



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu Mgr. Jiřího Gottwalda a soudců Mgr. Jany Volkové a Mgr. Michala Rendy v právní věci žalobkyně **Ing. H. R.**, narozené X, bytem N. I 701, V. B., zastoupené Mgr. Davidem Černým, advokátem se sídlem v Olomouci, Horní nám. 365/7, proti žalovanému **Krajskému úřadu Olomouckého kraje**, se sídlem Jeremenkova 1056/40a, Olomouc, **o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 10. 2016, č. j. KUOK 93620/2016, ve věci změny územního rozhodnutí a změny stavby před dokončením,**

t a k t o :

I. Žaloba **se zamítá.**

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

O d ů v o d n ě n í :

Žalobkyně se žalobou podanou v zákonem stanovené lhůtě domáhá zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 10. 2016, č. j. KUOK 93620/2016 (dále jen „napadené rozhodnutí“), jímž žalovaný zamítl odvolání žalobkyně proti společnému

rozhodnutí Stavebního úřadu Velká Bystřice (dále jen „správní orgán I. stupně“) ze dne 7. 6. 2016, č. j. MUVB/2016/429/66/SÚ, sp. zn. MUVB/2016/429/66/SÚ-4, a současně toto rozhodnutí potvrdil. Společným rozhodnutím správní orgán I. stupně výrokem I. vydal rozhodnutí o změně územního rozhodnutí pro stavbu „*novostavba rodinného domu na pozemku X v katastrálním území V. B.*“ a výrokem II. vydal rozhodnutí o změně stavby před dokončením pro stavbu „*novostavba rodinného domu na pozemku 2022/73 v katastrálním území V. B.*“. Správní orgán I. stupně vydal rozhodnutí na základě žádosti o změnu územního rozhodnutí a o změnu stavby před dokončením, kterou podali dne 17. 3. 2016 pan R. T. a paní D. T. (dále jen „stavebníci“). Žalobkyně byla účastnicí zmíněného řízení, jelikož byla výlučným vlastníkem pozemku parc. č. X v katastrálním území V. B. (dále jen „pozemek par. č. X“), přímo sousedícího se stavebním pozemkem parc. č. X v katastrálním území V. B. (dále jen „pozemek par. č. X“) ve vlastnictví manželů T.

Obsah žaloby a vyjádření k žalobě

Žalobkyně v žalobě namítla, že napadené rozhodnutí je nesprávné a žalovaný ho vydal v rozporu s právními předpisy. Žalobkyně uvedla, že podávala v průběhu řízení před správním orgánem I. stupně a následně v řízení o odvolání námítky, kterými brojila proti tomu, že stavební záměr novostavby rodinného domu na pozemku parc. č. x v katastrálním území V. B. (dále jen „stavební záměr“) je bezohledný vůči nemovitosti ve vlastnictví žalobkyně. Pokud bude stavební záměr realizován, dojde k nepřípustným zásahům do vlastnického práva žalobkyně, zejména do práva na nerušené užívání jejího majetku a pohody bydlení. Námítky vznesené v řízení před správními orgány nezohlednil ani žalovaný ani správní orgán I. stupně.

Podle žalobkyně je hlavní problém stavebního záměru to, že se oproti původnímu záměru výrazně rozšířila délka (a tudíž i plocha) zdi podél společné hranice pozemků parc. č. X a X. Oproti původnímu stavebnímu záměru, definovanému již postavenou základovou deskou, se délka stěny prodlužuje téměř dvojnásobně. Stavební záměr je v rozporu s územním plánem města Velká Bystřice, který stanovil jako nepřípustné využití „*veškeré stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí a pohodu bydlení*“.

Žalobkyně nesouhlasí s tvrzením žalovaného uvedeným v napadeném rozhodnutí, že stavbami a činnostmi s negativním vlivem na životní prostředí a pohodu bydlení v zastavitelné ploše určené k bydlení v rodinných domech by mohly být např. stavby drobné řemeslné výroby, stavby pro chovatelství, služby apod., nikoli však stavba rodinného domu. Žalobkyně namítla, že pohodu bydlení může negativně narušit i stavba rodinného domu, pokud je její záměr bezohledný k okolním nemovitostem. V této souvislosti odkázala na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113. Institut pohody bydlení není podle žalobkyně přesně definovaný, ale to nezabavuje správní orgány povinnosti hodnotit, zda je v dané lokalitě zásah do pohody bydlení přiměřený či nikoli. Povinností stavebního úřadu je zabránit stavbám generujícím imise nepřiměřené poměrům a také stavbám, jejichž vznik bude vyvolávat rizika soudních sporů mezi účastníky.

Žalobkyně dále uvedla, že stavbu svého domu přizpůsobila stavebnímu záměru, který měl původně stát na pozemku parc. č. X. Pokud by žalobkyně tušila, že noví vlastníci pozemku parc. č. x stavební záměr změní, přizpůsobila by tomu svou stavbu. Zdůraznila, že v důsledku prodloužení zdi dojde k omezení výhledu a k zastínění nemovitosti žalobkyně, což může mít dopad na zdraví a psychickou pohodu obyvatel domu.

