, tj. jehličnany, zejména různé druhy smrků, borovice, jedle, cypřiše, jalovce, tuje apod. Následující snímky zachycují pohledy směrem od domu do prostoru zahrady, kdy zeleň vytváří ideální zelenou stěnu a vytváří soukromí i pro posezení.

Obrázek 6: *Zeleň – pohled z domu do zahrady a propojenost obytného prostoru domu se zahradou i zelení pro soukromí v řadové zástavbě*



Zdroj: Růžičková, 2018, foto: Jan Handrejch, Právo

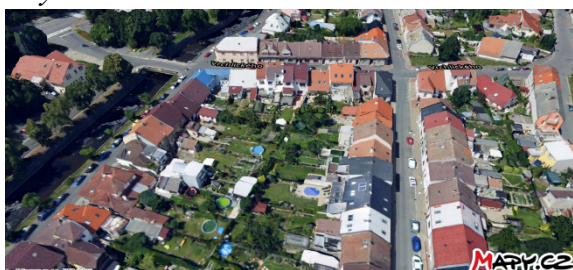
Zeleň zároveň chrání pohodu vlastníka ve vnitřím prostoru obytných místností. Celkově tedy lze hodnotit zeleň jako základní a nepostradatelný prvek pro kvalitu prostředí a pohodu bydlení z výše uvedených důvodů a obzvláště je velmi důležitá u stísněné řadové zástavby.

Jak již bylo výše uvedeno, udržitelnost pohody bydlení v městské řadové zástavbě je z důvodu těsně přiléhajících vedlejších objektů velmi náročná. Zákony a normy, které upravují právo na bydlení, na přiměřenou životní úroveň, ale také právo na soukromí a pohodu bydlení, se ovšem týkají i těchto lokalit. Je otázkou, zda úřady v případě necitlivých zásahů do soukromí okolních vlastníků postupují v souladu se zákonem, případně, zda je postup úředníků při výkladu a aplikaci zákonných norem správný. Přístup úřadů může ovlivnit situace, kdy běžný občan potřebuje využít účinné obrany proti zásahu do soukromí vlivem necitlivé stavební úpravy, která naruší pohodu bydlení. Obrana a řešení situace, kdy jsou dotčení vlastníci necitlivými stavebními zásahy jiných vlastníků poškozeni, může být velmi komplikovaná a časově i finančně náročná.

Dopady revitalizací a stavebních úprav v řadové zástavbě ve vybrané lokalitě do pohody bydlení a soukromí ostatních

Vybraná lokalita, ve které jsou analyzovány možné dopady stavebních úprav do soukromí sousedních vlastníků je vnitroblok v městské části Chrudim mezi ulicemi Vrchlického, Sv. Čecha, Dostálůva a Jungmannovo nábřeží. Tento případ je vybrán jako velmi komplikovaný a v podstatě se jedná o ještě horší dopad než v podobném případě řadové zástavby v Brně na základě kterého byl vydán judikát Nejvyššího správního soudu v roce 2013.

Obrázek 7: *Vybraná lokalita – vnitroblok v městské části Chrudim*



Zdroj: mapy.cz, 2021

Tento vnitroblok ve středu bloku má zahradní parcely a domy těsně vedle sebe a středový prostor je využíván převážně k drobné pěstitelské a rekreační činnosti. V období výstavby ve 20. a 30. letech 20. století měly domy v převážné většině jedno přízemní obytné podlaží a sedlovou střechu s půdním prostorem. K domu náležely menší navazující přízemní přístavby umístěné směrem do zahrádek, v té době často určené k hospodářským účelům.

Postupem času především v 90. letech 20. století, došlo ke změně životní úrovně a nároků jak na bydlení, tak na využívání zahrádek ve středu vnitroblokového prostoru. Vznikly nové nároky na prostor kolem jejich řadových domků ve vnitrobloku a vlastníci si začali přetvářet bydlení, domy i přístavby. První výrazná změna nastala vykácením vzrostlé a bohaté zeleně především ovocných stromů, jehličnanů smrků a borovic, které byly před rokem 1990 dominantní, plnily zde především estetickou funkci a vytvářely příjemné klima.

