



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Markéty Lehké, Ph.D. a soudců JUDr. Petra Černého, Ph.D. a Mgr. Václava Trajera v právní věci **žalobkyně: D. P., „X“**, zastoupené Mgr. Nadeždou Priečinskou, advokátkou se sídlem Zborovská 49, Praha 5, proti **žalovanému: Krajskému úřadu Ústeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu**, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem, za účasti **osoby zúčastněné na řízení: V. J., „X“**, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 19.7.2010, č.j. 536/ÚPS/2009-4, JID 94741/2010/KUUK/Ha, ve znění opravného rozhodnutí ze dne 2.8.2010, č.j. 536/UPS/2009-6, ev. č. 141101/2010/KUUK/Ha,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, ze dne 19.7.2010, č.j. 536/ÚPS/2009-4, JID 94741/2010/KUUK/Ha, ve znění opravného rozhodnutí ze dne 2.8.2010, č.j. 536/UPS/2009-6, ev. č. 141101/2010/KUUK/Ha, a rozhodnutí Městského úřadu Postoloprty, stavebního úřadu, ze dne 8.10.2009, č.j. 330/248/09Hr, se **pro nezákonnost zrušují** a věc se **vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je **povinen zaplatit** žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 6 800,- Kč, a to do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í

Žalobkyně se v žalobě podané v zákonem stanovené lhůtě domáhala zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 19.7.2010, č.j. 536/ÚPS/2009-4, JID 94741/2010/KUUK/Ha,

ve znění opravného rozhodnutí ze dne 2.8.2010, č.j. 536/UPS/2009-6, ev. č. 141101/2010/KUUK/Ha, kterým bylo zamítnuto její odvolání a odvolání Václava Justiána proti rozhodnutí Městského úřadu Postoloprty, stavebního úřadu, ze dne 8.10.2009, č.j. 330/248/09Hr, kterým byla povolena stavba „stavební úpravy domu na restauraci, Postoloprty, Draguš 597, na pozemku parc. č. 614 v k.ú. Postoloprty“ stavebníkovi P. Ch., nar. „X“, bytem „X“.

Současně se žalobce domáhal zrušení i výše uvedeného prvostupňového rozhodnutí.

Žalobkyně v podané žalobě namítla, že správní orgány se nedostatečně vypořádaly s jejími námitkami.

Ve své námitce týkající se rozporu povolované stavby s územním plánem žalobkyně poukazovala na skutečnost, že charakter restauračního zařízení je v rozporu s určením území. Zřízení restaurace v zóně čistého bydlení dle jejího názoru negativně ovlivní sousední stavby. V daném případě se jedná o klidnou obytnou zónu, kde je nutné aplikovat přísnější kritéria pro posouzení míry hluku, prachu a dalších rušivých faktorů a posouzení kritérií rušení pokojného užívání imisemi musí být velmi citlivé a důkladné. Žalobkyně namítá, že stavební úřad se pouze omezil na konstatování, že stavba není v rozporu s územním plánem a nezabýval se dále touto otázkou v kontextu s ustálenou judikaturou soudů. Územní plán řeší situaci v určitém území pouze obecně. Nemá nikterak posuzovat řešení konkrétních staveb na určitém území. Toto posouzení je dle žalobkyně úkolem stavebního úřadu. Žalovaný pak v žalobou napadeném rozhodnutí pouze opakoval názor stavebního úřadu, že provozovna restaurace je v dané lokalitě přípustná, aniž by se blíže námitkou žalobkyně zabýval a dále ji zkoumal v souvislosti s konkrétními podmínkami na místě. Správní orgány se nezabývaly dopady povolení provozování restaurace na dům žalobkyně a na blízké okolí. Stavební úřad i žalovaný mají dle žalobkyně povinnost zkoumat dopady svých rozhodnutí v konkrétních podmínkách. Nemohou jen odkázat na územní plán, ale musí jej také aplikovat na konkrétní situace a poměry v daném místě.

Ve vztahu k námitce snížení tržní hodnoty nemovitosti žalobkyně uvedla, že tato námitka přímo souvisí s tzv. pohodou bydlení, která by byla v případě povolení restauračního zařízení v sousedním domě citelně porušena. Žalobkyně trvá na tom, že podáním ze dne 6.1.2009 pouze zpřesnila své námitky již dříve podané a nejedná se tedy o nové námitky uplatněné po ústním jednání. S odkazem na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 25.7.2007, č.j. 1 As 1/2007-104, žalobkyně zdůraznila, že námitka snížení tržní hodnoty nemovitosti je námitkou, kterou jsou správní orgány povinny se zabývat. Žalobkyně nesouhlasí se stručným konstatováním žalovaného, že nebude ve svém právu svojí nemovitost prodat nebo převést na jiného nikterak omezena. Toto tvrzení žalovaného není absolutně ničím podloženo a odůvodněno. Správní orgány se nezabývaly konkrétní situací na místě. Provozovna restaurace má být otevřena v domě, který bezprostředně sousedí s domem žalobkyně, přičemž se nejedná o dvě samostatné budovy, ale o řadový dům. V případě, že by se v budoucnu žalobkyně rozhodla svojí nemovitost prodat, je nepochybné, že při stanovení ceny nemovitosti bude zohledňována i skutečnost, že dům je v přímém sousedství s restaurací a cena by tím byla snížena. S odkazem na již výše citované rozhodnutí Nejvyššího správního soudu žalobkyně konstatovala, že provoz restauračního zařízení v bezprostřední blízkosti domu žalobkyně je tak závažný zásah do způsobu užívání nemovitosti žalobkyně, že jistě ovlivní i tržní hodnotu její nemovitosti. Žalovaný se nezabýval skutečností, že nemovitosti se nacházejí v bezprostřední blízkosti, mají společnou stěnu a není mezi nimi volný prostor.

