ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Davida Hipšra a soudců JUDr. Pavla Molka a Mgr. Lenky Krupičkové v právní věci žalobců: **a) MUDr. Z. H., b) Ing. T. H., c) Bc. T. D., BA,** všichni zastoupeni Mgr. Romanem Šteffelem, advokátem se sídlem Dvořákova 13, Brno, proti žalovanému: **Krajský úřad Zlínského kraje,** se sídlem tř. Tomáše Bati 21, Zlín, **za účasti** osob zúčastněných na řízení: **I) E.ON Česká republika, s. r. o.,** se sídlem F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice, **II) HANÁ STAV s. r. o.,** se sídlem Hulínská 1812/16, Kroměříž, **III) RWE Distribuční služby, s. r. o.,** se sídlem Plynárenská 499/1, Brno, zastoupena Mgr. Kamilem Stypou, advokátem se sídlem Vyskočilova 1481/4, Praha, v řízení o kasační stížnosti žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 13. 4. 2017, č. j. 30 A 51/2015 – 107,

takto:

I. Kasační stížnost **se zamítá.**

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

III. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I.

[1] Městský úřad Uherské Hradiště, stavební odbor (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 26. 9. 2014, zn. MUUH-SO/28613/2014/Do, po projednání žádosti o změnu stavby před jejím dokončením rozhodl podle § 94 a § 118 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) tak, že výrokem I. změnil územní rozhodnutí ze dne 6. 9. 2013, zn. MUUH-SO/49972/2013/Do, pro stavbu „Polyfunkční dům“ na pozemcích pozemkové parcely č. 670/1, 686/6, 705/3, 712/2, 712/13, 1311/2 a 2566 vše v k. ú. Uherské Hradiště, a to v rozsahu: a) bude provedena nástavba - stavba bude zvýšena o 3. NP, kde vzniknou 4 byty

včetně komor; 3. NP bude provedeno v rozsahu nad půdorysem 2. NP, přičemž výška atiky bude v úrovni +10,390 m, od +0,000, která se nachází v úrovni podlahy 1. NP a b) budou provedena 4 nová odstavná stání pro osobní automobily na pozemku pozemková parcela č. 712/13. Výrokem II. pak stavební úřad povolil změnu nedokončené stavby v rozsahu: a) dispoziční úpravy v 1. a 2. NP, b) nástavba 3. NP, kde vzniknou 4 byty včetně komor.

[2] Rozhodnutím ze dne 18. 2. 2015, č. j. KUZL 10276/2015, Krajský úřad Zlínského kraje (dále jen „žalovaný“) zamítl odvolání žalobců a potvrdil shora uvedené rozhodnutí stavebního úřadu.

II.

[3] Žalobci podali proti rozhodnutí žalovaného žalobu ke Krajskému soudu v Brně, který ji zamítl rozsudkem ze dne 13. 4. 2017, č. j. 30 A 51/2015 – 107.

[4] V odůvodnění rozsudku krajský soud podrobně posoudil jednotlivé uplatněné žalobní body a dospěl k závěru, že tyto nejsou důvodné. K obecné námitce, že žalovaný ignoroval zásadu ochrany veřejného zájmu, krajský soud uvedl, že v kontextu stavebního zákona lze vycházet z toho, že veřejným zájmem při umisťování a povolování staveb je soulad stavby s územně plánovací dokumentací, obecnými požadavky na výstavbu a zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy. Stavební úřad a žalovaný této své povinnosti dostáli a veřejným zájmem se ve svých rozhodnutích zabývali. V rámci svého rozhodnutí stavební úřad i žalovaný vycházeli z opatřených stanovisek dotčených orgánů.

[5] K námitce, že žalovaný nemá odbornost k posouzení otázky snížení tržní hodnoty nemovitosti či posouzení hluku a tudíž měl ustanovit znalce, krajský soud uvedl, že v rámci územního řízení přistupuje stavební úřad k posouzení námitky snížení tržní hodnoty nemovitosti jen z pozice nástrojů stavebního zákona, tedy zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, s obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými dalšími předpisy, což v daném případě bylo naplněno. Nebylo proto nutné ustanovit znalce, ale jak plyne z judikatury Nejvyššího správního soudu je stavební úřad sám oprávněn posoudit námitku snížení tržní hodnoty nemovitosti, avšak toliko z hlediska kritérií uvedených ve stavebním zákoně. Otázka hluku byla posouzena příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví Krajskou hygienickou stanicí Zlínského kraje, přičemž nebyly shledány důvody, které by měly vyhovění stavebnímu záměru bránit (viz závazné stanovisko Krajské hygienické stanice ze dne 24. 4. 2014, č. j. KHSLZ 07045/2014). S ohledem na výše uvedené není důvodná námitka, že nebyla posouzena otázka hluku či měl za tímto účelem být ustanoven znalec.

