



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Tomáše Langáška a soudců JUDr. Ivo Pospíšila (soudce zpravodaj) a JUDr. Petra Průchy v právní věci žalobců: **a) Ing. R. M., b) PaedDr. O. M.**, zastoupeni JUDr. Ivanem Roubalem, advokátem se sídlem U Nikolajky 833/5, 150 00 Praha, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1, **za účasti** osoby zúčastněné na řízení: **KEMPZ House s.r.o.**, IČO: 24266710, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, 602 00 Brno, zastoupena Mgr. Richardem Hořejším, advokátem se sídlem Revoluční 655/1, 110 00 Praha 1, týkající se žaloby proti rozhodnutí žalovaného ze dne 17. 12. 2014, č. j. MHMP 1760578/2014, o kasační stížnosti žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 19. 4. 2018, č. j. 9 A 46/2015 – 93,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se zamítá.**
- II. Žalobci **nemají** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Osoba zúčastněná na řízení **nemá** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- IV. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

### I. Vymezení věci

[1] Územním rozhodnutím ze dne 3. 7. 2001, č. j. MHMP/133135/00/OUR/JZ/Kat, byla umístěna stavba rezidenční čtvrti S., rozdělená do tří etap. V průběhu času došlo

ke změnám územního rozhodnutí, poslední změna, která se týkala nyní posuzované třetí etapy stavby (jižní část, objekty 1 – 4, dále též „stavba“), byla povolena rozhodnutím Úřadu městské části Praha 6, odboru výstavby (dále jen „stavební úřad“) č. j. MCP6 008643/2009 ze dne 2. 3. 2009. Na tuto stavbu bylo následně vydáno i stavební povolení a započato se stavbou. Stavební úřad, rozhodnutím ze dne 2. 10. 2013, č. j. MCP6 073493/2013, na žádost osoby zúčastněné na řízení (dále jen „stavebník“) povolil změnu stavby před dokončením. Tímto rozhodnutím byla povolena změna konstrukčního systému stavby. Stavebník následně dne 26. 2. 2014 požádal o další změnu územního rozhodnutí.

[2] Stavební úřad rozhodnutím ze dne 30. 6. 2014, č. j. MCP6 051031/2014, rozhodl o změně územního rozhodnutí, která spočívá zejména ve změně užívání 1. PP a 1. NP a úpravě počtu bytových jednotek jejich rozdělením na menší (700 bytových jednotek a max. 877 m<sup>2</sup> komerčních ploch namísto 653 bytových jednotek a max. 2381 m<sup>2</sup> komerčních ploch), úpravě tvaru stavby, především posledního podlaží – podkroví, a úpravě fasád; to vše při zachování původní maximální výšky a půdorysných rozměrů stavby. Žalobci, coby vlastníci bytů v sousední nemovitosti, napadli rozhodnutí o změně územního rozhodnutí odvoláním, které žalovaný zamítl rozhodnutím ze dne 17. 12. 2014, č. j. MHMP 1760578/2014 (dále jen „napadené rozhodnutí“).

[3] Žalobu proti napadenému rozhodnutí Městský soud v Praze (dále jen „městský soud“) zamítl jako nedůvodnou rozsudkem ze dne 19. 4. 2018, č. j. 9 A 46/2015 – 93 (dále jen „napadený rozsudek“). Městský soud úvodem zdůraznil, že v řízení o žalobě proti napadenému rozhodnutí nelze jakkoliv přezkoumat rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 2. 10. 2013, č. j. MCP6 073493/2013, kterým stavební úřad povolil změnu stavby před dokončením, která se týkala změny konstrukčního systému stavby. Pokud se žalobci domnívají, že protiprávně nebyli považováni za účastníky daného stavebního řízení, tak přesto měli možnost podat odvolání proti takovému rozhodnutí a namítat, že s nimi protiprávně nebylo jednáno jako s účastníky řízení. Pokud by jejich odvolání nebylo věcně projednáno, mohli se bránit správní žalobou podle § 65 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“), a namítat, že byli opomenutými účastníky řízení.

