ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Elišky Cihlářové a soudců JUDr. Karla Šimky a JUDr. Jaroslava Hubáčka v právní věci žalobců: **a) Ing. P. P., b) V. P.**, oba zastoupeni Mgr. Jiřím Šlencem, advokátem se sídlem Velké náměstí 148, Hradec Králové, proti žalovanému: **Krajský úřad Královéhradeckého kraje**, se sídlem Pivovarské náměstí 1245, Hradec Králové, za účasti osob zúčastněných na řízení: **1) Ing. P.W. MBA**, **2) IMO - STAR 98 s. r. o.,** se sídlem Na hrázce 273, Hradec Králové, zastoupena Mgr. Šimonem Slezákem, advokátem se sídlem Ulrichovo nám. 737, Hradec Králové, **3) Statutární město Hradec Králové,** se sídlem Československé armády 408, Hradec Králové, v řízení o kasační stížnosti žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. 11. 2009, č. j. 30 Ca 190/2008 – 56,

takto:

I. Kasační stížnost **se zamítá**.

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

Odůvodnění:

Rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. 11. 2009, č. j. 30 Ca 190/2008 – 56, byla zamítnuta žaloba podaná žalobci (dále jen „stěžovatelé“) proti rozhodnutí Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“) ze dne 31. 10. 2008, č. j. 11607/UP/2008/UI, kterým bylo rozhodnutí Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 24. 4. 2008, č. 133, č. j. 107364/07/HA/ŽA, o umístění stavby bytového domu s 23 byty včetně přípojky plynu, kanalizace, vody, elektro a telefonu, příjezdové rampy, komunikace a oplocení, v k. ú. Plotiště nad Labem na pozemcích v něm specifikovaných (dále jen “stavby“) včetně výjimky z ust. § 17 odst. 5 vyhlášky č. 137/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů, změněno tak, že byl vypuštěn výrok o námitce účastníka řízení proti

umístění bytového domu týkající se snížení tržní hodnoty okolních nemovitostí označený číslem 12 a ve zbytku bylo napadené rozhodnutí potvrzeno.

Krajský soud v odůvodnění svého rozsudku označil žalobní námitky, v převážné většině občanskoprávní povahy, dílem námitkami technickými. Podle názoru krajského soudu o námitce, pokud nepřesahuje rozsah jeho působnosti, o níž nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad rozhodne na základě obecných požadavků na výstavbu, obecných požadavků na využití území, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem. Nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci výjimkou námitek týkajících se existence práva nebo rozsahu vlastnických práv. Je bez jakýchkoliv pochybností, že námitky stěžovatelů týkající se ztráty soukromí, obtěžování pohledem, nerespektování osobnostních práv, majetkové újmy v souvislosti se zastíněním jejich pozemků či stavby jsou povahy občanskoprávní. Nedotýkaly se však otázek existence práva nebo rozsahu vlastnických práv, a právě proto byl k jejich posouzení a rozhodnutí o nich příslušný stavební úřad. Ten o nich také rozhodl, a to v kontextu obecných technických předpisů (vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhlášky č. 137/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů, atd.) a ust. § 127 o. z. a své rozhodnutí po věcné stránce velmi podrobně odůvodnil. Krajský soud se rovněž ztotožnil s východisky, na základě nichž stavební úřad přistoupil k posouzení občanskoprávních námitek. Pokud stavební úřad odůvodnil zamítnutí námitek tím, že byť jsou pro posuzování hodnoty bydlení (pohody bydlení) a vůbec pro úvahy o nich stanoveny právními předpisy limitní hodnoty negativních účinků, nelze abstrahovat od subjektivních požadavků toho kterého účastníka řízení, tím dal najevo, že při rozřešení takových námitek je nutno přihlížet i ke způsobu života osob, jichž se má stavba dotknout. Poukázal přitom na to, že podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovaných standardů, a to s ohledem na místní zvláštnosti dané lokality. Dále uvedl, že podle jeho uvážení nedojde k takovému zásahu do jejich práv, že by bylo možno mluvit o absolutní ztrátě soukromí, pohody bydlení či k poklesu hodnoty jejich nemovitostí. Zásah navrhované stavby do jejich práv totiž nedosáhne takové intenzity, aby musela být žádost o umístění stavby právě z tohoto důvodu zamítnuta. V této souvislosti posuzoval míru soukromí vlastníků řadových rodinných domů, tedy i stěžovatelů, se závěrem, že se blíží soukromí v bytovém domě, a to s ohledem na šíři jejich stavebních pozemků cca 6,5 m. Vycházel přitom ze skutečnosti, že úzké pozemky u řadových výstaveb rodinných domů soukromí, jaké by si asi stěžovatelé představovali, stejně nezaručují. Proto dospěl stavební úřad k závěru, že vzdálenost navržené stavby 17 m od domu stěžovatelů a více jak 10 m od jejich pozemkové hranice je dostatečná z pohledu zachování soukromí., přičemž při hranici pozemků je vzrostlá zeleň, která bude tvořit pohledovou clonu mezi oběma objekty. Neshledal ani žádné okolnosti, na základě nichž by se dalo usuzovat, že budoucí vlastníci bytů budou nad míru přiměřenou poměrům pozorovat stěžovatele, a tím vážně ohrožovat výkon jejich práv. Krajský soud posoudil tyto závěry jako souladné nejen se zákonem č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ale i s ust. 27 o. z., zvláště když na úzkých pozemcích řadových rodinných domů se jejich vlastníci, rodiny a návštěvy nejenže vzájemně vidí, ale i slyší. Právně významné ve smyslu citovaného ustanoveními přitom mohou být i tzv. imateriální imise, např. za určitých okolností i obtěžování pohledem. Za imisi však nelze považovat

samotnou možnost nahlížení z oken do oken v sousední budově nebo z oken na pozemek či z pozemku na pozemek, zejména jde-li o budovu umístěnou v souvislé zástavbě. Aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít podle krajského soudu o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti. Zpravidla by šlo o případy, kdy by vlastnické právo bylo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů. Nelze zamítat návrhy na umístění staveb jen z důvodů možného „koukání“. Kdo se cítí být obtěžován pohledem, je na něm, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Tomu odpovídá praxe pořizování záclon, závěsů, žaluzií, neprůhledných plotů apod. těmi, kdo nechtějí být takto obtěžováni, nikoliv těmi, kdo by mohli do domů, příp. jiných nemovitostí nahlížet. Námitka stěžovatele, že je zdravotně handicapován, trpí postupným kostnatěním páteře, a proto si nedovede představit, že by se mohl pohybovat po zahradě bez oděvu na horní části těla, což dříve běžně činil, krajský soud zhodnotil jako osobní stesky a uvedl, že v dnešní době se různě postižení spoluobčané pohybují kdekoliv, včetně sportovišť, koupališť apod., a společnost jejich postavení chápe a pomáhá jim jako nikdy dříve. Navíc zahrada stěžovatelů je chráněna proti pohledům ze strany uvažované stavby vzrostlou zelení. Navíc pro účely slunění na zahradě lze rovněž zřídit v předstihu zelené atrium, jež by stěžovatele před pohledy sousedů zcela ochránilo. Krajský soud proto dospěl k závěru, že se zamýšlená stavba co do tvrzení o ztrátě soukromí a nerespektování osobnostních práv nedotkne práv stěžovatelů nad míru přiměřenou poměrům. Správní uvážení o těchto námitkách přitom nepřekročilo zákonem stanovené meze ani nebylo zneužito. Nelze také pominout, že v daném případě jde o umístění stavby v zastavěné části statutárního města, kde jsou podobné případy zcela běžné (nemovitosti různých vlastníků jsou v přímých kontaktech) a v území městské zástavby se tak nejedná o žádnou výjimečnou situaci. V daném místě nelze dosáhnout (pokud jde o pohledy z oken na stavby či pozemky) úplného soukromí, s čímž musí obyvatelé městských sídlišť počítat. Krajský soud proto nepovažoval daný stav za mimořádné obtěžování převyšující míru přiměřenou poměrům v městské lokalitě. Naopak zamítnutím žádosti o umístění stavby z tohoto důvodu by byl omezen nad míru přiměřenou poměrům investor stavby, když její umístění odpovídá určenému využití pozemku. K námitkám stěžovatelů ohledně zastínění jejich domu a pozemků stavební úřad uvedl, že umístění stavby bylo navrženo na pozemku situovaném západním směrem od rodinného domu stěžovatelů a že ačkoliv pro posouzení otázek ohledně zastínění pozemků neexistují v právních předpisech žádná kritéria, z nichž by bylo možno dovodit dovolenou míru jejich zastínění, jako je tomu při posuzování normových požadavků na proslunění bytů, přesto se i těmito námitkami zabýval. Za tím účelem byly v průběhu řízení opatřeny příslušné modelové simulace pohybu stínu a ty posouzeny ve vztahu k čl. 4.3.5 ČSN 734301, podle něhož „Venkovní zařízení a pozemky v okolí obytných budov sloužící k rekreaci jejich obyvatel mají mít alespoň polovinu plochy osluněnou nejméně 3 hodiny dne 1. března“. Posouzení zastínění pozemku zpracoval Ing. P. B. autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, a spočívá v sérii snímků, ze kterých je zřejmé, že vzhledem k uvedenému kritériu by bylo zastínění zahrady stěžovatelů zamýšlenou stavbou zcela zanedbatelné. Namítali-li k tomu stěžovatelé v žalobě, že „posouzení je půdorysné a nedostatečně zobrazuje faktické zastínění našeho pozemku a domu“ a že největší zastínění by stavba způsobovala v době po 16:00 h, tedy v době, kdy přicházejí z práce, krajský soud k tomu uvedl, že mluví-li se o zastínění pozemku, je při jeho vymezení třeba vycházet z půdorysného průmětu nejzazšího dopadu slunečních paprsků na pozemek. Stěžovatelé