Žalobkyně dále namítala, že se žalovaný nevypořádal s námitkou ohledně nepřiměřeného snížení hodnoty nemovitosti žalobkyně v případě, že dojde k realizaci stavebního záměru stavebníků.

Žalobkyně dále brojila proti názoru žalovaného, že žádný právní předpis nepředepisuje, aby se při projednávání změny územního rozhodnutí a změně stavby před dokončením konalo ústní jednání spojené s místním šetřením. Z výkladu § 112 a 114 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), vyplývá, že pokud účastníci vznesli námitky občanskoprávní povahy, měl by správní orgán vést účastníky k dohodě. Ústní jednání se jeví jako „ideální fórum“ pro takový postup a pro upuštění od ústního jednání nebyly v řízení před správním orgánem I. stupně splněny podmínky. Povinnost nařídit ústní jednání podle žalobkyně vyplývá i z § 5 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen „s. ř.“), tedy ze zásady smírného řešení sporů.

Podle žalobkyně postupoval žalovaný v rozporu se zákonem, pokud nezohlednil její námitku ohledně geologického průzkumu. Žalobkyně v průběhu správního řízení navrhovala, aby se s přihlédnutím k problematickým geologickým poměrům provedl geologický průzkum. K prokázání této skutečnosti předložila žalobkyně v rámci odvolacího řízení hydrogeologický posudek z roku 2013 zpracovaný pro posouzení možnosti likvidace vod z klimatických srážek. Tento posudek obdržel správní orgán I. stupně jako součást žádosti o povolení přepadu ze zasakovacího zařízení do kanalizace na pozemku parc. č. X, ale měl z něj z úřední povinnosti jako z důkazu vycházet i v rámci řízení ohledně pozemku stavebníků parc. č. X a následně dovodit, že je nutné provést nový geologický průzkum.

Žalobkyně nesouhlasila ze závěry žalovaného, že inženýrsko-geologický průzkum RNDr. P. V. z roku 2009 měl být v době, kdy se žalobkyně měla možnost seznámit se spisem, součástí spisového materiálu. Podle žalobkyně tím, že se nemohla před vydáním rozhodnutí seznámit s tímto dokumentem, došlo k porušení § 36 odst. 3 s. ř. a k závažné vadě řízení.

Žalobkyně dále namítala, že v projektové dokumentaci stavebníků se nachází nesrovnalosti, které způsobují, že rozhodnutí správních orgánů jsou v rozporu se zákonem. V technické části dokumentace (příloha 1) je v zahradní části uveden podsklepený zahradní objekt pro úschovu zahradního materiálu s posezením. Při nahlédnutí do výkresové dokumentace zde tento objekt není zakreslen, a to ani ve schematickém náčrtku. Žalovaná se obává, že umístěním tohoto objektu by došlo ke zvýšení zastínění, imisí a snížení pohody bydlení žalobkyně. Žalobkyně doplnila, že některé výkresy projektové dokumentace byly doplněny později, jsou zjevně

antedatované. Tyto nesrovnalosti přispívají k obtížné orientaci v podkladech pro rozhodování správních orgánů a žalovaný je měl z úřední povinnosti nechat odstranit.

Ze shora uvedených důvodů žalobkyně navrhovala, aby krajský soud zrušil napadené rozhodnutí žalovaného a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Ve vyjádření k žalobě žalovaný nejdříve shrnul průběh správního řízení, zdůraznil, že stavebníci předložili v řízení o změně územního rozhodnutí a změně stavby před dokončením projektovou dokumentaci, kterou zpracovaly a ověřily oprávněné osoby. K žádosti stavebníci doložili zákonem stanovené podklady, závazná stanoviska, vyjádření dotčených orgánů. Žalovaný dále zkoumal, zda je stavební záměr v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu a na využívání území a neshledal rozpor s těmito požadavky ani s právními předpisy. Žalovaný také posuzoval soulad stavebního záměru s Územním plánem Velké Bystřice.

Žalovaný se nejprve zabýval námitkou zásahu do práva žalobkyně na nerušené užívání majetku a pohody bydlení. Uvedl, že stavební záměr je umístěn ve vzdálenosti čtyři metry od společné hranice s pozemkem žalobkyně a odstupová vzdálenost mezi oběma stavbami je osm metrů. Navrhovanou změnou se zvětšila délka zdi podél společné hranice pozemků o 7 metrů, ale v této stěně je umístěno pouze okno garáže, technické místnosti a koupelny. Podle žalovaného nedojde k omezení pohody bydlení žalobkyně; na pozemku parc. č. X má být umístěna stavba rodinného domu, rekreační zázemí je na opačné straně pozemku, což nemůže narušit pohodu bydlení žalobkyně.

Žalovaný si není vědom ani rozporu stavby s územním plánem. Stavba má být umístěna v ploše určené ke stavbě rodinných domů. V této ploše je stanoveno nepřípustné využití staveb *„veškeré stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí a pohodu bydlení“*. Takovými stavbami a činnostmi by mohly být např. stavby řemeslné výroby, stavby pro chovatelství, služby, nikoli stavba rodinného domu.