Každá stavební úprava v jakékoliv lokalitě nese přirozeně změnu prostředí, kterou obyvatelé pocítí, a může jim případně negativně ovlivnit jejich soukromí, což platí i v předmetné lokalitě

těsné řadové zástavby. Soukromí mohou narušit také střešní okna, která umožní výhled do soukromí jiných vlastníků.

Dalším velmi citelným zásahem může být zvýšené sezení na střeše přístavku s výhledem do soukromého prostoru jiných obyvatel a do vnitřního prostoru jejich domu. U takové stavební úpravy pak dochází k zásahům do práv jiného vlastníka dle Základní listiny práv a svobod, zákona a rozsudku NSS č. j. 4 As 97/2013–40 (Judikát 4 As 97/2013–40).

Vznik nástavby a přístavby ve Vrchlického ulici v Chrudimi

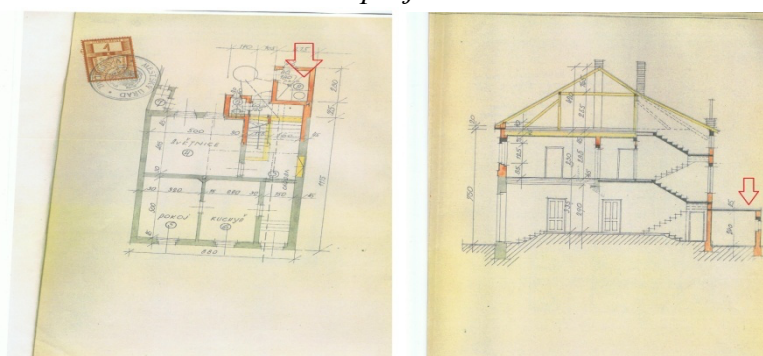
Majitelé jedné z nemovitostí ve sledované lokalitě se rozhodli vybudovat novou polootevřenou nástavbu a přístavbu bez povolení a bez vyjádření okolních vlastníků. V roce 2014 byly zahájeny stavební práce, které byly nepříjemným překvapením pro okolní dotčené vlastníky. Ve výšce přibližně 3 m totiž vznikala nástavba a přístavba určená k sezení s otevřeným prostorem. Tato stavba umožňovala soustavný výhled do vnitřního prostoru okolních domů a do zahrad ostatních vlastníků, neboť v dané výšce převyšovala okolní zeleň i ochranné ploty, které dříve poskytovaly vlastníkům soukromí. Stavbu později stavebnímu úřadu zdůvodňovali jako pouhé zastřešení s posezením a výhledem do okolního prostoru. Takovou stavbu s výhledem sousední vlastníci nepřijali, protože velmi citelně ovlivnila jejich pohodu bydlení, neboť umožnila soustavné nahlížení do jejich soukromí. Popsanou situaci můžeme vidět na fotografiích a výkresech níže.