zmiňované „zastínění v řezu“ je nepřípadné, neboť by zobrazovalo ne zastínění plochy pozemku, nýbrž prostoru. Z posouzení oslunění zahrady stěžovatelů potom plyne, že dne 1. 3. by byla zahrada osluněná celá od 8:00 h do 14:00 h a částečně mezi 14:00 h až 15:00 h. Dne 1. 6. by pak byla osluněná celá od 8:00 h do 16:00 h, částečně od 16:00 h do 17:00 h. Požadavky uvedené v ČSN tak budou v případě realizace stavby naplněny. Pro uvedený závěr je přitom bez významu tvrzení stěžovatelů, že chodí z práce až po 16:00 h, takže si slunce neužijí, protože uvedené limity se zjišťují vůči věcem a nikoliv s ohledem na to, kdy jejich vlastník chodí do práce. Krajský soud k tomu poznamenal, že stěžovateli dovolávané zastínění jejich pozemku či stavby ze západního směru musí již dnes působit zeleň vysázená podél jejich pozemkové hranice, takže se vlastně stín mající původ v nově umístěné stavbě skryje do stínu pocházejícího z těchto stromů a keřů. Pokud stěžovatelé namítali, že v případě realizace stavby utrpí značnou majetkovou újmu, přičemž se opírali o stanovisko RNDr. Jiřího Celby ze dne 3. 10. 2008, je třeba podle krajského soudu předně konstatovat, že se stavební úřad touto námitkou zabýval a nepřehlédl ji, přičemž svůj závěr podrobně odůvodnil. Krajský soud se ztotožnil se závěry správních orgánů, neboť námitky stěžovatelů se v tomto směru blíží spekulaci, zvláště když neexistuje žádný právní předpis, na základě něhož by bylo možné tvrzené snížení hodnoty nemovitostí stěžovatelů jakkoliv stanovit a objektivizovat. Nezpochybnil sice reálný základ těchto žalobních námitek, nicméně zároveň poukázal na jejich možné subjektivní pozadí. Zdůraznil, že otázky důsledků staveb na jejich okolí včetně prodejnosti nemovitostí, jsou již dány a vyřešeny pro územní řízení v územně plánovací dokumentaci, a že tudíž pro jejich řešení v něm již není prostor. Obyvatelé té které obce si proto musí střežit svá práva včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace, a snažit se tak zasadit o takovou formu zástavby, kterou považují pro sebe za přijatelnou. V daném případě byla stavba umístěna v souladu s územním plánem, a proto k otázce tvrzeného snížení hodnoty nemovitostí stěžovatelů nemohlo být přistupováno jinak. Za nepřípadné označil krajský soud rovněž námitky týkající se narušení kvality urbanistického řešení daného území ve prospěch soukromé firmy, a to na základě rozhodnutí jednoho úředníka správního orgánu. O věci totiž rozhodl příslušný správní orgán, nikoliv jednotlivec. Stavební úřad postupoval v intencích ust. § 90 stavebního zákona, jak je zřejmé z odůvodnění jeho rozhodnutí. S jeho závěry, že předmětná stavba vyhovuje obecným technickým požadavkům na výstavbu a využití území, jakož že namítané imise nepřekračují přípustné míry a činitele dané technickými předpisy a normami, ani míru přiměřenou poměrům ve smyslu § 127 o. z., se krajský soud ztotožnil. Pokud se pak stěžovatelé dovolávali dalších námitek, jež uplatnili v průběhu správního řízení, krajský soud poznamenal, že takový odkaz je naprosto nedostatečný, neboť úkolem soudů ve správním soudnictví není vyhledávat jednotlivá tvrzení účastníků řízení v různých částech správního spisu a k nim vztahující se příp. pochybení správního orgánu, nýbrž přezkoumávat konkrétní úkony, na něž účastník řízení v žalobě poukáže a které specifikuje.

Proti tomuto rozsudku podali stěžovatelé v zákonné lhůtě kasační stížnost, v níž uplatnili důvody obsažené v ust. § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s. ř. s. Krajský soud podle stěžovatelů nesprávně posoudil právní otázku, pokud se ztotožnil se správními orgány, že předmětná stavba může převyšovat okolí o jedno patro. Krajský soud vyšel zejména z územního plánu, který pro dané území počítá s maximálně třípatrovými stavbami, ale ten stanovuje podmínky pro větší území, aniž by přihlížel ke specifikům jednotlivých pozemků. Pokud územní plán stanoví maximální množství pater pro dané území,