K námitce zastínění a znemožnění výhledu žalovaný uvedl, že s přihlédnutím k výšce stavby stavebníků a odstupové vzdálenosti bude mít stavba žalobkyně denní osvětlení v souladu s technickými požadavky pro stavby. K omezení výhledu by došlo jakoukoli stavbou na pozemku parc. č. X, což se především u rozvojové lokality dalo očekávat.

Také námitka týkající se snížení tržní ceny je podle žalovaného nedůvodná. Žalobkyně neoznačila důkazy pro podporu svého tvrzení. Z námítky tedy nelze zjistit, čím by měla být tržní cena snížena. Podle žalovaného navrhovaná stavba má být umístěna v rozvojové lokalitě určené k zástavbě rodinnými domy, splňuje odstupové vzdálenosti, ve stěně podél společné hranice nejsou umístěna okna obytných místností a stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací. Tyto skutečnosti nevedou ke snížení tržní ceny nemovitosti žalobkyně.

Žalovaný se dále zabýval námitkou týkající se neprovedení ústního jednání. Správní orgán I. stupně oznámil zahájení řízení o změně územního rozhodnutí a změně stavby před jejím dokončením a určil lhůtu k podávání námitek a připomínek. Na tom žalovaný neshledává nic nezákonného. Žádný právní předpis nepředepisuje správnímu orgánu I. stupně povinnost provést ústní jednání s ohledáním místa stavby. Stavební záměr stavebníků má být umístěn v nově zastavované lokalitě, ve které probíhá množství stavebních řízení, správnímu orgánu I. stupně jsou proto dostatečně známy poměry v daném území. O námitkách žalobkyně informoval v průběhu řízení správní orgán I. stupně stavebníky, kteří ve snaze o smírné řešení zvětšili odstupovou vzdálenost od společné hranice obou pozemků ze tří metrů na čtyři metry.

Žalovaný uvedl, že inženýrsko-geologický průzkum a hydrologické posouzení lokality z července 2009 zpracované RNDr. P. V. pro výstavbu rodinných domů v lokalitě V. B. – K. byl součástí spisové dokumentace, a to již při původním povolení novostavby rodinného domu na pozemku parc. č. X. Správní orgán I. stupně proto neměl důvod vyzývat stavebníky k doplnění dokumentace o další geologický průzkum.

Námitku, že správní orgán I. stupně nevycházel při rozhodování z hydrogeologického posudku ze srpna 2013, žalobkyně neuplatnila v řízení o změně územního rozhodnutí o umístění stavby a změně stavby před dokončením. Tento posudek zpracoval RNDr. P. V. v roce 2013 kvůli posouzení možnosti likvidace vod z klimatických srážek a vod z tajícího sněhu, spadlých na střechu a přilehlé zpevněné plochy navrhovaného domu žalobkyně, zpracoval jej na žádost žalobkyně a tento dokument byl součástí spisové dokumentace vztahující se ke stavbě rodinného domu žalobkyně na pozemku parc. č. X. Správní orgán I. stupně neměl povinnost vzít hydrogeologický posudek z roku 2013 jako podklad řízení o změně územního rozhodnutí a změně stavby před jejím dokončením jen proto, že pozemek parc. č. X sousedí s pozemkem parc. č. X, kde má být umístěna stavba. Správní orgán I. stupně měl pro své rozhodnutí dostatečné podklady, např. již zmiňovaný inženýrsko-geologický průzkum a hydrogeologické posouzení lokality z roku 2009. Žalovaný doplnil, že závěry obou posudků jsou téměř totožné. Hydrogeologický posudek z roku 2013 doplnil doporučení, aby se nezasáklé povrchové vody přepouštěly ze zasakovacího zařízení do kanalizace. Zde žalovaný doplnil, že posuzovaná změna stavby se nedotkla dopravního napojení ani napojení na inženýrské sítě.

Žalovaný se vyjádřil (pozn. krajského soudu: aniž by se jednalo o žalobní námitku) ke stanovisku krajské hygienické stanice. Žalobkyně se obávala nadměrného hluku, který může vzniknout při odstraňování části základové desky. Správní orgán I. stupně tuto námitku odmítl, protože stavebníci budou odstraňovat pouze 8 m² nevyužitých základů. Žalovaný sdělil, že krajská hygienická stanice není dotčeným orgánem při odstraňování staveb. Protože stavba stavebníků je umístěna v území, které není zatíženo zdrojem hluku, nebyla krajská hygienická stanice dotčeným správním orgánem, který k posuzovanému záměru vydává závazné stanovisko. Hluk a vibrace z odstraňování části základové desky je běžným jevem při provádění stavby.