[4] K námitce žalobců, že pro povolení změny územního rozhodnutí neexistoval žádný důvod předvídaný § 94 odst. 1 zákona č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), městský soud uvedl, že dle citovaného ustanovení bylo možno změnit územní rozhodnutí na žádost oprávněného, jestliže se změnila územně plánovací dokumentace nebo jiné podklady pro územní rozhodnutí nebo podmínky v území. V posuzovaném případě byla změna územního rozhodnutí založena na tom, že došlo ke změně podmínek v území a stavebník změnil projekt. Podle městského soudu obě dvě tyto okolnosti ob stojí jako důvod pro změnu územního rozhodnutí, a to i každá samostatně. Změna podmínek v území spočívala v tom, že v okolí v mezidobí došlo k výstavbě obchodních center, na což stavebník reagoval tím, že projekt změnil navýšením ploch určených k bydlení na úkor komerčních ploch. Zároveň i změna projektu ze strany stavebníka může být důvodem pro změnu územního rozhodnutí. V územním řízení se posuzuje soulad záměru s územně plánovací dokumentací, požadavky zákona, atd. Záměr stavebníka (projekt) je tedy klíčovým

pokračování

podkladem pro územní rozhodnutí. Bez něj by ani nebylo v územním řízení co posuzovat. Podle městského soudu tedy i projektová dokumentace představuje podklad pro územní rozhodnutí ve smyslu § 94 odst. 1 stavebního zákona. Přípustnost změny územního rozhodnutí je posuzována s ohledem na splnění všech podmínek pro vydání územního rozhodnutí (tedy zejména podmínek § 90 stavebního zákona), čímž je zpravidla samo o sobě dostatečně zajištěno, že změna nebude nadměrně narušovat jiný právem chráněný zájem, ať již veřejný nebo soukromý zájem v okolí žijících osob.

[5] Městský soud neshledal důvodnou ani námitku, že v rozhodnutí správních orgánů nebyl posouzen negativní dopad změny územního rozhodnutí do práv žalobců tím, že došlo k nárůstu výšky stavby, změně tvaru střechy a zvýšení počtu teras a balkónů. Odkázal na ustanovení § 90 písm. e) stavebního zákona, podle něhož stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Stavební úřad se námitkami žalobců dostatečně zabýval a dle městského soudu je nutno vzít v potaz, že 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 od obecně požadovatelných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétním zvláštnostem lokality (viz také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012 – 113). Městský soud vzal v úvahu, že se jedná o změnu, při které se zachovává výška i objem původního objektu. Navýšením počtu bytů na úkor komerčních prostor může dokonce dojít spíše k nižší zátěži pro okolní nemovitosti. Bytová zástavba zpravidla znamená méně dopravy a méně hluku ve srovnání s komerčními prostory. Jak konstatoval stavební úřad, míra oslunění a denní osvětlení okolních objektů se v novém záměru nezměnily. Dále je nutno vzít v potaz, že žalobci žijí v zástavbě v hustě zastavěném území, kde ovlivňování prostředí mezi sousedními nemovitostmi je přirozenou a nezbytnou součástí běžného stavu věcí. Ani změnou zamýšlené terasy, balkóny a větší okna nelze považovat za zatížení, které by vybočovalo v podstatné míře od obecných standardů bydlení v dané lokalitě. Tato skutečnost může mít určitý negativní vliv na soukromí žalobců. Nicméně odstupová vzdálenost mezi jejich nemovitostí a novou výstavbou je přes dvacet metrů, nejedná se tedy o okolnost pro danou lokalitu mimořádnou či nepřiměřenou.

[6] Změnou tvaru posledních čtyř výškových metrů budovy dojde k určitému omezení výhledu žalobců, což připustil i stavební úřad. Městský soud se však nedomnívá, že jde o změnu, která by byla nepřipustná. Stavební úřad zde správně poukázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012 – 113, podle kterého „výhled z oken určité nemovitosti nemůže být v průběhu času absolutně neměnný“. K tomu Nejvyšší správní soud dodal, že relevantní je zejména zásadní změna výhledových poměrů, ke které dojde v okruhu několika málo metrů od nemovitosti a která přímo souvisí i s posuzováním oslunění nemovitosti a stíněním okolních budov. V nyní posuzované věci nejde tedy o situaci srovnatelnou se situací v právě citovaném rozsudku, kdy výhled na vrcholky historických dominant Starého Města pražského a vzrostlé stromy uvnitř vnitrobloku byl nahrazen pohledem z pětimetrové vzdálenosti pouze na protější budovu s vedením kouřovodu a vysokou protihlukovou stěnou pro jednotky vzduchotechniky a chlazení. Ani částečná změna výhledu tedy nepředstavuje nepřiměřený zásah do práv žalobců.