Obrázek 8: *Přístavba a nástavba ve Vrchlického ulici v Chrudimi*



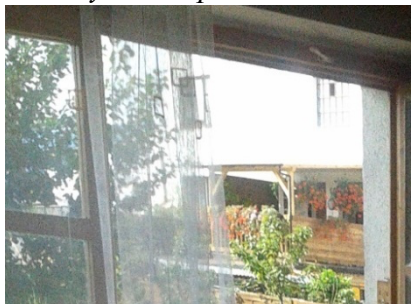
Zdroj: Stavební úřad Chrudim, 2015

Obrázek 9: *Původní projektová dokumentace*



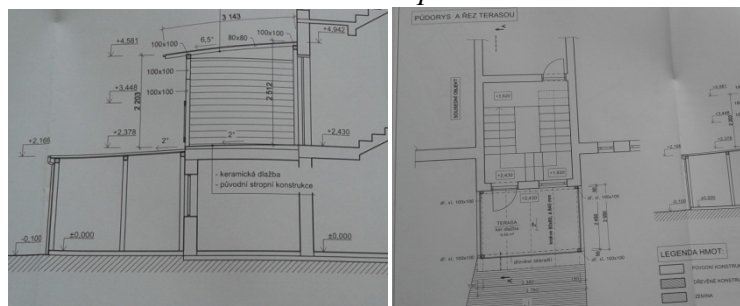
Zdroj: Stavební úřad Chrudim, 2015

Obrázek 10: *Pohled z obývacího prostoru domu dotčených vlastníků*



Zdroj: Stavební úřad Chrudim, 2015

Obrázek 11: *Projektová dokumentace – navrhovaný stav horní nástavby po výstavbě k dodatečnému povolení*



Zdroj: Stavební úřad Chrudim, 2015

Dotčení okolní vlastníci po zaznamenání průběhu stavebních prací, zaslali dotaz na stavební úřad, jak je možné, že se k věci neměli možnost vyjádřit. Bylo však zjištěno, že předmětná stavba probíhá bez stavebního povolení.

Zásadní námitkou byla naprostá ztráta pohody bydlení, způsobená dopadem této stavby do prostoru celé zahrady a sousedního domu. Stavba na výše uvedeném objektu je primárně určena k sezení a její umístění v dané výšce nad úrovní ochranných plotů, umožňuje trvale zasahovat pohledem i hlukem do soukromí a do chráněného prostoru sousední zahrady i domu, a to nad míru přiměřenou poměrům. Proti dopadům této stavby se nelze bránit dostatečnou ochranou. Dotčení účastníci jsou ve sledovaném případě zcela nepochybně omezeni na svých právech užívání, neboť dopad stavby má za následek ztrátu soukromí, což lze doložit judikátem NSS ze dne 30. 7. 2013 č. j. 4As 97/2013-40 (Judikát).

Uvedený judikát řešil obdobný případ v řadové zástavbě a je v něm uvedeno: „*Oprávněným krokem je i požadavek, aby vlastník sousední nemovitosti neprováděl takové stavební změny, jež umožňují zasahovat do soukromí mimořádně intenzivním způsobem, zvláště pokud je určitá úroveň soukromí v daném místě dlouhodobě zavedena. Předmětnou terasu umístěnou nad úroveň stávající ohradní zdi sousedního pozemku lze s trochou nadsázky přirovnat k tribuně, z níž lze sledovat každý detail „chráněného prostoru“ dvora umístěného za domem. Tento výrok v praxi znamená opravdu znatelné dopady pro dotčené vlastníky. Je nutné si uvědomit, že lidé se cítí bezpečně a pracují nebo relaxují nejenom ve vnitřním prostoru svého domova, ale také na vlastních pozemcích. Především u relaxace jako je opalování, grilování, posezení s rodinou nebo blízkými nejsou výhledy jiných osob většinou lidí příjemné. Judikát rozlišuje pohledy i z různých stavebních částí objektů. „Zatímco pohled z okna vikýře působí při dodržování základních pravidel slušnosti pouze jako nahodilý zásah do soukromí sousedů, při pobytu na terase – stavbě určené primárně k relaxaci – jsou zásahy z povahy věci soustavné, dlouhotrvající a nikoliv nahodilé.“*

Okna s výhledem do cizího pozemku

Problém může v praxi nastat též u oken, která jsou situovaná přímo do pozemku jiného vlastníka. Pokud, jak je výše uvedeno v judikátu, někdo nedodržuje základní pravidla slušnosti a z okna sleduje soukromý život jiných osob, setrvává výhledem z okna, může být i toto vnímáno jiným vlastníkem velmi nepříjemně. U staveb, které jsou určené převážně k sezení a výhledu dále zní výklad NSS v uvedeném judikátu takto: „*Terasy tedy mají oproti oknům a vikýřům nesrovnatelně vyšší potenciál k zásahu do práva na soukromí.*“ Výklad NSS je velmi přesný a v podstatě popisuje reálnou situaci. Dále se pak uvádí: „*vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Omezené nakládání s vlastnictvím nachází svůj základ již v čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, podle něhož vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“