Dále žalobkyně namítala, že zřízení restaurace v zóně čistého bydlení v každém případě negativně ovlivní sousední stavby a to především hlukem – jedná se o hluk z provozu restaurace, konkrétně kuchyně, a hostů restaurace, zvýší se hlučnost způsobená zvýšeným provozem aut a pohybem osob, pachem – zápachem z kuchyně, kouření, zápach parkujících aut. Okna domu žalobkyně jsou ze stran do ulice pouze 3 m od okem plánované provozovny a dál v podkroví domu jsou vybudovány dvě střešní okna ložnice, tedy přímo nad plánovanou provozovnou. Dle žalobkyně je tedy zřejmé, že obtěžování zápachem by bylo bezprostřední. Odvětrání restaurace není navíc dle žalobkyně uspokojivé. Stavební úřad při svém rozhodování odkazoval na projektovou dokumentaci na hlukovou studii, která však byla zpracována stavebníkem. Žalobkyni není jasné, jak mohl dojít stavební úřad k názoru, že obtěžování imisemi bude téměř nulové, když nevypracoval jediný dokument, neprovedl žádné zkoušky a neprověřoval vliv, jaký by mohly případné imise mít na sousední stavby. Trvá na tom, že pro stavební úřad nemůže být v žádném případě směrodatná pouze projektová dokumentace stavebníka. Stavební úřad dle jejího názoru musí sám zkoumat, posoudit a rozhodnout, zda obtěžování imisemi bude či nebude nepřiměřeně zasahovat do sousedních nemovitostí. Žalobkyně s poukazem na skutečnost, že se v daném případě jedná o řadový dům a nikoli samostatné nemovitosti trvá na tom, že nelze požadovat, aby snášela hluk, zápach a zvýšené emise v důsledku provozování restauračního zařízení.

Dále žalobkyně namítla, že ve vztahu k dopadu stavby, respektive provozu v ní zřízeném, na dům žalobkyně, stavební úřad nepopisuje způsob, jakým vyhodnotil konkrétní poměry, aniž by zobecňoval konkrétní spor. Při svém hodnocení používal stavební úřad zobecnění a odkazy na studie, aniž by vycházel ze situace na místě samém či si snad studie sám vypracoval tak, aby je bylo možno aplikovat na konkrétní situaci. Žalobkyně trvá na tom, že celé řízení bylo ovládáno přílišným právním formalizmem. Zcela formální posuzování konkrétní situace však nemůže v daném případě obstát. Stavební úřad by měl splnění právních předpisů posuzovat ne formálně, ale věcně a s přihlédnutím k okolnostem daného případu.

Žalobkyně dále namítla, že správní orgány se nevypořádaly s námitkou narušení pohody bydlení, která byla v řízení vnesena od samého počátku. Nejvyšší správní soud dle žalobkyně v rozhodnutí ze dne 2.2.2006, č.j. 2 As 44/2005-116, konstatoval, že z objektivního úhlu pohledu lze pohodou bydlení 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 intenzitou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi prachu, pachů, 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. Nejvyšší správní soud nicméně podotýká, že správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat. Žalobkyně tedy trvá na tom, že v daném případě musí být zohledněno, že v dané lokalitě je pokojné a klidné bydlení, mimo městskou či jinou rušivou aglomeraci. Trvá na tom, že pokud by došlo v daném případě k výstavbě restaurace, byl by značným způsobem narušen pokojný stav a pohoda bydlení, a to zejména proto, že dům stavebníka a žalobkyně spolu bezprostředně sousedí a mají společnou stěnu. Trvá na tom, že případné budoucí emise prachu a hluku budou v případě povolení restaurace narušovat a nepřiměřeně zasahovat do pohody bydlení. V rámci posuzování zásahu

do pohody bydlení je rovněž dle žalobkyně nutné zohledňovat subjektivní hlediska lidí, kterých se stavba dotýká. Žalobkyně trvá na tom, že v důsledku zvýšeného provozu aut a zvýšeného hluku, kdy restaurace bude provozována i o víkendech, bude závažným způsobem narušen způsob bydlení obyvatel, kteří jsou zvyklí, s ohledem na danou lokalitu, na poklidný způsob bydlení, který bude provozem restaurace narušen. Stavební úřad ani žalovaný se však dle žalobkyně při rozhodování nezabývali otázkou subjektivních hledisek obyvatel na pohodu bydlení. Trvá rovněž na tom, že subjektivní nároky na pohodu bydlení, kterých se žalobkyně dovolává, nepřekračují míru přiměřenosti, jelikož provozem restaurace bude narušena atmosféra klidného bydlení, ale také standardy dosavadního bydlení v dané lokalitě, kdy je třeba přihlédnout k zvláštnostem lokality, která je poklidná a je zónou čistého bydlení. Správní orgány měly dle žalobkyně zohlednit, že v daném případě se jedná právě o zónu čistého bydlení a nikoli o městskou část s rušným provozem a množstvím zábavních podniků a podobných zařízení.