neznamená to, že bez dalšího budou moci mít všechny zamýšlené stavby tři nadzemní poschodí. V územním řízení je totiž třeba vedle územně plánovací dokumentace a územního plánu přihlížet i k charakteru území a požadavkům na ochranu architektonických a urbanistických hodnot. Z urbanistického hlediska stěžovatelé namítají, že v okruhu několika čtverečných kilometrů kolem zamýšlené stavby se nachází jen dvoupodlažní zástavba a jedinou dominantou je základní škola. Proto stavba druhé dominanty sníží z architektonického hlediska význam budovy školy. Zásady moderního urbanismu přitom stanoví, že stavba nové dominanty musí mít vždy racionální opodstatnění. Podle stěžovatele správní orgán nedostatečně osvětlil, proč se zrovna v daném případě lze odchýlit od pravidla dvou nadzemních poschodí. Podle stěžovatelů degraduje zamýšlená stavba stavební hodnotu okolí. V dané věci nebylo zkoumáno, zda velký bytový dům s 23 bytovými jednotkami nenaruší urbanistickou jednotnost, neboť v okolí se nacházejí výlučně rodinné domky a jde tedy o zcela jiný typ bydlení. Stěžovatelé odkázali na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 5. 2009, č. j. 2 As 3/2009 – 128, z něhož plyne, že v územním rozhodnutí musejí být velmi pečlivě uváženy všechny okolnosti plynoucí z ochrany urbanistické hodnoty území, zejména je třeba se vypořádat s výškovou hladinou okolní zástavby. Dále poukázali na problematiku znehodnocení jejich nemovitého majetku a vyjádřili přesvědčení, že toto znehodnocení dostatečně prokázali stanoviskem RNDr. Jiřího Celby. Jsou připraveni předložit další posudky znalců pro důkazní podepření svého tvrzení. Podle stěžovatelů je zcela nepřípadná teze krajského soudu, že cenu nemovitosti nelze objektivizovat. Jeho argumentace, že preference lidí jsou různé, by vedla k tomu, že cena nemovitostí by byla neměnná, neboť vždy se dá najít někdo, pro koho bude atraktivní bydlení, které se většině lidí příčí. Cenu nemovitostí lze objektivizovat podle nabídky a poptávky a v daném případě je zcela evidentní, že poptávka po nemovitosti, která bude mít v těsné blízkosti velký bytový dům, který ji esteticky znehodnotí, bude nižší než za stávající situace. Podle stěžovatelů tak nebylo ochráněno jejich vlastnické právo, neboť snížení ceny jejich nemovitosti je faktickým vyvlastněním majetku. Proto by jim měla náležet přinejmenším kompenzace za takovou újmu. Stěžovatelé odkázali na případy řešené před Evropským soudem pro lidská práva ve věcech Baggs proti Spojenému království, Zapletal proti České republice, Arrodelle proti Spojenému království, Ouzounoglou proti Řecku, Athanasiou a ostatní proti Řecku, Bistovič proti Chorvatsku, Atonopoulou proti Řecku. Vlastník věci je sice povinen strpět určitá omezení při výkonu svého vlastnického práva bez toho, že by toto muselo být nějak kompenzováno, nicméně překročí-li míra tohoto omezení míru spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce, musí být vlastníku přiznána odpovídající náhrada. Stěžovatelé odkázali rovněž na nález Ústavního soudu ze dne 11. 3. 1998, publ. pod č. 88/1998 Sb. a rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 – 88. Dále stěžovatelé také namítali, že napadený rozsudek je nepřezkoumatelný, když krajský soud nepřezkoumal rozhodnutí krajského úřadu, nýbrž územní rozhodnutí. Stěžovatelé dovozují, že krajský soud tento postup zvolil s ohledem na skutečnost, že rozhodnutí krajského úřadu bylo nepřezkoumatelné. Nepřezkoumatelnost napadeného správního rozhodnutí však nemůže být takovým postupem překlenuta. Krajský soud se podle stěžovatelů ne zcela vypořádal s tím, že plánovaná stavba má mít o jedno patro více než stavby, s nimiž bude opticky tvořit linii. Krajský soud nemůže pouze citovat závěry orgánu I. stupně s tím, že se s nimi ztotožňuje, bez toho, že uvede, proč tak činí. Nepřezkoumatelností trpí i rozhodnutí krajského úřadu, protože v něm není uvedeno, proč námitky stěžovatelů považuje za

nedůvodné. Krajský úřad jen bez dalšího opakuje závěry stavebního úřadu, přičemž poté bez dalšího konstatuje, že mu tyto závěry přijdou logické nebo že se s nimi ztotožňuje. Stěžovatelé odkázali na rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 1. 2008, č. j. 2 As 34/2006 – 73, a téhož soudu ze dne 11. 2. 2009, č. j. 1 Azs 107/2008 – 78. Nad tento rámec namítali i další pochybení ve správním řízení. Přezkoumával-li krajský soud fakticky rozhodnutí stavebního úřadu, neměl aprobovat skutečnost, že námitka č. 5 stěžovatelů je v územním rozhodnutí vypořádána nepřezkoumatelně. Stěžovatelé namítali rovněž pochybení při stanovení podmínek územního rozhodnutí ve smyslu ust. § 92 odst. 1 stavebního zákona, neboť tyto podmínky musí být stanoveny zcela pregnantně a konkrétně. V dané věci jsou podle stěžovatelů podmínky stanoveny příliš obecně. Jedná se např. o podmínku, že při provádění stavby je třeba dodržovat nějaký zákon či vyhlášku. V rozhodnutí stavebního úřadu zcela chybí racionální zdůvodnění zvýšení hladiny horního poschodí oproti ostatním budovám z hlediska urbanistické koncepce místa. S tímto stěžejním argumentem se stavební úřad vypořádal povrchně, neboť v podstatě uvedl, že se mu záměr líbí a že se zamýšlená stavba do území hodí. Stěžovatelé vyjádřili nesouhlas s tím, jak se správní orgány vypořádaly s námitkou, že dojde k podstatnému snížení ceny nemovitosti jejich vlastnictví. I zde odůvodnění chybí. Krajský úřad se nevyjádřil ke stanovisku RNDr. Celby a krajský soud si protiřečí, pokud tvrdí, že tímto stanoviskem se stavební úřad zabýval. Stanoviskem ze dne 3. 10. 2008 se totiž stěží mohl zabývat, neboť jeho rozhodnutí je datováno již dnem 24. 4. 2008. Napadené rozhodnutí bylo podle stěžovatelů nezákonné, protože krajský úřad neposuzoval soulad rozhodnutí stavebního úřadu s platnou právní úpravou. Z úřední povinnosti měl zkoumat kromě námitek uvedených v odvolání i soulad s platnými právními předpisy vztahujícími se k dané problematice. Podle stěžovatelů se i krajský soud v rámci své úřední povinnosti měl mimo rámec podané žaloby otázkou zákonnosti napadeného rozhodnutí zabývat. Stavba bytového domu má být umístěna mimo jiné na pozemku st. p. 798 v k. ú. Plotiště nad Labem, kde v současné době stojí budova prodejny. V územním rozhodnutí se uvádí, že navržený bytový dům tvarově odpovídá odstraněné budově prodejny a že tuto povolil odstranit stavební úřad. Správní orgány se ale nezabývaly otázkou, zda existující stavba čp. 140 byla povolena odstranit, popř. jaká je stanovena lhůta pro její odstranění a pokud tato uplynula, proč stavební úřad z úřední povinnosti nezahájil exekuci. Posouzení existence stavby na pozemku mělo být v územním řízení prvořadé a určující pro volbu postupu stavebního úřadu v závislosti na posouzení, zda je možné vyhovět žádosti o umístění nové stavby na zastavěném stavebním pozemku, anebo zda se mělo jednat o vydání rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Stavební úřad v podmínce č. 3 rozhodnutí o umístění stavby vymezil hranice stavebního pozemku pro předmětnou stavbu na zastavěném stavebním pozemku, aniž by z odůvodnění bylo zřejmé splnění § 20 odst. 1, 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Podle údajů uvedeného listu vlastnictví č. 10747 je vlastnické právo žadatele (společnosti IMO -STAR 98, s. r. o.) omezeno smluvním zástavním právem. Správní orgány však nepřiznaly ve smyslu ust. § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona postavení účastníka řízení tomu, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě a v odůvodnění svých rozhodnutí uvádějí, že záměr předložený žadatelem je v souladu s vydaným územním plánem. Záměr umístění bytového domu se v závazné části územního plánu města Hradec Králové nachází ve funkčních plochách „čistě obytné plochy nízkopodlažní zástavby“ a toto území je charakterizováno nízkopodlažní zástavbou s vysokým podílem zeleně tvořící převážně souvislé obytné celky se základním