Pro pocit soukromí není příliš optimální představa, že si ve svém domě vlastník otevře okno obývacího prostoru nebo se chce projít po své zahradě a jiná osoba má možnost z výšky sledovat každý jeho krok. Zahrada je v podstatě další obytný prostor propojený s domem, kde se obyvatelé nemovitosti snaží obvykle relaxovat (opalují se, koupou v bazénu apod.). Pro svůj odpočinek vyžadují patřičné soukromí a nestojí o nežádoucí pohledy.

K tomuto tématu existuje odborný výklad, ve kterém jeho autoři JUDr. Jiří Spáčil, JUDr. Dušan Hrabánek a kolektiv uvádí:

„*Zajímavá je problematika výhledu přes sousedův pozemek. Pokud výhled není zajištěn nějakým oprávněním (služebnost apod.), nepovažujeme samo odnětí nebo omezení výhledu za zásah do práva. Vlastník má totiž právo na prostor nad a pod povrchem svého pozemku, nikoli však na rozhled mimo jeho pozemek*“ (Spáčil, a další, 2015).

Zejména z tohoto důvodu je důležité posuzovat dopady staveb již hned ve fázi návrhu, jak správe NSS hodnotí svým výkladem v judikátu: „*Nejde proto o konkrétní spory týkající se imisí, nýbrž se řeší potencialita vzniku možných budoucích sporů. Na základě vyhodnocení námitek činí stavební úřad rozhodnutí, zda je stavební záměr přijatelný, nebo zda by nepřiměřeně zasahoval do zájmů určitých účastníků ve prospěch jiných a přijatelný není. Kromě hledání výsledku v souladu s veřejným zájmem je úkolem stavebního úřadu i ochrana práv vlastníků sousedních nemovitostí.*“ (Judikát NSS 4 As 97/2013–40).

Podle občanského zákoníku se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by „*nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného*“, což může znamenat i obtěžování pohledem, a to především v případě, že někdo závažným způsobem narušuje soukromí vlastníka, zejména soustavným nahlížením do jeho nemovitosti. Proti narušování soukromí se lze domáhat žalobou na ochranu osobnosti, případně také žalobou, kdy žalobce požaduje, aby se narušitel svého jednání zdržel (ČTK, iDNES.cz, 2013).

Vzhledem ke všem námitkám místní stavební úřad stavbu povolil. Dotčení vlastníci se odvolali ke Krajskému úřadu Pardubického kraje – odboru stavebního řádu, který stavbu tak schválil a námitky nebral v potaz. Věc se dostala před Krajský soud Hradec Králové pobočka Pardubice a ten nejdříve povolení zrušil s odkazem na daný judikát a uvedené námitky a nařídil Krajskému pracovišti věc důkladně znovu posoudit a nařídil Krajskému úřadu Pardubického kraje – odboru stavebního řádu, aby posoudil a zjistil, jak omezující jsou zásahy do soukromí v dané lokalitě. Krajský úřad ovšem přes potvrzené imise pohledu a hluku stavbu znovu povolil. Podruhé se

tedy vlastníci museli obrátit na Krajský soud Hradec Králové pobočka Pardubice, kde věc řešil shodný senát jako v prvním řízení, ale tentokrát překvapivě soud stavbu povolil i přes znalecké posudky a námitky proti takové stavbě s negativním dopadem imisí do soukromí dotčených vlastníků. V rozsudku, byly použité opačné závěry, než uvedli znalci a než potvrdilo samotné ohledání stavebním úřadem, kdy byly v dané lokalitě zjištěné imise výhledu a hluku z předmětné stavby. Zápis z této prohlídky stavebním úřadem jasně imise potvrdil, ale v rozsudku KS se i přes imise stavba povolila.