[7] Námitky žalobců, že za předpokladu, že by o změně stavby věděli, byty v sousední nemovitosti by nekoupili, či že dojde ke snížení hodnoty jejich majetku, městský soud považuje za spekulativní.

## II. Kasační stížnost

[8] Žalobci (dále jen „stěžovatelé“) napadli rozsudek městského soudu kasační stížností. Upozorňují na skutečnost, že stavebník v roce 2013 začal stavět stavbu zásadně odlišnou od té, kterou měl původně povolenou. Až po opakovaných stížnostech stavební úřad stěžovatele informoval o tom, že stavba je prováděna na základě rozhodnutí o změně stavby před dokončením ze dne 2. 10. 2013, č. j. MCP6 073493/2013. Stavební úřad neumožnil stěžovatelům jakkoliv efektivně brojit proti tomuto rozhodnutí, neboť po dobu běhu zákonné objektivní lhůty pro uplatnění práv tzv. opomenutého účastníka řízení jim neumožnil seznámit se s obsahem a podklady tohoto rozhodnutí. Závěr městského soudu, že stěžovatelé měli možnost podat proti tomuto rozhodnutí odvolání, tudíž není odpovídající. Tento protiprávní postup stavebního úřadu nelze ani nyní zcela pominout.

[9] Městský soud v napadeném rozsudku dále nesprávně posoudil otázku naplnění podmínek pro povolení změny územního rozhodnutí dle § 94 odst. 1 stavebního zákona. Podle stěžovatelů je nutno podmínkou „*změny jiných podkladů pro územní rozhodnutí*“ rozumět pouze podklady, které jsou obdobou územně plánovací dokumentace, a nikoliv pouhou změnu projektové dokumentace ze strany stavebníka. Pokud jde o posouzení podmínky „*změny podmínek v území*“, závěr městského soudu, že v daném území došlo k výstavbě obchodních center, je nepřezkoumatelný, neboť městský soud neuvedl, o jaká centra se má jednat. Pokud měl městský soud na mysli stavebním úřadem zmiňovanou výstavbu obchodního centra Podbaba, s výstavbou tohoto typu bylo v předmětném území počítáno od počátku. Jediným skutečným důvodem změny územního rozhodnutí je snaha stavebníka zvýšit podlahovou plochu pro bydlení a zajistit si tak zisk. Tento zájem stavebníka byl městským soudem neproporcionálně upřednostněn před zájmy stěžovatelů a dalších dotčených osob.

[10] Míra negativního zásahu do práv stěžovatelů již dle jejich názoru není v souladu s § 90 písm. e) stavebního zákona. Změnou územního rozhodnutí byly zcela znehodnoceny základní devizy bytových jednotek stěžovatelů – zachování alespoň určitého pocitu soukromí a exkluzivní výhled z bytových jednotek. Závěr, že míra oslunění a denního osvětlení se umístěním nového záměru nezmění, je přinejmenším diskutabilní. Stěžovatelé obecně akceptují, že v hustě zastavěných lokalitách je nutno počítat s novou výstavbou. Je však třeba vzít v úvahu též aspekt ceny (stěžovatelé za výhled a soukromí zaplatili odpovídající cenu) a skutečnost, že předmětná stavba a byty stěžovatelů jsou součástí jednoho rezidenčního projektu, kdy stěžovatelé byli developerem ujišťováni, že sousední stavba bude realizována v určité konkrétní podobě.

[11] S městským soudem se stěžovatelé neshodují ani v hodnocení míry vlivu realizace obytných teras v 6. NP a 7. NP a zvětšení ostatních balkónů a okenních otvorů na soukromí stěžovatelů. V důsledku změny stěžovatelé naprosto ztratí soukromí. I Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013 – 30, konstatoval, že je

pokračování

*„terasa a priori určena k trávení volného času, výhled z ní je neomezený... zásah do práva na soukromí proto dosahuje daleko vyšší intenzity“.* Terasy tedy oproti oknům nesrovnatelně intenzivněji zasahují do soukromí.