Žalovaný ve svém písemném vyjádření k podané žalobě navrhl její zamítnutí v plném rozsahu.

K námitce týkající se rozporu předmětné stavby s územním plánem žalovaný uvedl, že dle platného územního plánu města Postoloprty se stavební úpravy týkají stavby umístěné v lokalitě OČ 1, tzn. čistého obytného území, kde je vhodná doplňková vybavenost, jako jsou drobná hřiště, odstavná stání, garáže pro potřebu území, nezbytné plochy technické infrastruktury, komunikace pěší, cyklistické a motorové, zeleň plošná a liniová. Přípustné funkční využití umožňuje v OČ umístění zařízení občanské vybavenosti, tj. církevní, kulturní, sociální, správní, sportovní, zdravotní, živnostenské provozovny, dále čerpací stanice pohonných hmot, ubytovací zařízení, zahrádkářské osady. Stavební úřad v prvoinstančním rozhodnutí podrobně specifikoval, že provozovna restaurace je tou živnostenskou provozovnou, která je v dané lokalitě přípustná. Stavební úřad tedy prvotně zkoumal, zda je přípustná změna využití části rodinného domu na restauraci v souladu s platnou a schválenou územně plánovací dokumentací a toto dostatečně odůvodnil ve svém rozhodnutí. Dle žalovaného nelze přisvědčit žalobkyni, že se stavební úřad omezil pouze na konstatování, že stavba není v rozporu s územním plánem, či jejímu tvrzení, že územní plán řeší situaci v určité lokalitě pouze obecně. Následně stavební úřad zkoumal předloženou dokumentaci podle § 62 zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), zda splňuje požadavky týkající se veřejných zájmů, především ochrany životního prostředí, a zda odpovídá obecným technickým požadavkům na výstavbu. Ochranu veřejných zájmů pak zkoumal v součinnosti se spolupůsobícími dotčenými orgány a jimi vydanými stanovisky. Při rozhodování vycházel stavební úřad z kladných stanovisek dotčených orgánů, které veřejné zájmy hájí. Právě posuzování dokumentace ve vztahu k § 62 stavebního zákona považuje žalovaný za konkrétní úkol stavebního úřadu, kterým se v dané věci stavební úřad zabýval. S účinky a vlivy stavby na okolí souvisí i vypořádání se s námitkami žalobkyně, které byly v podstatě námitkami, které se týkaly pohody bydlení v místě stavby. Stavební úřad se dle žalovaného s těmito námitkami řádně vypořádal.

Ve vztahu k námitce snížení tržní hodnoty trvá žalovaný na tom, že byla uplatněna až podáním ze dne 6.1.2009 mimo jakékoliv lhůty určené k uplatnění námitek. Žalobkyně uplatnila do protokolu z ústního jednání dne 1.3.2007 (*dle obsahu správního spisu byla tato námitka uplatněna v rámci ústního jednání konaného dne 24.9.2007 – pozn. soudu*) námitku,

že provozem restaurace se sníží tržní hodnota bydlení a nikoli nemovitosti. Tuto námitku vyhodnotil stavební úřad tak, že ke snížení hodnoty bydlení nedojde. Protože stavební zákon nezná pojem „tržní hodnota bydlení“, stavební úřad v rozhodnutí posoudil námitku ve vztahu ke snížení hodnoty bydlení. Přesto se žalovaný otázkou snížení tržní hodnoty nemovitosti zabýval a v žalobou napadeném rozhodnutí upozornil žalobkyni na skutečnost, že práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti vyplývající z práva vlastnického nebudou povolením stavebních úprav nijak dotčena a žalobkyně jako vlastník nemovitosti nebude ve svém právu svoji nemovitost převést na další osobu omezena. Žalovaný trvá na tom, že v řízení podle stavebního zákona nepřísluší stavebnímu úřadu zkoumat, zda hypoteticky dojde či nedojde ke snížení tržní ceny nemovitosti v důsledku projednávaného návrhu. V kontextu s obsahem rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 19.6.2009, sp. zn. 5 As 67/2008, žalovaný trvá na tom, že nelze považovat eventuelní pokles ceny nemovitosti za přímé dotčení vlastnických či jiných práv ve smyslu stavebního zákona.