občanským vybavením zejména pro potřeby obyvatel tohoto území. Podle stěžovatelů při posouzení velikosti stavebního pozemku určeného v územním rozhodnutí a podílu zastavěných a zpevněných ploch nemůže být splněna podmínka vysokého podílu zeleně. Navíc stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí připouští již nyní absenci občanské vybavenosti v území, a přesto se ani krajský úřad jako odvolací orgán nezabýval vlivem výstavby bytového domu s 23 byty na narůst počtu obyvatel v lokalitě v souvislosti s kvalitou prostředí a hodnotou území. Z územního rozhodnutí není zřejmé, jak bylo posuzováno splnění limitů uvedených v příslušných právních předpisech (§ 13 vyhlášky č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace). Umístění a rozsah staveniště nebylo řešeno vůbec. Podmínkami územního rozhodnutí je žadateli uloženo dodržení vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu a vyhlášky č. 369/2001 Sb. (§ 4 odst. 1), ale k navrženému bytovému domu není zajištěn bezbariérový přístup, do rampy jsou vkládány vyrovnávací stupně, uživatelé bezbariérových bytů v I. NP nemají vůbec zajištěn přístup na předzahrádky. Veškeré pěší a vozidlové komunikace budou řešeny jako rovinné s obrubníky 30 mm. Územní rozhodnutí neobsahuje vymezení území dotčeného vlivy stavby, snad z důvodu absence podkladů prokazujících dodržení limitů ve vztahu k § 13 vyhlášky č. 369/2001 Sb. Odvolací orgán v souvislosti s přiznáním postavení účastníka Ing. P. W., MBA, uvedl, že jmenovaný bude na svém vlastnickém právu k sousednímu domu č. p. 369 dotčen již zvýšenou intenzitou pohybu budoucích obyvatel domu, včetně jejich dopravy motorovými vozidly, a po omezenou dobu i zvýšenou intenzitou v průběhu stavby a že práva hájená v řízení stěžovateli jsou projednávaným záměrem dotčena ve větším rozsahu než práva Ing. P. W. Krajský úřad se nezabýval tím, jakým způsobem a v jakém rozsahu jsou dotčena vlastnická práva ostatních majitelů nemovitostí v zájmovém území, především vlastníka rodinného domu č. p. 370. Stěžovatelé dále namítají, že Statutární město Hradec Králové - odbor správy majetku, Technické služby, Telefónica 02 Czech Republic a. s., VČP - Net s. r. o. - RWE Distribuční služby nejsou dotčenými orgány, které hájí zájmy podle zvláštních předpisů, ale mají v územním řízení stejné postavení účastníka se stejnými procesními právy a povinnostmi jako ostatní účastníci. Přesto uvedená vyjádření stavební úřad neposuzoval jako námitky, o kterých je povinen rozhodnout. Tímto jeho postupem byla krácena práva ostatních účastníků řízení. U přípojek umístěných vydaným územním rozhodnutím stavební úřad stanovil, že se jedná o stavby uvedené v ust. § 103 odst. 1 písm. b) bod 8 stavebního zákona a nevyžadují povolení ani ohlášení. Přesto nad rámec své pravomoci stanovil v územním rozhodnutí podmínky vyplývající z vlastnických práv k pozemkům, popřípadě stavbám sítí veřejné technické infrastruktury. Kromě výše uvedených skutečností, kterými dochází k zásahu do vlastnických práv k nemovitostem, územní rozhodnutí obsahuje i další nedostatky. Například byla připojena smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene k pozemkům, avšak nebyl připojen doklad prokazující ve smyslu § 86 odst. 2 písm. a) stavebního zákona vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám. Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene k uvedeným pozemkům není podle stěžovatelů průkazným právem založeným smlouvou. V podmínce č. 12 bylo stanoveno, že při provádění stavby bude dodržen zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích, ve znění pozdějších předpisů, avšak tento zákon byl zrušen ke dni 1. 5. 2005. Rozhodnutí stavebního úřadu bylo vydáno v rozporu s některými ustanoveními zákonů a prováděcích předpisů, zejména stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek a zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen

„správní řád“). Krajský úřad se v rozhodnutí nevypořádal zejména s tím, zda rozhodnutí napadené odvoláním není v rozporu s právními předpisy. Rozhodnutím krajského úřadu byl porušen zákon a krajský soud měl pro tyto vady toto rozhodnutí zrušit. Stěžovatel se cítí být závěry krajského soudu ve vztahu k jeho zdravotnímu handicapu poměrně značně dotčen. Krajský soud hodnotí jeho pocity jako osobní stesky s připomínkou, že jim rozumí. Nikdo však nemůže rozumět psychickému stavu člověka se závažnou nevyléčitelnou chorobou, která má zhoršující se tendenci. Stěžovatelé nesouhlasí ani s názorem krajského soudu, že by měli s předstihem na svém pozemku zřizovat zelené atrium, které by ho mělo chránit před zraky sousedů, a to tím spíše, že žádné takové opatření do současnosti činit nemuseli. Z důvodu finančního zisku soukromé společnosti budou stěžovatelé muset vynaložit investice, aby ochránili svá osobnostní práva. Stěžovatelé nesouhlasí se závěrem krajského soudu, že zamýšlená stavba bude uspokojovat společenské zájmy na bydlení podle platné územně plánovací dokumentace. Do současné doby na předmětném místě stojí a byla provozována prodejna potravin jako součást infrastruktury v dané lokalitě. Z hlediska uspokojování společenských zájmů by na místě zamýšlené stavby bytového domu mělo stát např. zdravotní středisko, objekt drobných služeb pro obyvatelstvo atp. Stěžovatelé nesouhlasí ani s názorem krajského soudu, že výstavbou bytového domu nebudou poškozeni na svých právech nad míru přiměřenou poměrům v intencích ust. § 127 o. z. Je skutečností, že se jedná o umístění stavby v zastavěné části statutárního města, ale v části zastavěné jednotlivými a řadovými domy do maximální výše 2. NP. Vzhledem k charakteru lokality jsou stěžovatelé přesvědčeni, že třípodlažní obytný dům je stavbou se zásadními odlišnostmi od stávajícího stavu. Závěrem, že naopak zamítnutím žádosti o umístění stavby bude nad míru přiměřenou poměrům omezen investor, krajský soud sděluje, že stěžovatelé mají povinnost učinit vše pro to, aby investor tzv. vydělal peníze a stěžovatelé mu v tom, bez ohledu na svá osobnostní práva, mají pomáhat. Pokud jde o zastínění nebo oslunění domu a pozemku, stěžovatelé rovněž nesouhlasí se závěrem krajského soudu, který se striktně drží z pohledu oslunění v časech a ročním období ČSN s tím, že uvedené limity se zjišťují vůči věcem a nikoliv vůči lidem. Daná problematika se musí posuzovat za podmínek, v jakých se stěžovatelé nyní nacházejí. Stěžovatelé odkazují na dosavadní judikaturou správních soudů, zejména na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005 – 116, podle něhož v územním řízení nepostačí toliko, prohlásí-li stavební úřad, že sousedé nebudou zamýšlenou stavbou zasaženi, pokud tento svůj závěr odůvodní pouze tím, že nebudou překročeny limity (např. osvětlení, vibrací, hluku, dopravní zátěže apod.) dané právními předpisy či technickými normami a „nemůže 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 od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality“. Okolnosti, které byly krajským soudem označeny jako subjektivní stesky, žádným způsobem nevybočují z obecných standardů, jak se o nich hovoří v uvedeném rozsudku. V tomto ohledu stěžovatelé zejména namítali okolnosti vyvstávající z jejich zdravotního stavu a také z toho, že jako zaměstnané osoby se vracívají domů až odpoledne, kdy bude právě nejvíce snížena kvalita jejich bydlení (zastínění, hluk apod.). V předcházejících řízeních však nebylo žádným způsobem k subjektivní situaci stěžovatelů ani k jejich způsobu života přihlédnuto. Stěžovatelé