[12] Závěrem stěžovatelé namítají nepřezkoumatelnost závěrů městského soudu i stavebního úřadu k otázce režimu tzv. výjimečné přípustnosti rozšíření bytového využití stavby. Stavební úřad se omezil v odůvodnění svého rozhodnutí na konstatování, že lze výjimečný podíl bytového využití stavby akceptovat s ohledem na *„nové stavby občanské vybavenosti v navazující ploše SV“*, aniž by tento závěr byl jakkoliv blíže zdůvodněn. Městský soud tento neodůvodněný závěr přijal za svůj, napadený rozsudek je tedy nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodu.

### III. Vyjádření stavebníka

[13] Stavebník se v úvodu vyjádření ke kasační stížnosti ztotožňuje se závěrem městského soudu, že v tomto řízení nelze přezkoumávat předchozí rozhodnutí stavebního úřadu o změně konstrukčního systému stavby. Stěžovatelé ničím nepodložili svá tvrzení, že by jim stavební úřad bránil podat odvolání v režimu tzv. opomenutých účastníků řízení.

[14] Předpoklady pro změnu územního rozhodnutí dle § 94 odst. 1 stavebního zákona byly v daném případě naplněny. Z jazykového a logického výkladu tohoto ustanovení vyplývá, že *„jiným podkladem rozhodnutí“* jsou ve vztahu ke zmiňované územně plánovací dokumentaci ostatní podklady rozhodnutí dle § 86 odst. 2 stavebního zákona. Změna projektové dokumentace tedy odůvodňuje změnu územního rozhodnutí. Od 1. 1. 2018 pak stavební zákon podmiňuje změnu územního rozhodnutí pouze odůvodněnou žádostí oprávněného a žádné další podmínky nestanoví. Rušit napadené rozhodnutí z tohoto důvodu by tedy bylo navíc iracionální.

[15] Územní rozhodnutí umísťující první stavby projektu je z roku 2001, od té doby došlo v území k významnému rozvoji komerčních ploch (supermarket Kaufland, obchodní centrum Podbaba), jednotlivá obchodní centra nejsou citována v napadeném rozsudku, jsou nicméně uvedena na str. 8 rozhodnutí stavebního úřadu.

[16] Stavebník dále uvádí, že ke změně maximální výšky stavby nedošlo a nemůže dojít ani k podstatnému zhoršení světelných parametrů či omezení výhledu, neboť byty stěžovatelů se nacházejí až v nejvyšším 5. NP sousední budovy. V odkazovaném rozsudku ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013 – 30, Nejvyšší správní soud posuzoval terasu (podestu) vybudovanou u rodinného domu v zástavbě dalších rodinných domů. Vliv na soukromí uživatelů je v takovém případě vyšší, než je tomu u teras v nejvyšších patrech bytových domů v souvislé zástavbě obdobných bytových domů. Ostatně i byty stěžovatelů jsou vybaveny balkóny, které jsou srovnatelné s nadzemními terasami. Stavebník odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 22 Cdo 1150/99, podle něhož obtěžování pohledem je možno považovat za imisi jen v mimořádném případě, pokud je soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka sousední nemovité věci, a pokud se tento vlastník obtěžování nemůže bránit např. umístěním záclon či žaluzií.

[17] K námitce nedostatečného odůvodnění výjimečného podílu bytového využití stavby by Nejvyšší správní soud dle stavebníka neměl přihlížet, neboť stěžovatelé ji uplatnili poprvé v kasační stížnosti. V článku 2 žaloby stěžovatelé namítali toliko nesprávný postup stavebního úřadu při povolování výjimečně přístupné stavby, nikoli věcné posouzení ze strany stavebního úřadu. I věcně je ovšem zřejmé, že stavební úřad „*novými stavbami občanské vybavenosti v navazující ploše SV*“ rozuměl komerční plochy uvedené na str. 8 rozhodnutí o změně územního rozhodnutí.

#### IV. Posouzení kasační stížnosti

[18] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil zákonné náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že kasační stížnost byla podána včas, osobou oprávněnou, proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná. Poté Nejvyšší správní soud přezkoumal důvodnost kasační stížnosti v souladu s ustanovením § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů. Neshledal přitom vady podle § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti.

[19] Po přezkoumání kasační stížnosti dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že kasační stížnost **není** důvodná.