K námitce týkající se otázky přiléhající štítové zdi a zvýšené úrovně hluku způsobené provozovnou, hlukem hostů a hluku způsobeného pohybem aut, hostů a zvýšené míry prašnosti a vibrací konstatoval žalovaný následující. Rozsah a obsah projektové dokumentace ke stavebnímu povolení je upraven vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Předložení hlukové studie k danému záměru, posuzující zeď stavebníka a navrhuující opatření u této zdi k zamezení pronikání hluku mimo provozovnu je dle žalovaného plně v souladu s požadavky citované vyhlášky. Výsledky hlukové studie pak prokázaly splnění přípustných hodnot dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Její zpochybnění není dle žalovaného důvodné. Žalovaný konstatoval, že stavební úřad by pořizoval znalecký posudek v případě, že by hluková studie předložená stavebníkem byla v řízení zpochybněna jiným odborným posouzením (např. hlukovou studií žalobkyně). Stavební úřad by jím pořízené odborné posouzení skutečností využil k tomu, aby mohl posoudit, z které ze dvou protichůdných hlukových studií vyjde při rozhodnutí věci. K této situaci však v předmětném správním řízení nedošlo a stavební úřad neměl důvod postupovat podle § 56 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“). Žalovaný zdůraznil, že stavební úřad musí vycházet při svém rozhodování o žádosti z předložené dokumentace stavebníka. Žalovaný rovněž trvá na tom, že posuzoval věcný obsah „hlukových“ námitek tak, jak byly uplatněny a zapsány v protokolech. Ke „zvýšené hlučnosti způsobené provozem aut a pohybem osob“ žalovaný na základě šetření na místě konstatoval, že předmětné nemovitosti jsou umístěny podél komunikace s odstavnými stáními na protilehlé straně, která slouží převážně obyvatelům panelových domů umístěných za předmětnou komunikací. Případný provoz několika vozidel návštěvníků a jednoho vozidla zdravotně postižených osob nemůže dle žalovaného žádným způsobem ovlivnit nad míru přiměřenou poměrům stávající provoz na místní komunikaci. Zvýšený pohyb osob pak dle žalovaného nespadá do kategorie námitek, které by ovlivnily vlastnické či jiné právo žalobkyně.

K žalobní námitce, že správní orgány nevyhodnotily konkrétní poměry týkající se dopadu stavby, resp. provozu v ní zřízeném, na dům žalobkyně a způsob jeho užívání žalovaný uvádí, že s ní zásadně nesouhlasí. Dle jeho názoru je ze spisové dokumentace nepochybně patrné, že stavební úřad rozhodl o všech námitkách žalobkyně uplatněných v řízeních a ve stanovených lhůtách. Námitky byly dle žalovaného v podstatě námitkami týkajícími se pohody bydlení a stavební úřad se jimi řádně zabýval. Za účelem vyhodnocení místních poměrů též žalovaný provedl místní šetření. Ze skutečností na místě zjištěných však dle jeho názoru nevyplynuly žádné důkazy, které by odůvodnily jiný závěr v odvolacím řízení,

než k jakému dospěl žalovaný v žalobou napadeném rozhodnutí. Žalovaný zdůraznil, že pouhou citací judikatury uvádějící souhrn činitelů, kterými se musí správní orgán zabývat ve vztahu k pohodě bydlení, nelze zaměňovat za konkrétně uplatněnou námitku dotčení vlastnických a jiných práv.

Žalovaný trvá na tom, že při dodržení všech norem a předpisů při realizaci stavby dle projektové dokumentace a při splnění podmínek stavebního povolení nedojde k nepřiměřenému snížení kvality bydlení vlivem provozu předmětného restauračního zařízení. Žalovaný poukázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2.2.2006, č.j. 2 As 44/2005-116, na který poukazovala i žalobkyně, kde je uvedeno, že „je nutno zdůraznit, že požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat a že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnicích okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takové zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům“. Žalovaný trvá na tom, že se žalobou napadeným rozhodnutím nedostal do rozporu s právními názory vyslovenými v judikatuře soudů v otázce přípustné míry dotčení sousedních nemovitostí, ale naopak že v souladu se zásadou legitimního očekávání vydal rozhodnutí, které tuto judikaturu reflektuje.

Václav Justián jako osoba zúčastněná na řízení uvedl, že se plně ztotožňuje s argumenty žalobkyně a považuje je za tak závažné, že by měl soud předmětné žalobě vyhovět.

O žalobě soud rozhodl v souladu s ust. § 51 odst. 1 zák. č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s.ř.s.“), bez jednání, neboť žalobkyně s tímto postupem výslovně souhlasila a žalovaný se po řádném poučení, že může vyslovit nesouhlas s rozhodnutím věci bez jednání a že nevyjádření se v určené lhůtě je považováno za souhlas, k nařízení jednání nevyjádřil.

Napadené rozhodnutí soud přezkoumal v řízení vedeném podle části třetí prvního dílu hlavy druhé s.ř.s., která vychází z dispoziční zásady vyjádřené v ust. § 71 odst. 1 písm. c), písm. d), odst. 2 věty druhé a třetí a § 75 odst. 2 věty první s.ř.s. Z této zásady vyplývá, že soud přezkoumává zákonnost rozhodnutí správního orgánu, a to pouze v rozsahu, který žalobce uplatnil v žalobě nebo během dvouměsíční lhůty po oznámení napadeného rozhodnutí dle § 72 odst. 1 věty první s.ř.s. Povinností žalobce je proto tvrdit, že správní rozhodnutí nebo jeho část odporuje konkrétnímu zákonnému ustanovení a toto tvrzení zdůvodnit. Nad rámec žalobních námitek musí soud přihlídnout toliko k vadám napadeného rozhodnutí, k nimž je nutno přihlížet bez návrhu, nebo které vyvolávají nicotnost napadeného rozhodnutí podle § 76 odst. 2 s.ř.s. Takové nedostatky však v projednávané věci nebyly zjištěny.