Dotčení vlastníci čekají na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu v Brně

Majitelé dotčených nemovitostí se tedy v zákonné lhůtě proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové odvolali, obrátili se na Nejvyšší správní soud v Brně formou kasační stížnosti a poukázali na chybné vyložení posudků a judikátu. Analyzovaný případ tedy stále pokračuje. Vlastníci jsou však celou dobu nuceni snášet dopady ze stavby, a to zvýšenou hladinu hluku a výhledy do jejich soukromí. Nemají možnost efektivní a estetické obrany vzhledem k limitované výšce zeleně (Stavební úřad Chrudim, 2015, místní šetření).

Vzrostlá zeleň, která by vykryla pohledy do soukromí, by mohla vlastníkům dotčeným danou přístavbou pomoci. Zeleň by však musela dosahovat do výšky minimálně 4 – 4,5 metru.

Komplikace výkladu § 1017 nového občanského zákona v praxi

Vlastníci se ústně dohodli na výsadbě zeleně podél hranice jejich plotu tak jak je již tento způsob léta zavedeným pravidlem s majitelkou sousední parcely nejvíce exponované strany. Ta však vše odsouhlasila, ale po určité době potřebnou výšku zeleně pro soukromí všech začala ignorovat a popírat dohodu a vynutila si stromy uřezat na skoro poloviční stav. Nyní není tedy pro dotčené vlastníky žádná možná varianta esteticky řešit obranu proti vysoké terase a výhledu cizích lidí do jejich soukromí. Celou situaci však komplikuje problematický výklad občanského zákoníku, kdy je výsadba zeleně a její výška limitovaná, což upravuje § 1017 takto: *„Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil. Nestanoví-li jiný právní předpis nebo neplyne-li z místních zvyklostí něco jiného, platí pro stromy dorůstající obvykle výšky přesahující 3 m jako přípustná vzdálenost od společné hranice pozemků 3 m a pro ostatní stromy 1,5 m“.*

Dle výkladu tohoto zákona musí okolní vlastníci držet zeleň v limitované výšce, která je nedostatečná, protože stavba je umístěna vysoko. Omezení výšky zeleně do 3 metrů nedokáže vykryt nežádoucí pohledy. Navíc zeleň není jistou trvalou obranou, může ji poškodit vítr, větší příval sněhu, případně může uhynout z nedostatku závlahy v horkém letním období. Všechny tyto faktory jsou omezující pro dotčené vlastníky okolních nemovitostí.

Skutečností zůstává, že stavba, která umožní náhled cizích lidí do soukromí jiného vlastníka nemovitosti, může ovlivnit nejen pohodu bydlení, ale i cenu majetku. V praxi se rovněž často stává problematickým a komplikovaným posouzení § 1017 občanského zákoníku především prokazováním místní zvyklosti v lokalitě. Problematikou tohoto tématu se autor článku bude nadále zabývat a rozšířit současné poznatky.

Na vydání rozhodnutí k popisovanému případu od Nejvyššího správního soudu, čekají účastníci řízení již několik let a vlastníci musí zatím trpět bez možnosti efektivní a esteticky vhodné obrany pokračující zásahy do soukromí.

Závěr

K popisované problematice autor článku níže uvádí několik nástrojů v podobě doporučeného postupu, který by mohl zamezit negativním imisím a zásahům ze strany okolních vlastníků v případě stavebních úprav. Tento nástroj jako postup může být nápomocen především stavebním úřadům při rozhodování, kdy je zapotřebí udržet pohodu bydlení a kvalitu prostředí ve vztahu k okolním nemovitostem a vlastníkům při nově vznikajících stavebních úpravách nebo jejich záměrech. Na základě provedené analýzy bylo zjištěno, že při rozhodování o povolení stavebních úprav je nejdůležitější přesně a odborně klasifikovat a identifikovat stavební záměr či zjištěný nález, případně využít znaleckých posudků v případě složitosti konstrukce a zaměřit se na riziko negativního dopadu pro sousední nemovitosti například v podobě kvality prostředí a soukromí.