K namítané vadnosti dokumentace žalovaný uvedl, že stavebníci nezamýšlí provést stavbu podsklepeného zahradního objektu, jedná se pouze o tiskovou chybu v rámci dokumentace. Tuto skutečnost potvrdil i stavebník ve vyjádření k odvolání žalobkyně. Žalovaný zjistil, že se zmínka o přízemním podsklepeném objektu vyskytla v bodě B.2.2. souhrnné technické zprávy. V dalších částech dokumentace již zmínka o této stavbě není. Uvedené pochybení je podle žalovaného nedostatkem projektové dokumentace, ale nečiní předloženou dokumentaci neurčitou nebo nepřezkoumatelnou. Ze žádosti stavebníků i z výroku rozhodnutí správního orgánu I. stupně jednoznačně vyplývá obsah vedeného řízení, kterým je pouze změna územního rozhodnutí o umístění stavby a změna této stavby před jejím dokončením. Žádné jiné stavby se řízení netýká.

V závěru vyjádření se žalovaný věnoval námitce týkající se pohody bydlení. Žalobkyně má za to, že její pohoda bydlení bude narušena snížením odstupové vzdálenosti, omezením výhledu, míry oslunění a osvětlení domu, narušením soukromí. Podle žalovaného určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastních okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře z obecně požadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétním zvláštnostem lokality.

Ze shora uvedených důvodů žalovaný považoval žalobu za nedůvodnou a navrhl, aby ji krajský soud zamítl.

Skutková zjištění vycházející z obsahu správního spisu

Ze správního spisu krajský soud zjistil, že žalobkyně je vlastníkem pozemku parc. č. X v katastrálním území V. B., který sousedí s pozemkem parc. č. X ve shodném katastrálním území.

Žalobkyně na pozemku parc. č. X postavila rodinný dům, který přizpůsobila původnímu stavebnímu záměru na pozemku parc. č. X, o kterém správní orgán I. stupně rozhodoval společným rozhodnutím ze dne 18. 8. 2011, č. j. MUVB/2011/2083/191/SÚ-3, a rozhodnutím o změně stavby před jejím dokončením ze dne 8. 11. 2012, č. j. MUVB/2012/3018/289/SÚ-3 (dále jen „původní stavební záměr“). U pozemku parc. č. x následně došlo ke změně vlastníka, kterým se stali stavebníci. Ti se rozhodli původní stavební záměr upravit, a proto podali dne 17. 3. 2016 u správního orgánu I. stupně žádost o změnu územního rozhodnutí o umístění stavby a změny stavby před jejím dokončením.

Správní orgán I. stupně společným rozhodnutím ze dne 7. 6. 2016, č. j. MUVB/2016/429/66/SÚ, sp. zn. MUVB/2016/429/66/SÚ-4, vydal rozhodnutí o změně územního rozhodnutí a rozhodnutí o změně stavby před dokončením novostavby rodinného domu na pozemku parc. č. X v katastrálním území V. B. V tomto rozhodnutí správní orgán I. stupně stanovil podmínky pro umístění stavby a její provedení. Stavebníci chtěli využít základovou desku původního stavebního záměru zmenšenou o plochu do 10 m² a mimo jiné nahradit parkovací stání zděnou

garáží, čímž by se prodloužila zeď u společné hranice pozemků parc. č. X a X o sedm metrů.

Proti rozhodnutí správního orgánu I. stupně brojila žalobkyně odvoláním u žalovaného, který napadeným rozhodnutím odvolání zamítl a rozhodnutí správního orgánu I. stupně potvrdil.

Splnění procesních podmínek a rozsah soudního přezkumu

Krajský soud ověřil, že žalobu podala osoba k tomu oprávněná, po vyčerpání řádných opravných prostředků a žaloba splňuje všechny formální náležitosti. Žalobkyně podala žalobu ve lhůtě dle § 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“). Je tedy věcně projednatelná.

Krajský soud vycházel při přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.), přičemž napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.).

Krajský soud rozhodl o žalobě bez jednání na základě § 76 odst. 1 s. ř. s. ve spojení s § 51 odst. 2 s. ř. s.

Posouzení žalobních bodů

Žalobkyně v žalobě brojila proti tomu, že správní orgány nezohlednily její námitky vznesené v řízení o žádosti u správního orgánu I. stupně a v odvolacím řízení. Krajský soud proto přezkoumal rozhodnutí správních orgánů a dospěl k závěru, že tomu tak není. Žalobkyně v odvolání namítala, že pokud správní orgán I. stupně zamítl všechny její námitky jako nedůvodné, jednal v rozporu s právními předpisy. Toto tvrzení nelze posuzovat jako samostatnou odvolací námitku, ale pouze jako nesouhlas žalobkyně s tím, jak správní orgán I. stupně ve věci rozhodl. Žalobkyně v odvolání konkrétně brojila proti zastínění jejího domu, proti narušení pohody bydlení, délce zdi stavebního záměru u společné hranice pozemků, také proti rozporu rozhodnutí správního orgánu I. stupně s územním plánem. Dále v odvolání namítala, že se realizací stavebního záměru sníží tržní hodnota jejího domu. Nesouhlasila také s tím, že správní orgán I. stupně neprovedl ústní jednání, považoval za nedůvodnou její námitku týkající se geologického průzkumu a neopatřil si stanovisko příslušné krajské hygienické stanice k účinkům hluku a vibrací. Žalobkyně také poukázala na nesrovnalosti v projektové dokumentaci. Krajský soud zkontroloval, zda žalovaný neopomenul vypořádat některou ze shora uvedených odvolacích námitek, a má za to, že žalovaný podrobně všechny námitky popsal a také se jimi zabýval. Správní orgány zaujaly u námitek uplatněných žalobkyní ve správním řízení jiný právní názor než žalobkyně, to ale nelze považovat za opomenutí vypořádání námitek či porušení právních předpisů.