K námitce žalobkyně, že se žalovaný nedostatečně vypořádal s její námitkou, že povolovaná stavba je v rozporu s územním plánem uvádí soud následující. Dle § 10 odst. 1 stavebního zákona územní plán obce stanoví urbanistickou koncepci, řeší přípustné, nepřípustné, případně podmíněné funkční využití ploch, jejich uspořádání, určuje základní regulaci území a vymezuje hranice zastavitelného území obce. Územní plán je tedy obecný dokument, který řeší otázku charakteru jednotlivých staveb, které v daném území lze umístit. S ohledem na uvedený obecný charakter územního plánu se rovněž žalovaný vypořádal s námitkou žalobkyně, že předmětná stavba je v rozporu s územním plánem.

Dle územního plánu sídelního útvaru Postoloprty ve znění změn a doplňků založeném ve správním spise je lokalita OČ 1, ve která má být předmětná stavba realizována,

charakterizována jako čistě obytné území, kde dominantní roli hraje bydlení a doprovodné vybavení – technická infrastruktura, příslušné dopravní a obchodní vybavení, zeleň liniová a plošná apod. Tato lokalita dle územního plánu slouží výlučně pro bydlení a dominantní jsou v ní obytné budovy s tím, že výjimečně přípustná jsou i zařízení církevní, kulturní, sociální, správní, sportovní, zdravotní, živnostenské provozy, čerpací stanice pohonných hmot, ubytovací zařízení a zahrádkářské osady. Na charakter předmětné lokality dle územního plánu poukázal i stavební úřad již v prvoinstančním rozhodnutí. Současně poukázal i na možnost připuštěnou územním plánem výjimečně připustit umístění v dané lokalitě i živnostenského provozu. Dále stavební úřad v prvoinstančním rozhodnutí vyargumentoval s odkazem na ustanovení zák. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, že hostinská činnost je živností řemeslnou a provozovnu, v níž je hostinská činnost provozována je možno podřadit pod živnostenské provozy, jejichž umístění je v dané lokalitě OČ 1 dle územního plánu přípustné. Na základě uvedené argumentace dospěl stavební úřad v prvostupňovém rozhodnutí k závěru, že umístění předmětné stavby v dané lokalitě není v rozporu s územním plánem. Žalovaný se pak v žalobou napadeném rozhodnutí plně ztotožnil s argumentací stavebního úřadu s tím, že konstatoval, že provozovna restaurace je tou živnostenskou provozovnou, jejíž umístění v dané lokalitě je dle územního plánu platného v době vydání prvostupňového rozhodnutí přípustné. Žalovaný neshledal v úvaze stavebního úřadu ve vztahu k této námitce žádné pochybení.

Právě s ohledem na obecný charakter územního plánu, který byl nastíněn již výše, dospěl soud k závěru, že správní orgány se s námitkou žalobkyně, že předmětná stavba je v rozporu s územním plánem, vypořádaly v dostatečném rozsahu. Vzhledem k tomu, že se žalovaný v žalobou napadeném rozhodnutí plně ztotožnil se závěrem stavebního úřadu obsaženým v prvostupňovém rozhodnutí, považuje soud i jeho poměrně stručné vyjádření za dostatečné a přezkoumatelné. V tomto směru shledal soud uvedenou námitku žalobkyně jako nedůvodnou.

Pro úplnost soud uvádí, že posouzení konkrétních podmínek a charakteru stavby je pak nikoli předmětem posouzení souladu stavby s územním plánem, ale předmětem posuzování stavby v rámci stavebního řízení v souladu s ustanovením § 62 stavebního řádu ve vztahu k požadavkům na soulad s veřejným zájmem (vliv stavby na životní a splnění obecných technických požadavků na výstavbu) a ve vztahu k námitkám účastníků řízení. Toto stavební úřad dle soudu splnil. Vypořádání se s námitkami žalobkyně ze strany stavebního úřadu a žalovaného v daném řízení bude pak rozebráno níže.