[20] Městský soud správně dospěl k závěru, že předmětem řízení je v nyní posuzovaném případě rozhodnutí o změně územního rozhodnutí, resp. napadené rozhodnutí žalovaného, a není tudíž možné přezkoumávat zákonnost rozhodnutí vydaného v jiném řízení. Rozhodnutí stavebního úřadu o změně stavby před dokončením ze dne 2. 10. 2013, č. j. MCP6 073493/2013, je rozhodnutím, které bylo možné samostatně napadnout odvoláním a poté případně správní žalobou dle § 65 s. ř. s.

[21] Podle § 84 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu *osoba, která byla účastníkem, ale rozhodnutí jí nebylo správním orgánem oznámeno, může podat odvolání do 30 dnů ode dne, kdy se o vydání rozhodnutí a řešení otázky, jež byla předmětem rozhodování, dozvěděla, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy bylo rozhodnutí oznámeno poslednímu z účastníků, kterým ho správní orgán byl oznámil; zmeškání úkonu nelze prominout.* Toto ustanovení se vztahuje nejen na případy, kdy se účastník sice účastnil celého správního řízení, avšak konečné rozhodnutí mu nebylo doručeno, ale i na případy, kdy potenciální účastník o správním řízení vůbec nevěděl, neparticipoval na něm, a tudíž mu ani konečné rozhodnutí doručeno nebylo (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 1. 2008, č. j. 1 As 45/2007 – 48). Je reakcí zákonodárce na problematické situace, kdy správní orgán opomene oznámit některým účastníkům řízení rozhodnutí, přičemž toto opomenutí má vážné následky pro účastníky, kteří mohli žít v domněnku, že svá práva vykonávají či povinnosti plní na základě pravomocného rozhodnutí. Nejistota takových účastníků řízení je zmírněna zavedením objektivní a subjektivní lhůty pro podání odvolání opomenutým účastníkem (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 12. 2013, č. j. 9 As 131/2013 – 53).

[22] Pokud tedy stěžovatelé tvrdí, že měli být v jiném řízení coby účastníci opomenuti a zmeškali lhůtu pro podání odvolání opomenutým účastníkem řízení, důsledky této

pokračování

skutečnosti nemohou zvrátit žalobou proti jinému rozhodnutí téhož stavebního úřadu. Jak navíc vyplývá ze správního spisu, stěžovatelé argumentovali nezákonností rozhodnutí o změně stavby před dokončením ze dne 2. 10. 2013 již v odvolání v nyní posuzované věci ze dne 30. 7. 2014, tedy v době, kdy objektivní lhůta k podání odvolání opomenutého účastníka proti rozhodnutí o změně stavby před dokončením dosud neuplynula, a nic jim tudíž nebránilo toto své právo realizovat. Námitka stěžovatelů, že městský soud měl zohlednit postup stavebního úřadu v řízení o změně stavby před dokončením, tudíž není důvodná.

[23] Stěžovatelé dále namítali, že městský soud nesprávně vyložil ustanovení § 94 odst. 1 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení, ve znění účinném v rozhodné době, platí, že *územní rozhodnutí lze změnit na žádost oprávněného, jestliže se změnila územně plánovací dokumentace nebo jiné podklady pro územní rozhodnutí nebo podmínky v území, a to tak, že se jeho dosavadní část nahradí novým územním rozhodnutím*. Výklad stěžovatelů, dle něhož „jinými podklady pro územní rozhodnutí“ dle tohoto ustanovení jsou pouze takové podklady, které jsou obdobou územně plánovací dokumentace, je neudržitelný. Takové omezení zjevně nevyplyvá z textu zákona, a pokud by jej zákonodárce takto zamýšlel, jistě by jej v textu dotčeného ustanovení vyjádřil. Ani teleologické či systematické argumenty ve prospěch výkladu stěžovatelů nesvědčí. Jak konstatoval již městský soud, při rozhodování o změně územního rozhodnutí zkoumá stavební úřad naplnění všech podmínek pro vydání územního rozhodnutí včetně případného zásahu do práv třetích osob. Nemělo by tedy rozumný smysl vykládat zákon tak, že v případě každé dílčí změny projektu musí být původní územní rozhodnutí zrušeno a zahájeno zcela nové územní řízení.