s ohledem na výše uvedené navrhli, aby Nejvyšší správní soud zrušil rozsudek krajského soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Ve vyjádření ke kasační stížnosti krajský úřad zejména uvedl, že se v odvolacím řízení se zabýval všemi námitkami uplatněnými v odvolání a vysvětlil důvody jejich zamítnutí ve svém rozhodnutí. Podle ust. § 2 odst. 2 správního řádu je stavební úřad povinen uplatňovat svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena. Po předložení žádosti podle ust. § 90 stavebního zákona posuzuje stavební úřad, zda je záměr žadatele v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Důvodem pro zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí je tedy skutečnost, že se v územním řízení prokáže, že záměr je v rozporu s veřejným zájmem nebo zasahuje do subjektivních práv účastníků řízení nad přípustnou míru. Důvodem pro neschválení záměru tedy není jakýkoliv zásah do práv účastníků řízení, nýbrž pouze zásah, který přesahuje přiměřenou míru. Podle názoru krajského úřadu proto otázka pohnutek, které vedou žadatele k uplatnění požadavku na schválení záměru v územním řízení, není v řízení o umístění stavby rozhodnou otázkou. I snaha o dosažení zisku je v našem současném právním řádu legitimním jednáním souvisícím s oprávněním vlastníka věci, v daném případě pozemku, v mezích zákona předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním, které nelze bez opory v zákoně omezovat. V daném případě orgány veřejné moci v obsahu právních předpisů upravujících územní řízení oporu pro takové omezení nenašly, neboť zásah do práv účastníků řízení, který umístění stavby bytového domu způsobí, neshledaly zásahem, který by přesahoval přiměřenou míru, ani nebylo prokázáno, že záměr je v rozporu s veřejným zájmem. V kasační stížnosti stěžovatelé dále uplatňují důvody, které podle názoru krajského úřadu překračují meze důvodů uplatněných v podané žalobě. Zejména tvrdí, že krajský úřad nezkoumal soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy v celém rozsahu. V tomto ohledu tvrdí zejména, že schválený záměr neodpovídá některým v kasační stížnosti vyjmenovaným obecným technickým požadavkům, aniž by však u většiny z nich uvedli, v kterých skutečnostech toto nedodržení dotýkající se jejich práv, shledávají, neboť za důvod nezákonnosti fakticky označují pouze skutečnost, že dodržení obecných technických požadavků není zřejmé z odůvodnění rozhodnutí o odvolání. Krajský úřad k tomu uvedl, že v odvolacím řízení se zabýval souladem napadeného územního rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo, s právními předpisy v celém rozsahu, přičemž odvoláním napadené rozhodnutí neshledal v rozporu s právními předpisy. Podle ust. § 89 odst. 2 správního řádu a v souladu se zásadou hospodárnosti správního řízení však přitom nepřihlížel k vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy. Proto v případě skutečností, které nebyly předmětem uplatněného odvolání a ve kterých neshledal nesoulad s právními předpisy, se jimi ve všech jednotlivostech také nezabýval v odůvodnění svého rozhodnutí. Tento postup je podle úsudku krajského úřadu v souladu s citovaným ustanovením. I z tohoto důvodu v nich nemohl ani krajský soud shledat

důvody pro zrušení správního rozhodnutí. Ke stížní námitce, že smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene není dokladem prokazujícím právo podle ust. § 86 odst. 2 písm. a) stavebního zákona krajský úřad poznamenal, že v řízení bylo aplikováno ust. § 86 odst. 3 stavebního zákona. Uvádějí-li stěžovatelé v kasační stížnosti, že nezákonnost územního rozhodnutí spočívá v tom, že záměr stavby bytového domu byl v územním řízení schválen, ač byl předmětný pozemek v době vydání územního rozhodnutí zastavěn jinou stavbou, a stavební úřad se nezabýval otázkou odstranění stávající stavby, k tomu krajský úřad uvedl, že souhlas stavebního úřadu s ohlášeným odstraněním stávající stavby byl již v době vydání územního rozhodnutí vydán. Povolení odstranění stavby pak, stejně jako územní rozhodnutí či stavební povolení, zakládá stavebníku právo stavbu odstranit či postavit, nikoliv povinnost takového konání. Rozhodnutí o povolení odstranění stavby proto stavební úřad nevykonává. Je však zřejmé, že pokud bude chtít stavebník využít případného práva zrealizovat novou stavbu vzešlou z územního rozhodnutí na místě jiné stávající stavby, jejímž je v daném případě vlastníkem, bude v jeho zájmu předtím využít i práva k odstranění stavby, příp. toto právo získat. Jinak by totiž bylo využití práva realizace stavby z jeho strany z technických důvodů vyloučeno. Na stavby septiku a stávající prodejny přitom nedopadá ust. § 88 stavebního zákona, neboť se nejedná o stavby veřejné dopravní nebo technické infrastruktury. Ke stížnímu důvodu, že k navrženému bytovému domu není zajištěn bezbariérový přístup, krajský úřad poznamenává, že z předložené projektové dokumentace, například z výkresu č. B1 - situace koordinační, vyplývá, že schodišťové stupně navržené jako součást konstrukce vstupní rampy netvoří překážku v šikmé rampě tvořící komunikační prostor určený pro přístup osob s omezenou schopností pohybu do 1. NP bytového domu, nýbrž představují pouze jinou alternativu přístupu pro osoby bez nebo s nižším omezením schopnosti pohybu. Jelikož z podané žádosti o vydání územního rozhodnutí nevyplývalo, že by předmětem povolované stavby měly být byty zvláštního určení, nelze jako rozpor se stavebním zákonem, resp. vyhláškou č. 369/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, shledat ani skutečnost, že přístup z bytů v 1. NP na předzahrádky je řešen schodišťovými stupni. Ohledně důvodů kasační stížnosti, v nichž stěžovatelé poukazují na nedodržení práv jiných účastníků řízení, krajský úřad uvedl, že předmětem kasační stížnosti nemůže být ochrana veřejných subjektivních práv stěžovatelů. Na základě výše uvedených skutečností považuje krajský úřad kasační stížnost za nedůvodnou.

Osoba zúčastněná na řízení IMO - STAR 98, s. r. o. ve vyjádření ke kasační stížnosti uvedla, že považuje kasační stížností napadený rozsudek za správný, když krajský soud se na základě správně a úplně zjištěného skutkového stavu vypořádal se všemi uplatněnými žalobními námitkami, věc hodnotil přiléhavě i po právní stránce.

Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek v souladu s ust. § 109 odst. 2 a 3 s. ř. s., vázán rozsahem a důvody, které uplatnili stěžovatelé v podané kasační stížnosti, a přitom neshledal vady uvedené v odst. 3, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti.

Stěžovatelé v kasační stížnosti namítali, že krajský úřad nezkoumal soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy v celém rozsahu, že schválený záměr neodpovídá některým v kasační stížnosti vyjmenovaným obecným technickým požadavkům že správní orgán prvního stupně ani odvolací orgán nepřiznal postavení

účastníka řízení tomu, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě. Dále namítali pochybení při stanovení podmínek územního rozhodnutí ve smyslu ust. § 92 odst. 1 stavebního zákona, neboť bylo třeba, aby se správní orgány zabývaly problematikou odstranění stávající stavby. Rovněž tak namítali, že se krajský úřad měl zabývat tím, jakým způsobem a v jakém rozsahu jsou dotčena vlastnická práva ostatních majitelů a v neposlední řadě nesprávnost posouzení podílu zastavěných a zpevněných ploch ve vztahu ke splnění podmínky podílu zeleně. Tyto námitky však stěžovatelé neuplatnili v řízení před krajským soudem a krajský soud se z tohoto důvodu jimi nemohl zabývat. Právní názor stěžovatelů, že se měl z úřední povinnosti mimo rámec podané žaloby zabývat otázkou zákonnosti napadeného rozhodnutí, je nesprávný, protože podle ust. § 75 odst. 2 s. ř. s. soud ve správním soudnictví přezkoumá napadené výroky rozhodnutí v mezích žalobních bodů. Podle ust. § 104 odst. 4 s. ř. s. stěžovatel v kasační stížnosti nemůže uplatnit důvody, které neuplatnil v řízení před soudem, jehož rozhodnutí má být přezkoumáno, ač tak učinit mohl. Jak již Nejvyšší správní soud vyslovil v usnesení ze dne 28. 7. 2005, č. j. 2 Azs 134/2005 - 43, publ. pod č. 685/2005 Sb. NSS, „Důvody kasační stížnosti lze opřít jen o takové konkrétní právní či skutkové důvody, jež byly v řízení před krajským soudem přípustně uplatněny (viz § 71 odst. 2 věta třetí s. ř. s.), a tedy alespoň v základních rysech formulovány v žalobních bodech [§ 71 odst. 1 písm. d) s. ř. s.] obsažených v žalobě či jejím včasném rozšíření, a případně dále (i po uplynutí lhůty k podání či rozšíření žaloby) upřesněny či podrobněji rozvedeny, aniž by tím byly rozšiřovány. To platí jen za předpokladu, že uvedené právní či skutkové důvody mohl stěžovatel v žalobě či jejím včasném rozšíření uplatnit.“ Stěžovatelé měli v daném případě své námitky uplatnit ve lhůtě pro podání žaloby, neboť všechny rozhodné skutečnosti se odehrály již předtím ve správním řízení, jehož byli účastníky a o jehož průběhu byli informováni, takže je mohli v žalobě uplatnit. Za této procesní situace, kdy stěžovatelé tyto námitky v řízení před krajským soudem neuplatnili, ač tak učinit mohli, se ani Nejvyšší správní soud jimi již nemůže zabývat. Z tohoto důvodu jsou tyto stížní námitky nepřípustné.