V další námitce žalobkyně poukazovala na skutečnost, že stavební úřad i žalovaný v posouzení jejích námitek a odvolání vycházel pouze výhradně z technické dokumentace stavby a z hlukové studie, kterou si nechal vyhotovit samotný stavebník. Žalobkyně vytýkala správním orgánům, že si nevyhotovily žádný nezávislý posudek k otázce posouzení hlučnosti plánované provozovny a v otázce míry obtěžování žalobkyně pachem vznikajícím provozem plánované provozovny. Výsledky hlukové studie předložené v rámci stavebního řízení stavebníkem (hluková studie vyhotovená Ing. J. T., držitelem osvědčení MŽP ČR č.j. 5145/815/OPV/93) dokládaly při splnění doporučených opatření (protihluková předstěna) splnění hygienických norem ve vztahu k šíření hluku z předmětné provozovny. Žalobkyně se omezila ve svých námitkách pouze ke konstatování, že s těmito závěry nesouhlasí a ke konstatování, že bude obtěžována hlukem z předmětné provozovny pouze s odkazem na existenci společné zdi a blízkost oken. Žalobkyně v rámci stavebního řízení nepředložila

stavebnímu úřadu žádné odborné stanovisko či posouzení, které by nějakým způsobem zpochybňovalo závěry obsažené ve hlukové studii předložené stavebníkem. Jedinou skutečností, kterou žalobkyně zpochybňovala, bylo, že ve hlukové studii je uvedeno, že obvodová zeď je cihlová, ale podle žalobkyně je zeď mezi domy částečně kamenná. V tomto směru je nutno zdůraznit, že z obsahu správního spisu vyplývá, že budovy žalobkyně a stavebníka mají každá svoji obvodovou zeď, mezi kterými je dilatační spára vyplněná izolačním materiálem. V předmětné hlukové studii je posuzována zeď na straně stavebníka v úrovni místností, které mají být používány jako budoucí provozovna. Vzhledem k této skutečnosti námitka, že zeď žalobkyně je částečně z kamene nemůže mít na věrohodnost hlukové studie vliv. Dle soudu za takové situace postupovaly správní orgány v souladu s předpisy upravujícími stavební řízení, když námitky žalobkyně konfrontovaly se závěry obsaženými v předmětné hlukové studii předložené stavebníkem a nepožadovaly další revizní posudek či studii. Za situace, kdy nebyly žalobkyní relevantním způsobem zpochybňeny závěry obsažené v předmětné hlukové studii, nebyl dán žádný důvod k tomu, aby si správní orgány z úřední povinnosti nechávaly vyhotovovat revizní posudky či studie.

Stejně tak i v případě námítky obtěžování zápachem z provozu budované provozovny neshledal soud pochybení, když stavební úřad při vypořádání se s námitkami žalobkyně spočívající v pouhém tvrzení blízkosti oken vycházel z technické dokumentace předložené stavebníkem v rámci stavebního řízení. Žalobkyně neměla žádné konkrétní podložené námitky vůči předmětné stavební technické dokumentaci a správní orgány v rámci stavebního řízení s využitím technických údajů obsažených v předmětné dokumentaci dospěli k závěru, že námitky žalobkyně jsou nedůvodné a správní orgány neshledaly samy důvod k vyhotovení revizního odborného stanoviska či posudku, neboť předloženou dokumentaci vyhodnotily jako dostatečnou.

Tuto námitku žalobkyně rovněž vyhodnotil soud jako nedůvodnou.

K námitce, ve které žalobkyně namítá, že správní orgány při posuzování jejích námitek nevyhodnotily dostatečné konkrétní poměry a příliš zobecňovaly předmětný spor, neaplikovaly závěry technické dokumentace a hlukové studie na konkrétní podmínky soud uvádí následující.

Dle názoru soudu se správní orgány vypořádaly s námitkami žalobkyně v dostatečně konkrétní rovině. Ačkoli námitky žalobkyně zejména ve vztahu k obtěžování hlukem vibracemi a zápachem nebyly opřeny o žádné odborné podklady a šlo o pouhé tvrzení žalobkyně, správní orgány se dostatečnou měrou těmito námitkami zabývaly a vztáhly tyto námitky přímo na konkrétní stavební situaci v daném případě a na konkrétní prostorovou orientaci samotných staveb, vyústění klimatizace a stavebních úprav a umístění oken v sousedících budovách. V tomto směru považuje soud námitku žalobkyně za zcela nedůvodnou, neboť správní orgány při vyhodnocování námitek žalobkyně plně vycházely z místních poměrů a konkrétní situace.

K námitce, že se správní orgány nevypořádaly s námitkou narušení pohody bydlení, soud uvádí následující. Primárně je pro posouzení dané námítky podstatné, zda byla tato námitka v rámci stavebního řízení včas vznesena nejpozději při ústním jednání ve věci, neboť ve stavebním řízení dle § 61 odst. 1 stavebního zákona platí zásada koncentrace. Námitky ke stavebnímu řízení lze uplatnit nejpozději při ústním jednání. Nejpozději před

ukončením ústního jednání ve věci konaného dne 24.9.2007 byly ze strany žalobkyně uplatněny následující námitky:

- stavba zásadním způsobem negativně ovlivní užívání sousedních objektů, a to zejména hlukem vibracemi a pachem,
- v projektu není řešeno užívání zahrady,
- v hlukové studii se počítá, že mezi sousedícími domy je cihlová zeď, což není úplně pravda, jelikož částečně je tato zeď kamenná,
- nesouhlasí s vyústěním ventilátoru do dvora, jelikož pachy budou ovlivňovat bydlení,
- provozem restaurace se sníží tržní hodnota bydlení.