[6] K námitce, že žalovaný nesprávně posoudil návrh žalobce c) na zrušení rozhodnutí stavebního úřadu a zastavení řízení postupem podle § 66 odst. 1 písm. g) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), krajský soud uvedl, že nebyly splněny podmínky k postupu podle citovaného ustanovení správního řádu, neboť stavebník na rozhodnutí o žádosti trval a rozhodně pro něj nepozbyla významu.

[7] Ani v případě namítaného nesouladu s požadavky na zachování kvality prostředí krajský soud neshledal na straně správních orgánů pochybení. Předmětná stavba je situována v prostoru zástavby bytových domů a občanské vybavenosti, což odpovídá územnímu plánu města Uherské Hradiště. I její výška respektuje regulativy stanovené platným územním

plánem. Odstupové vzdálenosti pak činí 25,1 m od bytového domu a vzdálenost od rodinného domu od stěny s obytnými okny činí 25,8 m. S ohledem na svou čistě obytnou funkci pak posuzovaná změna stavby nebude ani zdrojem překračujícím limity hluku, vibrací, pachu a prachu v této lokalitě. Umístění a povolení změny stavby bylo voleno s ohledem na stávající zástavbu a její charakter a podle krajského soudu nedochází ke změně poměrů v území v takové intenzitě, aby bylo možno hovořit o narušení kvality prostředí a pohody bydlení ve smyslu § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb."), či o mimořádném negativním ovlivnění vlastníků okolních nemovitostí v jejich užívání a zásahu do jejich vlastnických práv nad míru přiměřenou poměrům ve smyslu § 1013 nového občanského zákoníku, resp. § 127 občanského zákoníku dřívějšího. K tvrzení žalobců, že od novostavby se odráží hluk, krajský soud uvedl, že svou námitku blíže nekonkretizovali ani nedoložili (např. odborným vyjádřením či znaleckým posudkem).

[8] K námitce, že žalovaný nezkoumal potencionalitu budoucích imisí, neboť došlo k podstatnému navýšení narušení soukromí pohledem z balkónu na pozemek a nemovitosti žalobců a) a b) a na dvůr žalobce c), krajský soud uvedl, že za imisi 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 o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; zpravidla by šlo o případy, kdy vlastnické právo by bylo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů. To v dané věci nehrozí. Zahrada přiléhající k domu žalobců a) a b) či dvůr, kterým argumentuje žalobce c), je soukromým venkovním prostorem, který však svým uživatelům poskytuje soukromí pouze zdánlivě. Okolní zástavba (s ohledem na svou výšku a blízkost umístění) již dnes omezuje soukromí v tomto prostoru, neboť z oken, balkonů a teras umístěných ve vyšších patrech sousedních staveb je či bude možno nahlížet do jejich zahrady. Předmětné území je součástí městské aglomerace, kde je velmi obtížné udržet si soukromí, na rozdíl třeba od okrajových částí města či vesnice. Ve vztahu k rodinnému domu lze přijmout takové opatření, aby bylo zabráněno případnému obtěžování nahlížením do oken. Přitom se nejedná o nahlížení úplně z bezprostřední blízkosti, když odstupová vzdálenost rodinného domu od stěny s obytnými okny činí 25,8 m. Je sice pravdou, že se zvýší možnost nahlížení umístěním dané stavby, avšak tuto nelze vnímat jako cílenou, směřující ke zneužívání vlastnického práva právě za účelem nahlížení do sousedních nemovitostí žalobců a narušování jejich soukromí. Z výše uvedených důvodů proto krajský soud ve shodě se závěry správních orgánů nehodnotil zásah do práv žalobců jako natolik mimořádné obtěžování, které by umístění stavby v dané lokalitě vylučovalo.

[9] Závěrem krajský soud konstatoval, že změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje, a to zvláště v urbanizovaných oblastech. Žalobci proto z těchto důvodů nemají (a ani nemohou mít) subjektivní veřejné právo na to, aby poměry v daném území zůstaly zakonzervovány a nemohly se změnit.