Žalobkyně v žalobě dále namítala, že stavební záměr je bezohledný vůči rodinnému domu na pozemku parc. č. X a bude představovat nepřípustný zásah do jejího vlastnického práva, zejména do práva na nerušené užívání jejího majetku a

pohody bydlení. Žalobkyně nesouhlasila s tím, jak správní orgány odůvodnily námitku týkající se rozšíření délky zdi podél společné hranice pozemků parc. č. X a parc. č. X a z toho vyplývající rozpor s územním plánem a negativní vliv na pohodu bydlení.

K rozporu s územním plánem žalovaný v napadeném rozhodnutí uvedl, že stavební záměr předpokládá postavení rodinného domu na ploše určené ke stavbě rodinných domů. U této plochy je uvedeno jako nepřipustné využití „*veškeré stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí a pohodu bydlení*“. K tomu žalovaný doplnil, že „*takovými stavbami a činnostmi by v zastavitelné ploše určené k bydlení v rodinných domech mohly být např. stavby drobné řemeslné výroby, stavby pro chovatelství, služby apod., nikoli však stavba rodinného domu*“. Žalobkyně namítá, že toto odůvodnění porušení pohody bydlení je nedostatečné a že měl žalovaný vysvětlit, jakým způsobem může stavební záměr – ač rodinného domu – ovlivnit pohodu bydlení. Na rozdíl od žalobkyně se krajský soud domnívá, že žalovaný své závěry odůvodnil dostatečně. Skutečně uvedl citovanou větu, ale následně v napadeném rozhodnutí popsal jednotlivé změny stavebního záměru oproti původnímu stavebnímu záměru a vysvětloval, zda a jakým způsobem by tyto změny mohly ovlivnit rodinný dům ve vlastnictví žalobkyně. Správní orgány podrobně popsaly, jak se změny stavebního záměru dotknou výhledu, zastínění nemovitosti žalobkyně, současně vysvětlily, zda byly překročeny technické a hygienické požadavky stanovené právními předpisy a zda byly prokázány negativní vlivy na okolní stavby. Tento způsob zdůvodnění toho, proč žalovaný nepřisvědčil odvolací námitce, přecházející od obecného ke konkrétnímu, je podle krajského soudu dostatečný a umožňuje pochopit, proč žalovaný neshledal zásah do pohody bydlení.

Krajský soud se však pro úplnost podrobně zabýval pojmem pohoda bydlení, kterým žalobkyně ve své žalobě na mnoha místech argumentuje. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, čj. 2 As 44/2005-116, „pohodou bydlení“ ve smyslu § 8 odst. 1 *in fine* vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech. Správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře z obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.

V době rozhodování žalovaného a správního orgánu I. stupně již vyhlášky zmiňované ve shora uvedeném rozsudku Nejvyššího správního soudu nebyly účinné. S touto otázkou se však vyrovnal Krajský soud v Ústí nad Labem v rozsudku ze dne 27. 4. 2011, č. j. 15 Ca 154/2009-42, a krajský soud se s jeho závěry ztotožňuje. Krajský soud v Ústí nad Labem vysvětlil, že v § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecně technických požadavcích na využívání území, je mimo jiné uvedeno, že vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky na zachování kvality prostředí. Pojem „kvalita prostředí“ nahradil pojem „pohoda bydlení“ obsažený v právní úpravě za účinnosti stavebního zákona z roku 1976. Nové stavebně-technické předpisy již pojem „pohoda bydlení“ nepoužívají. Dle názoru soudu však pojem „kvalita prostředí“ obsahově naplňuje kritéria dříve používaného pojmu „pohoda bydlení“, a je tedy možné stávající judikaturu vztahující se k pojmu „pohoda bydlení“ plně aplikovat i na pojem „kvalita prostředí“.