Podáním, které bylo stavebnímu úřadu doručeno dne 6.1.2009, pak žalobkyně uvedla, námitku narušení pohody bydlení doplňuje. Ve svém doplnění mimo jiné zdůraznila zejména nutnost zvažovat při hodnocení otázky narušení pohody bydlení subjektivní hlediska lidí, kterých se stavba a zásah do pohody bydlení dotýká.

Dle soudu je nepopíratelné, že námitky, které žalobkyně uplatnila nejpozději před skončením ústního jednání ve věci, je možno podřadit pod pojem pohoda bydlení. Ovšem dle názoru soudu pojem pohoda bydlení je obsahově poměrně široký a zahrnuje i jiné skutečnosti, než které žalobkyně namítala ve svých námitkách uplatněných před skončením ústního jednání ve věci. Z obsahu správního spisu vyplynulo, že žalobkyně v rámci včasné uplatněných námitek namítala skutečnosti, které lze podřadit pod pojem pohoda bydlení, ale námitka, že dojde předmětnou stavbou k narušení pohody bydlení jako takové, byla žalobkyní vznesena až v rámci přípisu doručeného stavebnímu úřadu dne 6.1.2009. S ohledem na uvedenou skutečnost dospěl soud k závěru, že správní orgány postupovaly v souladu s právními předpisy, pokud se ve svých rozhodnutích zabývaly námitkami, které žalobkyně včasné uplatnila v rámci stavebního řízení, ale námitku narušení pohody bydlení jako takové včetně žalobkyní akcentovaného posouzení subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat, vyhodnotily jako námitku uplatněnou opožděně. V souladu s již výše zmíněnou zásadou koncentrace se tedy správní orgány námitkou týkající se narušení pohody bydlení jako takové nezabývaly z důvodu jejího opožděného uplatnění. V tomto směru neshledal soud ze strany správních orgánů žádné pochybení a vyhodnotil tedy námitku žalobkyně rovněž jako nedůvodnou.

K námitce, že se správní orgány nevypořádaly s námitkou snížení tržní hodnoty nemovitosti žalobkyně, soud uvádí následující. Stejně jako u předešlé námitky se soud primárně zabýval otázkou, zda tato námitka byla žalobkyní vznesena včas nejpozději před skončením ústního jednání ve věci. Jak již bylo výše uvedeno, v rámci ústního jednání konaného dne 24.9.2007 žalobkyně namítla mimo jiné snížení tržní hodnoty bydlení. Obecně vznesenou námitku snížení tržní hodnoty bydlení před skončením ústního jednání pak žalobkyně blíže nijak nespecifikovala.

V podání, které bylo stavebnímu úřadu doručeno dne 6.1.2009, žalobkyně kromě jiného uvedla, že vznáší námitku snížení tržní hodnoty nemovitosti. V rámci této námitky pak blíže uvedla, že výstavba restaurace v místě, které se vyznačuje právě svým poklidným a ničím nerušeným prostředím, bude mít vliv na hodnotu nemovitosti v bezprostřední blízkosti této stavby. Žalobkyně trvá na tom, že tržní hodnota její nemovitosti v sousedství předmětné stavby poklesne, a to v důsledku zvýšení hluku, prachu, zvýšení provozu a dalších faktorů majících vliv na pohodu bydlení. Tržní hodnota nemovitosti dle žalobkyně se odvíjí od lokality, kde je stavba umístěna.

Stavební úřad v prvoinstančním rozhodnutí vyhodnotil námitku žalobkyně ve vztahu k hodnotě bydlení tak, že při dodržování všech norem a předpisů k nepřiměřenému snížení hodnoty bydlení nedojde s tím, že termín tržní hodnota bydlení stavební zákon nezná, a proto vyhodnotil danou námitku pouze ve vztahu ke snížení hodnoty bydlení. Žalovaný pak vyhodnotil toto vypořádání se s námitkou žalobkyně jako dostatečné a konstatoval, že námitka snížení tržní hodnoty nemovitosti žalobkyně byla vznesena opožděně. Dle názoru soudu v tomto směru správní orgány pochybily. Z kontextu podání žalobkyně ve smyslu jejích námitek uplatněných při ústním jednání a jejího doplnění doručeného stavebnímu úřadu dne 6.1.2009 dle soudu vyplývá, že žalobkyně celou dobu měla na mysli snížení tržní hodnoty její nemovitosti v důsledku výstavby předmětné stavby. Formulace použitá do protokolu při ústním jednání je sice poněkud nepřesná, ale v kontextu s podáním ze dne 6.1.2009, měly správní orgány vyhodnotit námitku žalobkyně jako námitku týkající se snížení tržní hodnoty její nemovitosti. Samotný přípis doručený stavebnímu úřadu dne 6.1.2009 byl sice vyhotovený a doručený stavebnímu úřadu po skončení ústního jednání ve věci samé a námitky nově uplatněné v tomto přípisu již je nutno vyhodnotit jako opožděně vznesené, ovšem nic nebrání tomu, aby námitky včasné žalobkyní uplatněné byly správními orgány správně interpretovány právě s přihlédnutím k obsahu uvedeného přípisu. V tomto směru tedy dospěl soud k závěru, že námitka týkající se snížení tržní hodnoty nemovitosti žalobkyně v důsledku výstavby předmětné stavby v její bezprostřední blízkosti byla uplatněna ze strany žalobkyně včas.