Nejvyšší správní soud se z námitek uplatněných přípustně předně zabýval tvrzenou nepřezkoumatelností rozsudku krajského soudu. Stěžovatelé namítali, že kritériem přezkumu je vždy rozhodnutí správního orgánu II. stupně, ale krajský soud přezkoumával rozhodnutí správního orgánu I. stupně a navíc pouze citoval závěry správního orgánu s tím, že se s nimi ztotožňuje.

Nejvyšší správní soud již judikoval, že není-li z odůvodnění rozsudku krajského soudu zřejmé, proč soud nepovažoval za důvodnou právní argumentaci účastníka řízení v žalobě a proč žalobní námitky účastníka považuje za neopodstatněné, je nutno pokládat takové rozhodnutí za nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů ve smyslu ust. § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s., zejména tehdy, jde-li o právní argumentaci, na níž je postaven základ žaloby. Soud, který se vypořádává s takovou argumentací, ji nemůže jen pro nesprávnost odmítnout, ale musí také uvést, v čem konkrétně její nesprávnost spočívá (rozsudek ze dne ze dne 14. 7. 2005, č. j. 2 Afs 24/2005 - 44).

Krajský soud v úvodu odůvodnění napadeného rozsudku uvedl, že z obsahu rozhodnutí krajského úřadu, jakož i z vyjádření k žalobě je zřejmé, že se krajský soud v podstatě ztotožnil se závěry stavebního úřadu. Toto osvojení si závěrů bylo jednoznačné

ohledně námitek, které se následně staly i námitkami žalobními, a proto krajský soud zkoumal jejich oprávněnost na pozadí rozhodnutí stavebního úřadu, neboť to byl právě on, kdo ve věci rozhodl a vydal rozhodnutí o umístění stavby. Tento postup nemohl způsobit nepřezkoumatelnost rozsudku krajského soudu. Krajský úřad se v podstatě ztotožnil se závěry stavebního úřadu a jeho závěry ohledně námitek uváděných stěžovateli byly stejné. Proto mohl krajský soud přezkoumávat napadené rozhodnutí na pozadí rozhodnutí správního orgánu I. stupně. Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 27. 7. 2007, č. j. 8 Afs 75/2005 – 130, dospěl k závěru, že je-li rozhodnutí odvolacího správního orgánu řádně odůvodněno, je z něho zřejmé, proč odvolací orgán nepovažoval právní argumentaci účastníka řízení za důvodnou a proč jeho odvolací námitky považoval za nedůvodné nebo vyvrácené, shodují-li se žalobní námitky s námitkami odvolacími a nedochází-li krajský soud k jiným závěrům, je přípustné, aby si krajský soud správné závěry se souhlasnou poznámkou osvojil.

Z výše uvedených důvodů tedy ztotožnil-li se krajský soud se závěry odvolacího orgánu, příp. správního orgánu I. stupně, nezpůsobuje tento postup nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku. Krajský soud navíc zcela jednoznačně uvedl, z jakých důvodů se s názorem správních orgánů ztotožňuje a rovněž uvedl i své další úvahy ohledně dané problematiky. Pokud tedy zaujal shodné stanovisko se správními orgány, vždy rovněž uvedl, proč tak činí.

Stěžovatelé rovněž namítali, že se krajský soud ne zcela vypořádal s tím, že plánovaná stavba má mít o jedno patro více než stavby, s nimiž bude opticky tvořit linii.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že opomene-li krajský soud v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu přezkoumat jednu ze žalobních námitek, je jeho zamítavé rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů (srov. např. rozsudek ze dne 18. 10. 2005, č. j. 1 Afs 135/2004 - 73). Bylo proto zapotřebí zkoumat, zda stěžovatelé v žalobě uplatnili námitku, že plánovaná stavba má mít o jedno patro více než jiné okolní stavby a zda a jak na tuto námitku reagoval krajský soud. Z obsahu žaloby je zřejmé, že pouze na str. 3 konstatovali, že zamýšlený bytový dům bude mít 3. NP, z čehož pak dovozovali, kolik bytů bude mít okno orientované k jejich domu a zahradě a jak bude narušeno jejich soukromí. Námitkou týkající se ztráty soukromí se krajský soud v napadeném rozsudku podrobně zabýval. Na str. 5 žaloby pak stěžovatelé konstatovali, že jsou ochotni výstavbu bytového domu akceptovat, avšak za podmínky, že bytový dům bude realizován do výše maximálně 2. NP. Toto konstatování však neobsahuje žádnou konkrétní námitku, ale pouze požadavek týkající se počtu podlaží a nelze jej tak považovat za formulaci žalobní námitky, neboť stěžovatelé neuvedli, jaké jejich konkrétní právo a jak mělo být porušeno. Krajský soud se však přesto počtem podlaží zabýval v souvislosti s námitkou snížení tržní ceny nemovitostí stěžovatelů. Rozsudek krajského soudu tedy není nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů pro opomenutí přezkoumat jednu ze žalobních námitek.

Stěžovatelé v kasační stížnosti také namítali, že krajský soud se měl z úřední povinnosti zabývat přezkoumatelností rozhodnutí krajského úřadu, v němž správní orgán nedostatečně osvětlil, proč zrovna v daném případě se lze odchýlit od pravidla dvou NP, a to vzhledem k charakteru území a požadavkům na ochranu architektonických a

urbanistických hodnot v území. Soud má povinnost zabývat se v odůvodnění rozsudku nepřezkoumatelností rozhodnutí správního orgánu pouze tehdy, je-li v žalobě namítána, anebo pokud sám dospěje k závěru, že dané rozhodnutí je nepřezkoumatelné. Stěžovatelé v žalobě námitku nepřezkoumatelnosti nevznesli, proto by se krajský soud měl v odůvodnění svého rozsudku nepřezkoumatelností zabývat pouze v případě, že by rozhodnutí krajského úřadu bylo skutečně nepřezkoumatelné. Nejvyšší správní soud však dospěl k závěru, že rozhodnutí krajského úřadu netrpí nepřezkoumatelností. Krajský úřad se námitkou odchýlení se od pravidla dvou nadzemních podlaží zabýval na str. 10 a 11 svého rozhodnutí. Architektonickou a urbanistickou vhodnost stavby posuzoval podle limitů uspořádání území zakotvených v územním plánu a ust. § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ztotožnil se se závěrem stavebního úřadu, že požadavek na zachování kvality prostředí a hodnoty území nebyl umístěním navrhované stavby porušen, neboť odpovídá okolním poměrům, její umístění je v prostoru jednak zástavby rodinných domů, a jednak zástavby občanské vybavenosti (základní školy). Výška 3. NP respektuje regulativy stanovené platným územním plánem. Účel navrhované stavby se shoduje s hlavní funkcí dané plochy podle územního plánu a stavba nebude výškovou dominantou v území, neboť okolní zástavbu nepřevyšuje. Toto řešení tvoří přechod mezi rozdílnými výškovými úrovněmi školy a ostatní zástavby. V tomto ohledu shledal krajský úřad odůvodnění stavebního úřadu logickým. Z výše uvedeného je zřejmé, že správní orgány obou stupňů zcela přezkoumatelně uvedly důvody, proč považují námitky stěžovatelů za nedůvodné.