III.

[10] Proti tomuto rozsudku podali žalobci (dále jen „stěžovatelé“) v zákonné lhůtě kasační stížnost z důvodu uvedeného v § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s.

[11] Krajský soud nesprávně posoudil žalobní námitku, že žalovaný ignoruje zásadu materiální pravdy. Žalovaný se řádně nevypořádal s tvrzením stěžovatele c), že stavbou 3. NP se zvětší „odrazivá plocha“, která na pozemek č. X „přivede“ více hluku z hlavní uherskohradišťské dopravní tepny z Třídy Maršála Malinovského. Stěžovatelé nesouhlasí s tvrzeními žalovaného „o námitce, která se pohybuje v rovině pouhých spekulací“, resp. že „lze o odrazivosti plochy pochybovat“. Tato námitka vychází ze skutečného stavu, kdy stěžovatel c) a další obyvatelé bytového domu zásadní nárůst hluku zaznamenali již po dostavbě 1. a 2. NP, přičemž jde bez jakýchkoliv pochybností o hluk ze silniční dopravy (z Tř. Maršála Malinovského), který je přímo na pozemek č. X a k celé východní straně (tzn. balkonům, oknům ložnic a dětských pokojů) bytového domu č. p. X přiváděn odrazem od obvodové stěny novostavby a tato se tak stala zdrojem (nepřímých imisí) hluku a má potenciál (po stavbě 3. NP) přivést hluk v ještě větší míře. Což by stavební úřad (resp. žalovaný) zjistil, kdyby místo navštívil a ohledal, resp. pokud by v souladu s § 56 správního řádu ustanovil znalce k vypracování akustického znaleckého posudku.
Stavební úřad tedy nezjistil přesně a úplně skutečný stav věci, neboť si neopatřil potřebné podklady pro rozhodnutí. Postupoval tak rovněž v rozporu s § 56 správního řádu, když posoudil otázky, k jejichž posouzení nemá odbornost a kdy měl ustanovit znalce k posouzení hluku. Zhodnocení, zda vliv hluku nepřípustně snižuje kvalitu prostředí, není pouze otázkou obsahu závazného stanoviska dotčeného orgánu (v tomto případě Krajské hygienické stanice Zlínského kraje), ale je věcí autonomního posouzení stavebním úřadem či žalovaným po zhodnocení všech relevantních okolností, kterými jsou zejména objektivní výsledky hlukových měření. I z tohoto důvodu měly správní orgány ustanovit znalce, neboť stěžovatel c) poukazoval na konkrétní skutečnosti, které zpochybňovaly splnění požadavku na pohodu bydlení.

[12] Žalovaný v rozporu se zásadou materiální pravdy se dále nesprávně vypořádal s námitkou stěžovatelů a) a b), že povolením zvýšení stavby o další nadzemní podlaží je porušeno právo na soukromí v míře více než přípustné pro místní poměry a podstatně je omezuje v obvyklém užívání pozemku. Stěžovatelé a) a b) namítali, že bude docházet k narušování práva na soukromí (nad míru přiměřenou poměrům) nahlížením (pohledem) na jejich nemovitost nikoliv z oken navržené změny stavby (jak uvádí žalovaný), ale do oken stěžovatelů, a to ze všech možných prostor navržené změny stavby (tzn. jak z oken, tak z navržených balkonů). Pokud pak žalovaný tvrdil, že lze do jejich oken nahlížet i ze sousedního bytového domu o čtyřech podlažích, pak neříká pravdu a prokazuje, že řádně nezjistil stav věci. Z žádného místa tohoto sousedního bytového domu (tzn. ani z oken, ani z balkonů) nelze nahlížet do oken (a místností) stěžovatelů a) a b). Žalovaný navíc řešil pouze potenciál pohledů z oken navržené změny stavby do prostor zahrady a zpevněné plochy, nikoliv do intimních prostor, kterými jsou myšleny prostory ložnice (nejen stěžovatelů, ale i jejich dcery), které jsou orientovány směrem do zahrady a bude možné do nich nově nahlížet z prostor balkonu (příp. balkonů) navržené změny stavby. Stěžovatelé jsou proto toho názoru, že je oprávněným jejich požadavek, aby vlastník sousední nemovitosti neprováděl takové stavební změny, jež umožňují zasahovat do soukromí mimořádně intenzivním způsobem, zvlášť pokud je určitá úroveň soukromí v daném místě dlouhodobě zavedena.