Následně se soud zabýval otázkou, zda se jedná o námitku přípustnou. Otázkou přípustnosti takové námitky se zabýval Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 25.7.2007, č.j. 1 As 1/2007-104, na který zcela příhodně poukázala žalobkyně. V tomto rozhodnutí Nejvyšší správní soud uvedl: *„Jelikož se tedy jedná o námitku teprve budoucího snížení tržní hodnoty žalobcova domu, je k jejímu posouzení příslušný stavební úřad, neboť neexistuje zásah, o kterém by mohl rozhodovat soud. Naopak stavební úřad je dostatečně vybaven a odborně způsobilý, aby sám či ve spolupráci s dalšími orgány posoudil vliv plánované stavby na tržní hodnotu domu žalobce. V tomto smyslu však nemusí absolutně platit tvrzení žalovaného, že ke snížení tržní hodnoty příslušného domu dojde jen za podmínky narušení pohody bydlení žalobce; proto je vhodné námitku snížení tržní hodnoty zkoumat nezávisle na pohodě bydlení.“* Zdejší soud neshledal žádný důvod se od uvedeného závěru nějak odchýlit a dospěl k závěru, že námitka snížení tržní hodnoty nemovitosti žalobkyně v důsledku výstavby předmětné nemovitosti je přípustná.

Pro úplnost soud podotýká, že v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 19.6.2009, č.j. 5 As 67/2008-111, na který poukázal ve svém vyjádření k žalobě žalovaný, byla předmětem otázka účastnictví ve stavebním řízení a nikoli otázka přípustnosti námitek ze strany účastníků řízení v rámci stavebního řízení. Odkaz na uvedený rozsudek je tedy dle soudu nepřítomný, neboť v něm obsažená argumentace se týká zcela odlišné otázky.

Dále se zabýval soud otázkou, zda se správní orgány s námitkou žalobkyně týkající se snížení tržní hodnoty její nemovitosti v důsledku výstavby předmětné stavby dostatečně vypořádaly. Stavební úřad se v prvoinstančním rozhodnutí uvedenou námitkou vůbec nezabýval. Žalovaný pak v žalobou napadeném rozhodnutí konstatoval, že jde o opožděně uplatněnou námitku, nicméně k ní uvedl, že práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti vyplývající z práva vlastnického nebudou povolením stavebních úprav nikterak narušena a žalobkyně jako vlastník nemovitosti nebude ve svém právu svoji nemovitost prodat nebo převést na jinou osobu nijak omezena. Takové hodnocení dle soudu nelze považovat za dostačující vypořádání se s námitkou účastníka stavebního řízení. Nejen, že neobsahuje žádné

zhodnocení konkrétního skutkového stavu, ale ani v obecné rovině plně nekoresponduje vznesené námitce. Předmětem námitky žalobkyně nebylo otázka, zda bude omezena v právu nakládat se svojí nemovitostí, ale to, že dojde ke snížení tržní hodnoty její nemovitosti.

Vzhledem k výše uvedenému shledal soud tuto námitku žalobkyně jako důvodnou, neboť se jedná o námitku přípustnou, která byla žalobkyní řádně uplatněna, a správní orgány se s ní řádně nevypořádaly. V uvedené skutečnosti spatřuje soud nezákonnost ve smyslu § 78 odst. 1 s.ř.s., která spočívá v nesprávném vyhodnocení předmětné námitky žalobkyně jako opožděné, v důsledku čehož se s ní správní orgány řádně nevypořádaly.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti soud napadené rozhodnutí žalovaného zrušil pro nezákonnost (§ 78 odst. 1 s.ř.s.). Současně soud zrušil dle § 78 odst. 3 s.ř.s. i rozhodnutí Městského úřadu Postoloprty, stavebního úřadu, ze dne 8.10.2009, č.j. 330/248/09Hr, neboť uvedenou nezákonností je zatíženo i toto rozhodnutí. V dalším řízení bude pak správní orgán podle § 78 odst. 5 s.ř.s. vázán právním názorem, který byl vysloven v tomto zrušujícím rozsudku.

Žalobkyně měla v projednávané věci plný úspěch, a proto soud podle § 60 odst. 1 věty první s.ř.s. uložil žalovanému povinnost zaplatit jí do třiceti dnů od právní moci rozsudku náhradu nákladů řízení o žalobě ve výši 6 800,- Kč, která se skládá z částky 2 000,- Kč odpovídající soudnímu poplatku, z částky 4 200,- Kč za dva úkony právní služby po 2 100,- Kč poskytnuté zástupkyní Mgr. Nadeždou Priečinskou [převzetí věci a podání žaloby podle § 7, § 9 odst. 3 písm. f) a § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradních advokátů za poskytování právních služeb, ve znění účinném do 31.12.2012], a z částky 600,- Kč za s tím související dva režijní paušály po 300,- Kč.

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

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší 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.

V Ústí nad Labem dne 18. září 2013

JUDr. Markéta Lehká, Ph.D.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Iva Tovarová