Jednotlivé instituce by měly řešit situaci pomocí rozsáhlejších školení se zaměřením na oblast normativní, technickou a na možná rizika odpovědnosti za vzniklé škody. Je nutné předejít především chybným rozhodnutím a zásadně zachovat naprosto nestranný postoj k vyhodnocení požadavků všech zúčastněných.

Posouzení právní proporcionality

Jako první nástroj, uvádí autor článku erudované právní posouzení povolujícího orgánu tedy příslušného stavebního úřadu, jak na úrovni okresních, tak i krajských pracovišť. Tento nástroj by měl být založen na analýze a posouzení právní proporcionality účastníků řízení.

Konzultace s architekty měst a obcí.

Dalším možným nástrojem pro posouzení stavuje potřeba konzultovat stav i s městským architektem, případně s jiným autorizovaným architektem a urbanistou, pokud město svého architekta nemá. Právě tato odborná funkce mnohdy napoví širším způsobem stavebním referentům nebo vedoucím oddělení o jaké změny se u dodatečně povolených staveb jedná a jaké vznikne riziko dopadu k okolí.

Analýza rizik

Také je možnost využití analýzy rizik u složitých případů. Na základě analýzy rizik lze vyhodnotit, zda úřad nemůže svým rozhodnutím způsobit škodu jiným účastníkům řízení. Analýza rizik také posoudí, zda nehrozí riziko náhrady škod. Dalším nástrojem, který může být použit k posouzení příčin a opatření pro eliminaci nesprávných rozhodnutí a tím i případných škod majetkového či nemajetkového charakteru rozhodnutím stavebních úřadů je Ishikawův diagram. Metoda diagramu je schopna logicky zobrazovat příčiny a problémy, které mohou vzniknout při rozhodování a nabízejí vyvodit opatření pro jejich řešení.

Žádný občan by se neměl dostat do situace, že bude nucen pochybovat o nestrannosti úřadů a domáhat se složitě svých práv. Takový stav rozhodně společnosti nepřispívá. Každý kompetentní úřad by měl mít při úředním výkonu jasný cíl, kterým je prohlubování důvěry občanů naprosto nestranným přístupem a výsledným správným odborným rozhodováním.

Citovaná literatura

ČTK a iDnes.cz. 2013. Soused vás nesmí obtěžovat ani pohledem, rozhodl Nejvyšší soud. *iDnes.cz*. [online]. 17. květen 2013. [cit. 22. březen 2021]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/ochrana-prav-osobnosti-soused-nataci-kamerou.A130517_103133_domaci_skr.

HNILIČKA, Pavel. 2012. *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů: urbanismus do kapsy*. Brno : Host, 2012. 978-80-7294-592-4.

chytře-bydlení.cz. © 2011. chytře-bydlení.cz. *Jaké výhody a nevýhody skýtá bydlení v řadovém domě?* [online]. chytře-bydlení.cz, © 2011. [citace: 15. prosinec 2020]. Dostupné z: <http://www.chytře-bydlení.cz/jake-vyhody-a-nevyhody-skyta-bydlení-v-radovem-dome>.

KALINA, Jiří, SLOUPOVÁ, K. a VÉRTEŠI, M. 2014. Brněnské dělnické kolonie. *Druhé Brno*. [online]. 2014. [cit. 12. prosinec 2020]. Dostupné z: <http://druhebrno.smerem.cz/tema/Brn%C4%9Bnsk%C3%A9%20d%C4%9Blnick%C3%A9%20kolonie>.