[13] V rozporu se zásadou materiální pravdy také postupoval stavební úřad, když nevyhověl návrhu stěžovatele c), aby v rámci řízení, před vydáním rozhodnutí ve věci, provedl důkaz znaleckým posudkem, za účelem zjištění snížení hodnoty jeho bytu. Tímto postupem nesprávně nadřadil zásadu rychlosti a hospodárnosti nad zásadu materiální pravdy.

[14] Krajský soud dále nesprávně posoudil žalobní námitku, že žalovaný ignoruje zásadu veřejného zájmu. Stavební úřad měl postupovat v souladu s § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 téhož zákona. Měl tedy mj. dbát na to, aby bylo přijaté řešení v souladu s veřejným zájmem, resp. měl v souladu s § 50 odst. 3 správního řádu zjišťovat všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. Pokud tak nečinil, ignoroval zásadu ochrany veřejného zájmu. Žalovaný obecně formulované veřejné zájmy nezjišťoval a nekonkretizoval a z odůvodnění rozhodnutí zřetelně nevyplývá, proč veřejný zájem převážil nad řadou soukromých, partikulárních zájmů. Podle názoru stěžovatelů není ve veřejném zájmu, aby stavba, která nesplňuje požadavky hygienické, na zachování kvality prostředí, příp. na ochranu veřejného zdraví (negativní vliv hluku na zdraví obyvatel), kladené právními předpisy, a která má vysoký potenciál narušovat soukromí mimořádným obtěžováním imisí pohledem (převyšujícím míru přiměřenou poměrům) a dalším hlukem a omezovat nejen stěžovatele, získala úředně ověřený status.

[15] Z uvedených důvodů stěžovatelé navrhli, aby Nejvyšší správní soud napadený rozsudek krajského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

IV.

[16] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti odkázal na odůvodnění svého rozhodnutí, v němž dostatečně a jasně uvedl důvody, které svědčily správnosti a zákonnosti rozhodnutí stavebního úřadu. Dále odkázal na vyjádření k podané žalobě, ve kterém reagoval na argumentaci použitou stěžovateli, přičemž vycházel z odůvodnění svého rozhodnutí. Rozsudek krajského soudu považuje za zákonný a věcně správný. Se závěry krajského soudu se plně ztotožňuje, a proto navrhl, aby Nejvyšší správní soud kasační stížnost jako nedůvodnou zamítl.

V.

[17] Nejvyšší správní soud posoudil kasační stížnost v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a zkoumal přitom, zda napadené rozhodnutí netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3, 4 s. ř. s.).

[18] Kasační stížnost není důvodná.

[19] Kasační stížnost je podle § 102 s. ř. s. opravným prostředkem proti pravomocnému rozhodnutí krajského soudu ve správním soudnictví, jímž se účastník řízení, z něhož toto rozhodnutí vzešlo, nebo osoba zúčastněná na řízení domáhá zrušení soudního rozhodnutí. Stěžovatelé v kasačních námitkách nespecifikují, v čem konkrétně krajský soud pochybil a proč je jeho posouzení věci nesprávné. Omezují se na obecná tvrzení, že soud nesprávně posoudil námitky týkající se nedodržení zásady materiální pravdy, ignorace zásady ochrany veřejného zájmu, výhrady, že žalovaný nemá potřebnou odbornost a nezkoumal *„potencialitu*

budoucích imisí“. Znovu shrnuli odvolací námitky proti prvostupňovému rozhodnutí, přičemž drtivá většina jejich výtek míří nikoli proti rozhodnutí soudu, ale nadále proti rozhodnutí žalovaného. Nejvyšší správní soud proto přezkoumal rozsudek krajského soudu se zřetelem k tomu, nakolik obecně byly kasační námitky uplatněny.

[20] Podstatou sporu je kolize mezi stávajícími obyvateli rodinného domu č. p. X [stěžovatelé a) a b)] a obytného domu č. p. X [stěžovatel c)] a stavebníkem (osoba zúčastněná na řízení II), který se rozhodl postavit polyfunkční dům v jejich sousedství. Předmětná stavba byla povolena jako dvoupodlažní a následně stavebník požádal o změnu stavby před jejím dokončením, spočívající v provedení třetího nadzemního podlaží, kde mají být čtyři byty.