Krajský soud se proto řídil závěry již dříve vyslovenými v judikatuře správních soudů, konkrétně ve shora zmiňovaném rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, čj. 2 As 44/2005-116, který uvedl, že *„vždy, když jsou splněny požadavky stanovené v § 13 odst. 1 vyhlášky č. 137/1998 Sb., jsou automaticky také splněny požadavky podle § 8 odst. 1 cit. vyhlášky, zejména požadavek na zachování pohody bydlení, a požadavky vyplývající z § 4 odst. 1 cit. vyhlášky. Pokud žalobci ve správním řízení poukazovali na konkrétní skutečnosti, které zpochybňovaly splnění požadavku na pohodu bydlení, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení hlukem, měl se stěžovatel důkladně zabývat jejich tvrzeními právě i z hlediska zajištění pohody bydlení“*. Správní orgány v souvislosti s kvalitou prostředí neodkázaly bez dalšího pouze na stanoviska dotčených orgánů, ale učinily o tom, jak se jednotlivé změny stavebního záměru dotknou žalobkyně a zda mohou ovlivnit nerušené užívání její nemovitosti, samostatnou úvahu. Žalobkyně tak z rozhodnutí správních orgánů mohla zjistit, jakými úvahami se při rozhodování řídily a jaké konkrétní skutečnosti zohlednily. Ze shora uvedených důvodů proto krajský soud měl za to, že odůvodnění námitky týkající se pohody bydlení bylo dostatečné. Proto nepovažoval tuto žalobní námitku za důvodnou.

Žalobkyně v žalobě dále uvádí, že stavbu svého rodinného domu přizpůsobila původnímu stavebnímu záměru, o němž rozhodoval správní orgán I. stupně v rozhodnutí ze dne 8. 11. 2012, č. j. MUVB/2012/3018/289/Sú-3, a k jehož změně došlo v nyní posuzovaném řízení. K tomu krajský soud uvádí, že stavební zákon změnu stavby před dokončením umožňuje, jedná se o postup, který není v rozporu s právními předpisy. Stavebníci jako noví vlastníci pozemku parc. č. x byli oprávněni požádat o změnu stavby před jejím dokončením podle stavebního zákona a správní orgán byl oprávněn o této změně po posouzení všech zákonem stanovených kritérií rozhodnout. Ke změnám stavebních záměrů může v průběhu času a změnou okolností a vlastníků docházet, stejně jako k úpravám staveb již realizovaných. To, že se žalobkyně domnívala, že stavební povolení bude již neměnné a přizpůsobila původnímu stavebnímu záměru stavbu svého rodinného domu, nelze přičítat k tíži stavebníkům či správním orgánům. Pokud správní orgány postupovaly v souladu se zákonem, nelze jejich postup kvůli subjektivním zájmům žalobkyně a jejímu předchozímu jednání zpochybnit.

Krajský soud se dále zabýval námitkou týkající se zastínění, omezení výhledu a z toho vyplývajících dopadů na zdraví žalobkyně. Nejprve je nutné uvést, že žalobkyně si postavila dům v rozvojové lokalitě, která je určena k výstavbě rodinných domů. Dalo se tedy předpokládat, že k narušení výhledu jistě dojde. Taktéž míra zastínění bude další výstavbou ovlivněna. Právní předpisy stanoví odstupové vzdálenosti staveb a další technické a hygienické požadavky, které musí stavby splňovat. Pokud k porušení těchto předpisů nedojde a jako v nyní rozhodované věci neshledají správní orgány ani zásadní narušení pohody bydlení, nejsou správní orgány oprávněny zamezit další výstavbě na sousedních pozemcích z důvodu tvrzeného zhoršení kvality bydlení žalobkyně.

Žalobkyně nesouhlasí s tím, jak žalovaný vypořádal námitku týkající se snížení tržní ceny nemovitosti. Žalovaný v napadeném rozhodnutí argumentoval tím, že žalobkyně nepředložila důkazy, které by podpořily její tvrzení o snížení tržní ceny; stavební záměr se má nacházet v rozvojové lokalitě určené k zástavbě rodinnými domy, splňuje právními předpisy stanovené požadavky na výstavbu a je v souladu s územně plánovací dokumentací, podle žalovaného snížení ceny nemovitosti žalobkyně z ničeho nevyplývá. Krajský soud neshledal tuto úvahu žalovaného vadnou nebo nedostatečnou. Žalobkyně je vlastníkem stavby, která byla postavena v území, které bylo vymezeno k výstavbě rodinných domů. Žalobkyně tedy musí počítat s tím, že v této oblasti nemůže být zajištěna plná stabilita a neměnnost okolního prostředí. Správní orgány jsou oprávněny omezit výstavbu nových rodinných domů v území, ve kterém se nová výstavba plánuje, pouze v mezích svých pravomocí. Mohou zkoumat odstupové vzdálenosti, zjišťovat, zda byla předložena potřebná vyjádření a stanoviska a zda nedošlo k narušení kvality prostředí. Pokud však žalobkyně neuvedla konkrétní důkazy pro to, že dojde ke snížení tržní ceny její nemovitosti, nemohl žalovaný učinit více, než že zopakoval zákonná hlediska, kterými se zabýval. Žalovaný podle krajského soudu tuto odvolací námitku posoudil dostatečně.