KRUML, Jan. © 2020. Přestavba vesnic jihovýchodní Moravy – Podluží. *Deník veřejné správy*. [online]. © 2020. [cit. 20. listopad 2020]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6740243&ht=lan%9Ehot>.

Listina základních práv a svobod. [online]. Česká republika: Sbírka zákonů, 1992 , roč. 1993, částka 1, usnesení České národní rady č. 2, [cit. 10. listopad 2020]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/docs/laws/listina.html>

Mapy.cz [online]. © Seznam.cz, a.s., © TopGis, s.r.o. [cit. 10. listopad 2020]. Dostupné z: www.mapy.cz.

Můj dům. *Jak vybírat pozemek na stavbu domu*. [online]. © 2010 - 2020. [cit. 25. listopad 2020]. Dostupné z: https://www.mujdum.cz/rubriky/stavba/jak-vybirat-pozemek-na-stavbu-domu_3014.html.

Můj dům. *Řadový dům v popředí zájmu*. [online]. Praha: Business Media One, © 2010 - 2021, 28. 9. 2016 [cit. 11. listopad 2020]. Dostupné z: https://www.mujdum.cz/rubriky/stavba/radovy-dum-v-popredi-zajmu_3278.html

MOŽNÝ, Tomáš a OTÉPKA, Antonín. © 2020. Řadový dům A1. *Bydlení pod hradem Malenovice*. [online]. © 2020. [cit. 12. prosinec 2020]. Dostupné z: <https://bydlenipodhradem.cz/a1/>.

PONDĚLÍČEK, Michael. 2020. *Město a zeleň v době klimatické změny* [přednáška]. Praha. Institut plánování a rozvoje města Prahy

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 7. 2013 č.j. 4 As 97/2013–40 - *Stavební řízení: právo na soukromí*. In: Brno: Nejvyšší správní soud, 2013, ročník 2013, 4 As 97/2013–40. Dostupné také z: <https://iudictum.cz/31/4-as-97-2013-40>.

RŮŽIČKOVÁ, Gisela. 2018. Malá zahrada poskytuje velké soukromí. *novinky.cz*. [online]. 27. červenec 2018. [cit. 12. prosinec 2020]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/bydleni/tipy-a-trendy/clanek/mala-zahrada-poskytuje-velke-soukromi-328819>.

SPÁČIL, Jiří a HRABÁNEK, Dušan. 2015. Sousedská práva: Imise. *Buletin-advokacie.cz*. [online]. 28. prosinec 2015. [cit. 21. březen 2021]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/sousedska-prava-imise?browser=mobi>.

Stavební úřad Chrudim. 2015. Příklad proti dodatečnému stavebnímu povolení na stavbu „zastřešení balkónu na rodinném domu Vrchlického 247 Chrudim III“, zn. CR 013236/2015 Ch, Chrudim.

stavebník.sk. 2021. Átriové domy. *stavebník.sk*. [online]. Weby Group, 2021. [cit. 12. prosinec 2020]. Dostupné z: <https://www.stavebnik.sk/clanky/atrive-domy.html>.

VLČEK, Milan a PUCHÝŘ, Bohumil. 2001 - 2007. *Praktická příručka technickch požadavků na výstavbu*. Praha : Dashöfer, 2001 - 2007. ISBN 80-86229-20-3.

Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. In: *Sbírka zákonů*. 2006, ročník 2006, částka 163, číslo 501. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501>.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. 2012. In: *Sbírka zákonů*. 2012, ročník 2012, částka 33, číslo 89. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *Sbírka zákonů*. 2006, ročník 2006, částka 63, číslo 183. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>.

ZIKMUND, Ladislav. 2017. Řadové domy Josefa Mudry. *Královéhradecký architektonický manuál*. [online]. 2017. [cit. 14. listopad 2020]. Dostupné z: <https://kam.hradcekralove.cz/objekt/79-radove-domy-josefa-mudry>