[24] Taktéž odborná literatura se kloní k závěru, že *„ke změně územního rozhodnutí může dále dojít v případě, že se změnily nějaké jiné další podklady pro vydání původního územního rozhodnutí, např. došlo k úpravám v dokumentaci k vydání územního rozhodnutí, došlo ke změnám v žádosti o vydání územního rozhodnutí, změnil se podklady ze strany dotčeného orgánu apod. Ke změně územního rozhodnutí může dojít i v případě, že se změnila podmínky v území a žadatel sám chce tomuto přizpůsobit svůj záměr“* (srov. MACHAČKOVÁ, Jana, MACHATA, Pavel, KÝVALOVÁ, Miroslava, VÍCHOVÁ, Jitka, HOLEDOVÁ, Lenka, SMÍŠEK, Jaroslav. Stavební zákon. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013), resp. k závěru, že *„lze výčet důvodů pro změnu územního rozhodnutí pokládat spíše za demonstrativní. Není důvod, neumožnit žadateli pro případ částečné změny jeho záměru možnost dosáhnout změny územního rozhodnutí nezbytné pro realizaci takto pozměněného záměru. S ohledem na to, že se jedná o omezení vlastnického práva volně nakládat se svou věcí (pozemkem) podle čl. 11 odst. 1 LPS, je třeba vykládat toto omezení restriktivně (pro libertate). Ostatně podmínka „jestliže se změnila podmínky v území“ je dostatečně široká, aby mohla umožnit změnu územního rozhodnutí na žádost žadatele prakticky kdykoli“* (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRUŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016), jak ostatně upozorňuje i stavebník ve vyjádření ke kasační stížnosti.

[25] V posuzovaném případě byl důvodem změny územního rozhodnutí návrh stavebníka na nové využití objektu z důvodů změn v území (výstavba Obchodního centra Podbaba), úprava struktury bytových ploch dle aktuálních požadavků trhu, úprava

konstrukčního systému a změna fasády z důvodu snížení energetické náročnosti stavby. Tyto důvody s ohledem na výše uvedené jako podmínka pro změnu územního rozhodnutí dle § 94 odst. 1 stavebního zákona obstojí.

[26] Stěžovatelé dále namítají, že změnou územního rozhodnutí dochází k neproporcionálnímu zásahu do jejich práv v důsledku zásadního ovlivnění pohody bydlení. K této námitce Nejvyšší správní soud úvodem uvádí, že městský soud nepochybně, že změnou územního rozhodnutí k určitému zásahu do práv stěžovatelů došlo. Přestože nedošlo k nárůstu maximální výšky stavby, část změněné stavby určitým způsobem omezuje výhled z bytových jednotek stěžovatelů (tato část byla zvýšena, jak vyplývá z projektové dokumentace, která je součástí správního spisu). Zároveň je zřejmé, že nově projektované střešní terasy zasáhnou do soukromí stěžovatelů výraznějším způsobem než sedlová střecha s otvory pro okna, s níž počítal původní projekt.

[27] Tato omezení však městský soud shledal přiměřenými poměrům dané lokality a obecně požadovatelným standardům na bydlení a Nejvyšší správní soud se s tímto posouzením ztotožňuje. Při výkonu vlastnického práva stavební činností v městské zástavbě dochází pravidelně ke kolizi tohoto práva s chráněnými zájmy vlastníků sousedních nemovitostí. Vždy je proto třeba vážit, zda je zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí (ať již omezením výhledu, omezením soukromí nebo jiným způsobem) přiměřený.

[28] Co se týče výhledových poměrů, stavební úřad i městský soud na základě projektové dokumentace poukázaly na skutečnost, že míra oslunění a denního osvětlení sousední nemovitosti se umístěním nového záměru nezmění. Tento závěr považují stěžovatelé za diskutabilní, nicméně není jasné, z jakého důvodu. Ze správního spisu dále vyplývá, že ani při umístění původního objektu by neměli stěžovatelé ze svých bytů nerušený výhled do krajiny či na některou z dominant města, o který by umístěním stavby ve změněné podobě přišli. V území se totiž nachází (resp. byla umístěna) souvislá zástavba bytových domů obdobné výšky, které si navzájem výhled omezují. Byty stěžovatelů leží cca 20 metrů od posuzované stavby a v důsledku změněného záměru dochází oproti původnímu záměru ve výhledu stěžovatelů pouze k nepodstatnému odstínění části oblohy, která nijak neovlivní oslunění a denní osvětlení jejich bytu. Závěr městského soudu, že se nejedná o nepřiměřený zásah do práv stěžovatelů, je tedy odpovídající.