[21] Námitka stěžovatelů, že krajský soud nesprávně posoudil žalobní námitku, že žalovaný ignoruje zásadu materiální pravdy, a to ve vztahu k tvrzení stěžovatele c), že stavbou 3. NP se zvětší „odrazivá plocha“, která na pozemek č. X „přivede“ více hluku z hlavní uherskohradišťské dopravní tepny z Třídy Maršála Malinovského, není podle Nejvyššího správního soudu důvodná.

[22] Podle § 4 odst. 2 stavebního zákona postupují stavební úřady ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Dotčené orgány vydávají pro vydání rozhodnutí podle stavebního zákona závazná stanoviska. V průběhu správního řízení stavební úřad obdržel mimo jiné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje ze dne 24. 4. 2014, č. j. KHSZL 07845/2014, jimž tento věcně a místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví vyjádřil svůj souhlas se změnou stavby před jejím dokončením. Otázka hluku tedy byla posouzena příslušným správním orgánem, který neshledal důvody bránící vyhovění stavebnímu záměru. Pokud stěžovatel c) s tímto posouzením nesouhlasil, nic mu nebránilo, aby na podporu svých tvrzení nechal zpracovat např. znalecký posudek a ten poté předložil správním orgánům, což však neučinil. Správním orgánům nelze za této situace vytýkat, že nerespektovaly zásadu materiální pravdy, neboť vycházely se závazného stanoviska příslušného orgánu ochrany veřejného zdraví, přičemž stěžovatel c) své tvrzení o možném zvýšení hladiny hluku nedoložil, ani neprokázal. S předmětnou námitkou se pak žalovaný dostatečně vypořádal, když s ohledem na polohu a tvar předmětné stavby dospěl k závěru, že lze oprávněně pochybovat o odrazivosti její západní stěny a s tím souvisejícím navýšení množství hluku z Tř. Maršála Malinovského. Nejvyšší správní soud s tímto posouzením souhlasí a podotýká, že předmětná stavba naopak může bránit pronikání hluku z protilehlého velkokapacitního parkoviště na pozemek p. č. X a k bytovému domu č. p. X, kde bydlí stěžovatel c).

[23] Námitka stěžovatelů, že krajský soud nesprávně posoudil žalobní námitku, že žalovaný se nesprávně vypořádal s námitkou stěžovatelů a) a b), že povolením zvýšení stavby o další nadzemní podlaží bude porušeno jejich právo na soukromí, je rovněž nedůvodná.

[24] Ze správního spisu vyplývá, že navrhovaná stavba je situována v prostoru zástavby bytových domů a občanské vybavenosti a respektuje výškové regulativy stanovené platným územním plánem města Uherské Hradiště (maximálně 14 m, vztaženo k výši atiky). Stěžovatelé a) a b) jsou vlastníky pozemku p. č. X (zahrada) a pozemku st. p. č. X s domem č. p. X vše v k. ú. X. Výška stěny rodinného domu č. p. X, v níž jsou okna z obytných místností, je cca 9 m. Výška nejbližší stěny navrhované stavby je cca 3,9 m a výška nejbližší stěny navrhované stavby, v níž jsou okna z obytných místností, je cca 10,4 m. Vzdálenost

rodinného domu od navrhované stavby je 19 m k prvně uvedené stěně a 25,8 m ke stěně, v níž jsou okna z obytných místností.

[25] Nejvyšší správní soud souhlasí se stěžovateli v tom, že změnou navrhované stavby dojde ke zvýšení možnosti nahlížení do oken nemovitosti ve vlastnictví stěžovatelů a) a b). V této souvislosti je však třeba poukázat na skutečnost, že se nejedná o nahlížení z bezprostřední blízkosti, ale že odstupová vzdálenost obou nemovitostí je 25, 8 m a je tak větší, než jakou vyžaduje § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Nelze rovněž pominout, že se jedná o městskou lokalitu, kde nelze zajistit ochranu soukromí tak, jako v jiných méně obydlených lokalitách. Nejvyšší správní soud se proto ztotožňuje se závěry krajského soudu, že v daném případě nebylo možné žadateli o vydání rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením nevyhovět jenom proto, že z oken a balkónů 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. Stěžovatelům a) a b) nic nebrání použít existující technické prostředky, které nahlížení do oken zamezují (např. žaluzie, rolety, záclony, závěsy, neprůhledné sklo apod.). Stěžovatelé si nemohou osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jejich sousedství, která může snížit 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. V této souvislosti je třeba dále uvést, že stěžovatelé se mýlí, pokud uvádějí, že žalovaný tvrdil, že lze do jejich oken nahlížet i ze sousedního bytového domu o čtyřech podlažích. Žalovaný pouze konstatoval, že z toho bytového domu lze nahlížet na jejich nemovitosti (viz str. 6 žalobou napadeného rozhodnutí).