Žalobkyně dále namítala, že povaha jejích námitek odůvodňovala, aby se ve věci konalo ústní jednání spojené s ohledáním místa, kde má být postaven rodinný dům na základě stavebního záměru. Argumentovala občanskoprávní povahou námitek a výkladem § 112 a § 114 odst. 3 stavebního zákona. K tomu krajský soud uvádí, že i v případě námitek občanskoprávní povahy, pokud u nich nedošlo mezi účastníky k dohodě, si o nich správní orgán I. stupně má učinit úsudek sám a následně rozhodnout ve věci. Jinak postupuje správní orgán I. stupně u námitek týkajících se existence práva nebo rozsahu vlastnických práv. Nejvyšší správní soud (srov. rozsudky ze dne 23. 4. 2008, sp. zn. 9 As 61/2007, ze dne 25. 7. 2007, sp. zn. 1 As 1/2007, a ze dne 14. 5. 2008, sp. zn. 1 As 46/2007) zaujal ve shodě s dřívějšími závěry Nejvyššího soudu (srov. rozsudek ze dne 8. 4. 2003, sp. zn. 22 Cdo 572/2003) názor, že občanskoprávní námitky vznesené účastníky ve stavebním řízení lze rozdělit na dvě skupiny. Do první náleží námitky, které překračují pravomoc stavebního úřadu nebo spolupůsobících orgánů státní správy. Typicky jde o námitky zpochybňující vlastnické právo, jeho rozsah, námitky vydržení či existence věcného břemene; stavební úřad zde má pouze povinnost pokusit se o dosažení dohody mezi stranami sporu, která by předešla soudnímu řízení.

Pokud k dohodě nedojde, má stavební úřad pravomoc učinit si o námitce úsudek sám. Pokud by však námitka v případě její oprávněnosti znemožnila uskutečnit požadované opatření, nebo ho umožnila jen v jiné míře či formě, je stavební úřad povinen odkázat příslušného účastníka řízení (namítatele) na soud a stavební či jiné řízení přerušit, o těchto námitkách může s konečnou platností rozhodnout pouze soud. Druhou skupinou námitek jsou takové, které nepřekračují pravomoc stavebního úřadu, a ten je proto povinen je posoudit; typicky se jedná o námitky směřující proti předpokládané hlučnosti, prašnosti, zastínění, odstupu stavby apod. (tj. námitky budoucích imisí), stavební úřad je povinen je posoudit na základě právní úpravy, tedy stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů či jiných obecně závazných předpisů (In: POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016).

V nyní rozhodované věci se nejednalo o námitky, které by překračovaly pravomoc správního orgánu I. stupně jako stavebního úřadu. Ten proto nepochybil, pokud si o nich učinil sám úsudek a samostatně je posoudil. Povaha námitek konání ústního jednání neodůvodňovala. Krajský soud pro doplnění uvádí, že správní orgány měly zájem na tom, aby se žalobkyně se stavebníky dohodla na smírném řešení. To vyplývá mimo jiné z toho, že stavebníci po seznámení se s námitkami žalobkyně upravili odstupovou vzdálenost stavebního záměru od hranice pozemku ve vlastnictví žalobkyně.

Žalobkyně v souvislosti s touto žalobní námitkou dále argumentovala § 112 a § 114 odst. 3 stavebního zákona. Z § 112 odst. 2 stavebního zákona vyplývá, že *„od ohledání na místě, popřípadě i od ústního jednání může stavební úřad upustit, jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby a stanovení podmínek k jejímu provádění. Upustí-li od ústního jednání, určí lhůtu, která nesmí být kratší než 10 dnů, do kdy mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky, popřípadě důkazy. Zároveň je upozorní, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námitkám, popřípadě důkazům nebude přihlédnuto.“* Podle § 114 odst. 3 stavebního zákona *„námitku, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence práva nebo rozsahu vlastnických práv.“* Podle krajského soudu vzhledem k tomu, že se jedná o rozvojové území, kde se plánuje rozsáhlá výstavba rodinných domů, je správní orgán I. stupně se situací v území dostatečně obeznámen. Nejedná se o nepřehledné území např. v rámci městské zástavby, kde by ohledání mohlo správním orgánům poskytnout nový pohled na situaci v území. Taktéž je nutné připomenout, že se jednalo o řízení o změně stavby před dokončením. Stavební a územní řízení týkající se pozemku parc. č. X již u správního orgánu I. stupně proběhlo, stejně jako již jedno řízení o změně stavby před dokončením, o kterých správní orgán I. stupně rozhodoval a stavební záměr na tomto pozemku již posuzoval. Správnímu orgánu I. stupně tak

byly dobře známy poměry v území, a pokud žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení věci, nemuselo se v řízení konat ústní jednání.

K námitce, že se měl stavební úřad v souladu se základními zásadami správního řízení, konkrétně se zásadou smírného řešení, pokusit o nalezení shody mezi žalobkyní a stavebníky, krajský soud uvádí, že jak správnímu orgánu I. stupně, tak stavebníkům, byly požadavky žalobkyně známy. Stavebníci na základě námitek žalobkyně stavební záměr upravili. Další změny již nebyli ochotni učinit, pokud tedy na další změny nehodlal přistoupit jak stavebník, tak žalovaná, nemohlo by případné ústní jednání ve věci nic změnit.