[29] Pokud jde o zásah do soukromí stěžovatelů, je třeba upozornit na skutečnost, že nachází-li se stavby v intravilánu obce, je zpravidla vždy v určité míře zasahováno do soukromí obyvatel, a to možnými pohledy do oken, na dvory či do zahrad. Absolutního soukromí v takových podmínkách nelze dosáhnout (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2012, č. j. 8 As 20/2011 – 131). Vlastník sousední nemovitosti si nemůže osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v sousedství, která by snížila míru jeho soukromí. Skutečnost, že na sousedním pozemku dosud nestála stavba, jejíž povaha umožní, aby někteří její uživatelé viděli na pozemek stěžovatelů či do oken jejich domu, nezakládá stěžovatelům právo na to, aby tento stav přetrvával i do budoucna (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010 – 145). Do soukromí stěžovatelů nepochybně zasáhl již původně umístěný záměr, který počítal s několika balkóny, okny a okny v sedlové střechě. Zvýšením počtu balkónů, zvětšením

pokračování

oken a umístěním teras se tento zásah zintenzivňuje. Nejvyšší správní soud jej však ve shodě s městským soudem a žalovaným nehodnotí jako zásah nepřiměřený, který by se vymykal poměrům v dané lokalitě. Odkázat lze též na podrobné odůvodnění napadeného rozsudku (body 57 – 65).

[30] Ve vztahu k zásahu stavebního záměru do soukromí je nutné vždy hodnotit konkrétní skutkové okolnosti a situaci v daném území. V rozsudku ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013 – 30, Nejvyšší správní soud shledal nepřiměřeným zásahem do soukromí umístění terasy na bezprostředně sousedícím domě v řadové zástavbě rodinných domů, z této terasy bylo v plné míře vidět na dvorek žalobkyně i do oken jejího domu a ochrana proti imisím by vyžadovala postavení bariéry o výšce několika metrů. To je však odlišná situace oproti zástavbě bytovými domy, které jsou od sebe vzdáleny 20 metrů a případné imise lze i snadněji odstínit. Použít závěry citovaného rozsudku lze tedy v nynější věci pouze omezeně.

[31] K poslednímu bodu kasační stížnosti, který se týká výjimečného podílu bytového využití stavby, namítali stěžovatelé v žalobě před městským soudem nezákonnost postupu stavebního úřadu, neboť ten měl dle jejich názoru obligatorně vést samostatné řízení o návrhu na umístění výjimečně přípustné stavby. Městský soud tuto námitku vypořádal v bodech 23 – 28 napadeného rozsudku tak, že zákon žádné zvláštní řízení ohledně povolení výjimečně přípustné stavby (které by předcházelo územnímu řízení) nepředpokládá a stavební úřad se výjimečně přípustnou funkcí zabýval dostatečně. Stěžovatelé v žalobě nepřezkoumatelnost závěrů stavebního úřadu ohledně výjimečné přípustnosti stavby nenamítali. Ani napadený rozsudek tudíž není nepřezkoumatelný, pokud závěry stavebního úřadu pouze shrnul a blíže se jimi nezabýval.

## V.

### Závěr a náklady řízení

[32] Z výše uvedených důvodů vyplývá, že napadený rozsudek není nezákonný z důvodů namítaných v kasační stížnosti. Proto Nejvyšší správní soud kasační stížnost jako nedůvodnou zamítl podle § 110 odst. 1 s. ř. s.

[33] Výrok o náhradě nákladů řízení se opírá o § 60 odst. 1 větu první ve spojení s § 120 s. ř. s., podle kterého, nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Stěžovatelé v řízení úspěch neměli, proto jim nevzniklo právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému žádné náklady s tímto řízením nevznikly. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť jí soud neuložil žádnou povinnost ani neshledal důvody hodné zvláštního zřetele (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

**P o u č e n í:** Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 23. ledna 2019

JUDr. Tomáš Langášek  
předseda senátu