Podle stěžovatelů dále v rozhodnutích správních orgánů chybí odůvodnění námitky, že dojde k podstatnému snížení ceny nemovitosti v jejich vlastnictví. Nejvyšší správní soud i ve vztahu k této stížní námitce dospěl k závěru, že rozhodnutí správních orgánů jsou přezkoumatelná. Stavební úřad se touto otázkou zabýval na str. 31 svého rozhodnutí a krajský úřad na str. 8 a 15 rozhodnutí. Nejvyšší správní soud ohledně nutnosti zabývat se dokazováním snížení ceny nemovitosti v územním řízení odkazuje na závěry uvedené dále v tomto rozsudku.

Stěžovatelé rovněž namítali, že námitka č. 5 byla v územním rozhodnutí vypořádána nepřezkoumatelně, ale přitom neuvedli, proč konkrétně považují vypořádání této námitky za nepřezkoumatelné. Nejvyšší správní soud z obsahu rozhodnutí stavebního úřadu dovodil, že správní orgán této námitce věnoval dostatečnou pozornost a že zamítnutí této námitky dostatečně odůvodnil. Krajský soud proto nepochybil, pokud v odůvodnění svého rozhodnutí nepopisoval, že rozhodnutí krajského úřadu je přezkoumatelné, neboť stěžovatelé v žalobě námitku nepřezkoumatelnosti nevznesli.

Pokud stěžovatelé namítali, že si krajský soud protiřečí, tvrdí-li, že stanoviskem RNDr. Jiřího Celby se správní orgán I. stupně zabýval, Nejvyšší správní soud k tomu uvádí, že krajský soud nic takového v odůvodnění napadeného rozsudku neuvádí. Stěžovatelé si patrně špatně interpretovali větu krajského soudu, že „pokud žalobce namítal, že v případě realizace stavby utrpí značnou majetkovou újmu, přičemž se opíral o stanovisko RNDr. Jiřího Celby ze dne 3. 10. 2008, dlužno předně konstatovat, že se prvoinstanční správní orgán touto námitkou zabýval.“ Krajský soud pouze uvedl, že se stavební úřad touto námitkou zabýval, ale tím netvrdil, že by se zabýval stanoviskem, které bylo předloženo až po té, kdy stavební úřad vydal územní rozhodnutí.

Ze všech shora uvedených důvodů je nedůvodná námitka stěžovatelů o nepřezkoumatelnosti rozsudku krajského soudu ve smyslu stížního důvodu podle ust. § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s.

Stěžovatelé dále namítali, že jejich majetek bude umístěním předmětné stavby znehodnocen, což bylo podle jejich názoru prokázáno stanoviskem RNDr. Jiřího Celby. Pokud stěžovatelé v kasační stížnosti citovali a odkazovali na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 – 88, k tomu je třeba uvést, že právní názor vyslovený v tomto rozsudku byl již překonán usnesením rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao/2009 – 120, publ. pod č. 1910/2009 Sb. NSS, v němž Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že v procesu tvorby územního plánu, či procesu vedoucím k jeho změně, se náhrada za zásah do vlastnického práva neposkytuje, neboť tento neobsahuje procesní nástroje k jejímu poskytnutí a v jeho rámci k tomu nejsou založeny ani pravomoci příslušných orgánů či dalších subjektů. Znamená to tedy, že územním plánem může dojít k omezení vlastníka pozemků či staveb v území regulovaném tímto plánem ve větší než spravedlivé míře, a to i bez jeho souhlasu, avšak otázku kompenzace je nutno řešit mimo rámec procesu tvorby tohoto územního plánu, a to na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod za přiměřeného užití ust. § 102 stavebního zákona, včetně ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrad, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a o soudní ochraně v občanském soudním řízení. Nejvyšší správní soud proto v daném případě zdůrazňuje, že i kdyby omezení vlastnického práva, která pro stěžovatele vyplývají z územního plánu a rozhodnutí o umístění stavby, přesáhla určitou spravedlivou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat, nelze se v rámci procesu tvorby tohoto územního plánu, natož pak v územním řízení, zabývat kompenzací omezení vlastnického práva. V této situaci se proto ani Nejvyšší správní soud při přezkoumávání napadeného rozsudku krajského soudu nezabýval tím, zda bylo v řízení prokázáno znehodnocení nemovitostí stěžovatelů či snížení jejich tržní hodnoty, neboť takové zjišťování by nemohlo ovlivnit výsledek řízení o kasační stížnosti. O skutečnosti, že v daném území může být umístěna stavba se třemi nadzemními podlažími, již bylo rozhodnuto v rámci procesu územního plánování. Pokud se stěžovatelé domnívali, že může dojít ke snížení hodnoty jejich nemovitostí, měli si svá práva střežit včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace a snažit se tak zasadit o takovou formu zástavby, kterou považují pro sebe za přijatelnou. Rovněž je představitelné, aby se výše uvedeným postupem mimo rámec územního plánování a územního řízení domáhali náhrady, pokud by měli za to, že splní podmínky pro její přiznání. Nejvyšší správní soud se ztotožňuje s právním názorem krajského soudu, že otázky důsledků staveb na jejich okolí a využití nemovitostí již byly v daném případě vyřešeny pro územní řízení v územně plánovací dokumentaci. Pokud rozhodnutí o umístění stavby je v souladu s územním plánem, jedná se ze strany vlastníka předmětného pozemku o výkon jeho vlastnického práva v mezích přípustných podle územního plánu. Co se týče problematiky objektivizace ceny nemovitostí, lze konstatovat, že krajský soud pouze připustil, že by zjišťování dopadu nových staveb na starou zástavbu v oblasti majetkové bylo v územním a stavebním řízení při velkém počtu účastníků téměř nerealizovatelné. Nestanovil však, že by nebylo obecně možné objektivizovat tržní hodnotu nemovitostí podle nabídky a poptávky. Tato námitka stěžovatelů proto není důvodná.