[26] Námitka stěžovatelů, že stavební úřad postupoval v rozporu se zásadou materiální pravdy, když nevyhověl návrhu stěžovatele c), aby v rámci řízení provedl důkaz znaleckým posudkem, za účelem zjištění snížení hodnoty jeho bytu, je také nedůvodná.

[27] Na projednávanou věc lze aplikovat rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010 - 145, vycházející z unesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, publikovaného pod č. 1910/2009 Sb. NSS. Podstatou tohoto rozsudku je právní názor, podle nějž má-li vlastník nemovitosti za to, že by určité využití okolního území (např. zástavbou určitého charakteru) mohlo způsobit snížení hodnoty jeho nemovitostí, musí 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 považuje pro sebe za přijatelnou. V rámci územního řízení – a stejně tak i v rámci stavebního řízení či řízení o dodatečném povolení stavby – je sice stavební úřad oprávněn a povinen posoudit námitku snížení tržní ceny sousedních nemovitostí, avšak činí tak jen z pozice nástrojů stavebního zákona, tedy zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, s obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými dalšími předpisy. Názor stěžovatelů, že pro posouzení námitky snížení tržní hodnoty nemovitosti není stavební úřad odborně způsobilý, tedy není správný. V projednávaném případě se stavební úřad touto námitkou v těchto mezích zabýval a stěžovatelem c) namítané snížení tržní ceny jeho bytu neshledal, přičemž jeho závěry stěžovatel c) nijak nevyvrátil. Pokud

stěžovatel byl přesvědčen o svém tvrzení, měl tuto újmu blíže specifikovat, zdůvodnit a doložit. Stavební úřad tedy nebyl povinen v rámci správního řízení zajistit vypracování znaleckého posudku za účelem zjištění snížení tržní hodnoty bytu ve vlastnictví stěžovatele c), neboť tuto námitku mohl posoudit sám.

[28] Rovněž námitka, že krajský soud dále nesprávně posoudil žalobní námitku, že žalovaný ignoruje zásadu veřejného zájmu, je nedůvodná.

[29] Jak správně uvedl krajský soud, veřejným zájmem při umisťování a povolování staveb je jejich soulad s územně plánovací dokumentací, obecnými požadavky na výstavbu a zájmy chráněnými zvláštními předpisy. Z obsahu jak rozhodnutí stavebního úřadu, tak i rozhodnutí žalovaného pak zřetelně vyplývá, že správní orgány se v tomto rozsahu veřejným zájmem zabývaly a vycházely přitom i ze stanovisek dotčených orgánů chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Vyjádřením ochrany veřejného zájmu je pak zejména formulace řady podmínek v rozhodnutí stavebního úřadu, které musí stavebník při realizaci předmětné stavby splnit. S ohledem na skutečnost, že stěžovatelé předmětnou žalobní námitku formulovali v žalobě jen velmi obecně a nespecifikovali, v čem správní orgány nerespektovaly veřejný zájem, nelze krajskému soudu vytýkat, že jí zabýval rovněž pouze v obecné rovině.

[30] S poukazem na shora uvedené důvody Nejvyšší správní soud zamítl kasační stížnost jako nedůvodnou (§ 110 odst. 1 s. ř. s.).

[31] Soud rozhodl o náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. za použití § 120 s. ř. s. Stěžovatelé nebyli v řízení o kasační stížnosti úspěšní, proto nemají právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému, jemuž by jinak právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti příslušelo, soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, protože mu v řízení o kasační stížnosti nevznikly žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti.

[32] Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení, neboť jim soudem nebyla uložena žádná povinnost, v souvislosti s níž by jim náklady vznikly, a ani právo na náhradu řízení neuplatnily (§ 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 31. května 2018

Mgr. David Hipšr
předseda senátu