Další žalobní námitka se týkala provedení geologického průzkumu. Předem vlastního posouzení námitky musí krajský soud znovu zdůraznit, že v nyní rozhodované věci se jedná o řízení o změnu územního rozhodnutí a o změně stavby před dokončením. V tomto typu řízení již správní orgán I. stupně jednou o stavebním záměru rozhodoval, nejedná se tedy o řízení zcela nové, ale o řízení navazující na předchozí řízení zakončené vydáním rozhodnutí. Správní orgán I. stupně proto vycházel z podkladů, které byly předloženy v původním řízení, tedy z inženýrsko-geologického průzkumu a hydrogeologického posouzení krajiny z roku 2009. Pokud žalobkyně v řízení před správním orgánem I. stupně nenamítala změny v území, správní orgán I. stupně nemusel žádat po stavebnících zpracování nového posudku.

Správní orgán I. stupně nemusel z úřední povinnosti, jak tvrdí žalobkyně, vycházet z hydrogeologického posudku z roku 2013, zpracovaného pro posouzení možnosti likvidace vod z klimatických srážek na pozemku parc. č. X. Tento posudek se týkal jiného řízení a sousední parcely, nikoliv parcely ve vlastnictví stavebníků. Správní orgán I. stupně se zabýval geologickými poměry v dané lokalitě; podkladem pro vydání společného rozhodnutí byl hydrogeologický posudek z roku 2009. Správní orgán I. stupně nenaznal, že by za 7 let od vydání původního posudku došlo k tak významným změnám v území, aby musel být zpracován posudek nový, proto vycházel s posudku předloženého v řízení o původním stavebním záměru na pozemku parc. č. X.

K nemožnosti seznámit se s hydrogeologickým posudkem z roku 2009 krajský soud uvádí, že k žádosti o povolení změny stavby stavebník připojuje projektovou dokumentaci změn stavby, popřípadě kopii ověřené projektové dokumentace, do které projektant vyznačí navrhované změny. Rozhodování o změně stavby před jejím dokončením dopadá na situace, kdy v průběhu realizace původně povoleného stavebního záměru, avšak ještě před tím, než je stavba dokončena, zamýšlí stavebník její změnu. Správní orgán I. stupně tedy vycházel i z podkladů původního stavebního řízení, jejichž součástí byl hydrogeologický posudek, se kterým se žalobkyně mohla seznámit. Skutečnost, že tak žalobkyně neučinila, proto nelze považovat za vadu řízení přičitatelnou správním orgánům.

Krajský soud se dále zabýval námitkou, že se v projektové dokumentaci nacházejí nesrovnalosti, které mají za následek rozpor napadeného rozhodnutí se zákonem. Ani s touto námitkou se krajský soud neztotožňuje. Krajský soud zjistil, že skutečně v bodě B.2.2. souhrnné technické zprávy je uveden přízemní

podsklepený zahradní objekt. V ostatních částech dokumentace však již tento objekt uveden není, ve stanovisku správního orgánu I. stupně předloženém v rámci odvolacího řízení správní orgán I. stupně uvedl, že stavebníci nezamýšlejí provádět stavbu zahradního objektu a jedná se pouze o tiskovou chybu projektu. Tuto skutečnost potvrdili i stavebníci. Žalovaný v napadeném rozhodnutí správně vyslovil, že tuto nesrovnalost lze považovat za nedostatek projektové dokumentace, který však nečiní rozhodnutí správního orgánu I. stupně či předloženou dokumentaci neurčitými a nesrozumitelnými. Krajský soud se ztotožňuje se závěrem žalovaného, že z žádosti stavebníků i z výroku rozhodnutí správního orgánu I. stupně jednoznačně vyplývá obsah řízení. Krajský soud tedy uzavírá, že chyba v dokumentaci v tomto rozsahu nemohla mít takový vliv na rozhodnutí správního orgánu I. stupně, aby způsobila jeho nezákonnost či nepřezkoumatelnost. Žalovaný se s touto odvolací námitkou v napadeném rozhodnutí v dostatečné míře zabýval a vysvětlil, proč se s ní neztotožnil. Krajský soud má tedy za to, že ani tato žalobní námitka není důvodná.

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

Krajský soud uzavírá, že správní orgány v projednávané věci postupovaly plně v souladu se stavebním zákonem, vydaly rozhodnutí, která obsahují všechny požadované náležitosti, a proto neshledal porušení práv žalobkyně. Žalovaný v napadeném rozhodnutí řádně vypořádal všechny námitky žalobkyně. Napadené rozhodnutí tudíž bylo vydáno v souladu s právními předpisy. Žalobu vyhodnotil krajský soud jako nedůvodnou, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.

O náhradě nákladů řízení rozhodl krajský soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně nebyla v řízení úspěšná, nemá proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému, který naproti tomu byl ve věci plně úspěšný, žádné náklady nad rámec plnění jeho běžných úkolů nevznikly. Proto krajský soud rozhodl, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů řízení právo.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od doručení jeho písemného vyhotovení k Nejvyššímu správnímu soudu v Brně.

V Olomouci dne 7. listopadu 2017

Za správnost vyhotovení:
M. Ch.

Mgr. Jiří Gottwald, v. r.
předseda senátu