V další stížní námitce vytýkali stěžovatelé krajskému soudu nesprávné posouzení právní otázky, pokud se ztotožnil se správními orgány, že předmětná stavba může převyšovat okolí o jedno patro, neboť bylo třeba přihlédnout k charakteru území a požadavkům na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Jak již výše Nejvyšší správní soud uvedl, krajský soud se touto námitkou zcela správně zabýval v souvislosti s tvrzeným snížením tržní ceny nemovitosti. Stěžovatelé v žalobě konkrétně neodkazovali na zásady moderního urbanismu a nenamítali, že stavba druhé dominanty sníží z architektonického hlediska význam budovy školy, že kontextuální linie dvoupatrových domků bude násilně přetržena, atd. Krajský soud se proto věnoval problematice ochrany architektonických a urbanistických hodnot v území jen v rámci žalobní námitky, která byla formulována tak, že kvalita urbanistického řešení z pohledu narušení integrity dané lokality je názorem jednoho úředníka správního orgánu. Krajský soud dospěl ke zcela správnému závěru, že v dané věci rozhodl příslušný správní orgán, umístění stavby se nepříčí společenským zájmům, tedy ani ochraně práv jednotlivců, a že je v souladu s koncepcí rozvoje města, tedy s platnou územně plánovací dokumentací. To je podle krajského soudu rozhodující skutečnost pro umísťování a prostorové uspořádání všech staveb obecně, samozřejmě při vědomí toho, že, jak krajský soud trefně poznamenal, „krasocit jednotlivců na tyto otázky může být v konkrétních věcech jiný“. Správní orgány přitom podle krajského soudu postupovaly v souladu s ust. § 90 stavebního zákona. Nejvyšší správní soud s tímto právním závěrem plně souhlasí, neboť urbanistické řešení daného území není „nekvalitní“ pouze proto, že zamýšlená stavba bude o jedno podlaží vyšší než dům stěžovatelů a ostatní zástavba v okolí (vyjma budovy základní školy). V daném území se jedná o zástavbu příměstského typu, která se postupně může vyvíjet a měnit. Stěžovatelé ani jiné osoby, jejichž práva mohou být územním rozhodnutím dotčena, nemají, a ani mít nemohou, subjektivní veřejné právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivec jim a priori nemá právo bránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého území (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2008, č. j. 2 As 49/2007 – 191). Je nepochybné, že v daném případě zamýšlená stavba svým charakterem (v podstatě jde o menší bytový dům) i rozměry (převyšuje o jedno patro okolní stavby s výjimkou budovy školy) má poněkud jiný charakter než dosavadní stavby jednopatrových, převážně řadových, rodinných domů. Nevybočuje však z limitů daných územním plánem, neboť ten s možností umisťování staveb takového charakteru počítá, připouští-li obytné stavby až se třemi nadzemními podlažími. Již z toho, že územní plán výstavbu takové povahy, která v době jeho zpracování v území reálně neexistovala, připouští, plyne, že určité postupné a věcně limitované proměny zástavby v dotyčném území, a připouští tedy, že na něm vzniknou i stavby vymykající se svým charakterem v určité, avšak nikoli zásadní, míře charakteru výstavby dosavadní. Připuštění, že území se může v určitých mezích urbanisticky proměňovat a vyvíjet, je přirozenou vlastností územního plánování a reflexí toho, že zástavba v urbanizovaných oblastech, s výjimkou případů, kdy jej její konkrétní podobu třeba chránit a neměnit, např. z důvodů památkové ochrany či ochrany krajinného rázu, se může v běhu času proměňovat. V daném případě je proměna, k níž dojde výstavbou předmětného domu, změnou přiměřenou, odpovídající poměrům v území, a nelze ji považovat za exces, pro který by bylo na místě rozhodnutí krajského úřadu zrušit. Zamýšlená stavba není ani v rozporu se společenskými zájmy.

Vlastník pozemku má, jak krajský soud správně zdůraznil ve svém rozsudku, právo užívat svůj majetek podle své libosti, pokud se nepřípustně nedotkne práv jiných a pokud nevybočí z mezí přípustné veřejnoprávní regulace. Výstavba bytového domu v navržené podobě ničím takto nepřípustným není. Pokud stěžovatelé namítali, že z hlediska uspokojování společenských zájmů by na místě zamýšlené stavby bytového domu mělo stát např. zdravotní středisko nebo objekt drobných služeb pro obyvatelstvo, Nejvyšší správní soud k tomu uvádí, že stěžovatelé nemohou mít subjektivní veřejné právo na určení využití sousedního pozemku a že je čistě na vůli vlastníka pozemku, jakou přípustnou stavbu na něm postaví.

Nejvyšší správní soud se dále zabýval i námitkou stěžovatelů týkající se ztráty soukromí, obtěžování pohledem a nerespektování osobnostních práv. Stěžovatel v kasační stížnosti poukazoval na svůj zdravotní stav a namítal, že v předcházejících řízeních nebylo žádným způsobem k subjektivní situaci stěžovatelů ani k jejich způsobu života přihlédnuto a v této souvislosti odkazovali na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005 – 116. Nejvyšší správní soud v dané věci dospěl k závěru, že navrhovaná stavba se nedotkne osobnostních práv stěžovatelů a práva na soukromí nad míru přiměřenou poměrům v intencích § 127 o. z., tj. že je v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení [§ 90 odst. písm. e) stavebního zákona]. Krajský soud i správní orgány přitom přihlédly i k subjektivní situaci stěžovatelů. Krajský soud se zabýval tvrzenou ztrátou soukromí na zahradě stěžovatelů, zejména ve vztahu ke zdravotnímu handicapu stěžovatele a). Nejvyšší správní soud se ztotožňuje se závěry krajského soudu, že v daném případě nebylo možné žadateli o vydání rozhodnutí o umístění stavby nevyhovět jenom proto, že z oken stavby bude vidět na sousední nemovitosti. Pokud se totiž nejedná o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům, je přednostně na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Stěžovateli a) nic nebrání se běžně pohybovat po zahradě bez oděvu na horní části těla, i když je zdravotně handicapován. Pokud však je mu nepříjemné, že se okolí na něj může dívat, nezbývá než si zřídit např. zelené atrium, jež by ho před pohledy ze strany sousedů a okolí ochránilo. Stěžovatelé si nemohou osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jejich sousedství, která by podstatně snížila míru jejich soukromí. Skutečnost, že na sousedním pozemku doposud 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 přetrval i do budoucna. Stěžovatelé vůči sousednímu pozemku „nevydrželi“ žádné právo na to, aby se výstavba na něm omezila více, než jaká omezení standardně vyžadují obecné poměry v území, jež jsou vyjádřeny v územním plánu. Stěžovatelovy zdravotní obtíže nemohou zakládat tak zásadní omezení na sousedním pozemku, jaká požadoval, neboť takové omezení vlastnického práva by bylo zcela neproporcionální k vcelku nepatrné osobní újmě, které by tímto omezením byl uchráněn stěžovatel. Krajský soud tedy dospěl ke správnému závěru, že správní uvážení o těchto námitkách nepřekročilo zákonem stanovené meze ani nebylo zneužito.

Nejvyšší správní soud konečně dospěl k závěru o nedůvodnosti námitky stěžovatelů týkající se zastínění domu a pozemku. I když se stěžovatelé vrací domů až odpoledne, je třeba konstatovat, že míra zastínění jejich domu a pozemku není tak velká, aby znamenala obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. V místnostech domu stěžovatelů stavba

ovlivnila denní osvětlení zcela zanedbatelně, neboť i nadále bude prosluněn a osvětlen v souladu s příslušnou prováděcí vyhláškou ke stavebnímu zákonu a požadovanými hodnotami podle příslušných ČSN. Co se týče zastínění zahrady, je zřejmé, že i toto se navrhovanou stavbou zvýší, avšak nedosáhne na všechny části zahrady. V průběhu řízení byly opatřeny příslušné modelové situace o pohybu stínu a ty byly posouzeny ve vztahu k čl. 4.3.5 ČSN 734301. Podle tohoto článku „Venkovní zařízení a pozemky v okolí obytných budov sloužící k rekreaci jejich obyvatel, mají mít alespoň polovinu plochy osluněnou nejméně 3 hodiny dne 1. března". Vzhledem k tomuto kritériu bude zastínění zahrady stěžovatelů zamýšlenou stavbou rovněž zanedbatelné, jak je rozvedeno v odůvodnění správního rozhodnutí I. stupně.

Ze všech důvodů výše uvedených není napadený rozsudek nezákonný, a proto Nejvyšší správní soud podle ust. § 110 odst. 1 s. ř. s. kasační stížnost zamítl. Ve věci rozhodl v souladu s ust. § 109 odst. 1 s. ř. s., podle něhož rozhoduje Nejvyšší správní soud o kasační stížnosti zpravidla bez jednání, když neshledal důvody pro jeho nařízení.

Výrok o náhradě nákladů řízení se opírá o ust. § 60 odst. 1 věta 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 nemají právo na náhradu nákladů řízení a krajskému úřadu žádné náklady s tímto řízením nevznikly.

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

V Brně dne 12. března 2010

JUDr. Eliška
Cihlářová předsedkyně senátu