



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Ladislava Hejtmánka a soudkyň JUDr. Naděždy Treschlové a JUDr. Hany Kadaňové ve věci žalobců: a)

bytem

b) bytem

oba jednající

obecným zmocněncem, bytem

c)

bytem

všichni zastoupeni

Mgr. Martinou Krumichovou, advokátkou, se sídlem Rousova 1137/6, Česká Lípa, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **Domus International, spol. s r.o.**, se sídlem Zlatnická 1124/7, Praha 1 – Nové Město, IČ: 272 38 725, zastoupené JUDr. Nikol Popovskou, LL.M., advokátkou, se sídlem Senovážné náměstí 1465/7, Praha 1, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 21. 2. 2020, č.j. MHMP 310573/2020, sp.zn. S-MHMP 1628243/2019/STR,

takto:

I. Žaloba **se zamítá**.

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

III. Osoba zúčastněné na řízení **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

- [1] Žalobce se žalobou podanou u Městského soudu v Praze domáhali zrušení a přezkoumání rozhodnutí žalovaného ze dne 21. 2. 2020, č.j. MHMP 310573/2020, sp.zn. S-MHMP

1628243/2019/STR (dále jen „napadené rozhodnutí“), kterým byla zamítnuta jejich odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 1, odboru výstavby ze dne 27. 5. 2019, č.j. UMCP1 011542/2019, sp.zn. S UMCP1/064444/2018/VÝS-Vo-2/1124 (dále též „prvostupňové rozhodnutí“), jímž bylo k žádosti osoby zúčastněné na řízení rozhodnuto o umístění stavby označené „*Nástavba a stavební úpravy v objektu, P. 1, N. M. č.p. X, [redacted]*“, na pozemku parc.č. X, v k.ú. N. M., a toto rozhodnutí bylo potvrzeno.

- [2] Žalobci uplatnili proti napadenému rozhodnutí několik žalobních námitek. V žalobním bodu a) „*Skutečný charakter bytových jednotek a podpora bydlení*“ namítali, že již při ústním jednání dne 12. 6. 2018 naznačili úmysl stavebníka neprovozovat byt k dlouhodobému bydlení, což by mělo vliv mimo jiné na statickou dopravu. Uvedli, že je nesporné, že umísťovaná stavba zahrnuje 18 jednotek krátkodobého ubytování, což i s ohledem na výměry jednotlivých jednotek nasvědčuje skutečnosti, že stavebník má reálně úmysly objekt provozovat jako ubytovnu či hotel. Nadto má dle žalobců stavební úřad možnost si porovnat statistická data o tom, kdo je kupce, vlastníkem a provozovatelem nemovitostí na P. 1. Dle žalobců je záměr třeba posuzovat komplexně, s přihlédnutím ke všem skutečnostem, které vyplývají zejména z projektové dokumentace. Proto není zřejmé, jaké konkrétní dispozice by potvrdily záměr využívat v budoucnu jednotlivé nebytové jednotky již nyní určené pouze ke krátkodobému ubytování tak, aby stavební úřad dospěl k závěru, že tyto budou provozovány jako ubytovna či hotel. Tyto námitky však správní orgány označily za spekulativní, s čímž žalobci nesouhlasili. Žalobci dále v této souvislosti zkonstatovali současnou nedostatečnou kapacitu Městské policie na P. 1, která nemá dostatek policistů, aby mohla efektivně zasahovat při rušení nočního klidu. Závěrem této námítky označili žalobci rozšiřování turistické infrastruktury do bytového fondu na Praze 1 za nežádoucí, neboť v konečném důsledku může vést k vyliďňování nejen historického centra Prahy.
- [3] V žalobním bodu b) „*Zásah do soukromí pohledy z teras*“ žalobci namítali, že při ústním jednání dne 12. 6. 2018 uvedli námitku, dle které z terasy umístěné na objektu A bude možné přímo hledět do pobytových místností v domě žalobců, čímž bude docházet k obtěžování pohledem a k odebírání soukromí. Stavební úřad pak na jedné straně připustil, že pochozí střecha dle Souhrnné technické zprávy částečně slouží jako terasa, avšak dodal, že v projektové dokumentaci pro stavební řízení budou jednotlivé střechy i plochy jednoznačně specifikovány. Žalobci v této souvislosti odkázali na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 30. 7. 2013, č.j. 4 As 97/2013-40 s tím, že mají reálné zkušenosti s tím, co se děje na terasách (a střechách) sousedních domů. Dále žalobci namítli, že stavební úřad přehlédl, že pouhý soulad s veřejnoprávními předpisy neznámá, že umístěním stavby nedojde k nepřiměřenému zásahu do soukromí majícího formu imisí ve smyslu ustanovení § 1013 zákona č. 89/2013 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2007, sp.zn. 22 Cdo 2808/2007. Zcela v rozporu s právními předpisy je pak dle žalobců tvrzení stavebního úřadu, že o námitce (budoucích) imisí nelze rozhodnout v územním řízení, což odporuje ustanovení § 89 odst. 6 věta poslední zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Žalovaný pak v napadeném rozhodnutí sice shledal tento dílčí názor stavebního úřadu jako nesprávný, nicméně dle jeho názoru není důvod neumístit do zástavby terasu, a to s ohledem na to, že v daném typu zástavby jsou terasy obvyklým jevem. S tímto názorem se žalobci neztotožnili.

- [4] V žalobním bodu c) „*Snížení ceny nemovité věci*“ žalobci namítali, že stavební úřad tuto námitku posoudil v rozporu s právními předpisy a judikaturou (rozsudek NSS ze dne 25. 7. 2007, č.j. 1 As 1/2007-104). Zdůraznili, že se oprávněně obávají snížení ceny nemovitosti v důsledku toho, že jejich nájemci od nich mohou odcházet v důsledku obtěžování turisty. Dále upozornili na to, že nelze vycházet z toho, že kultura prostředí tvrzeného zamýšleného baru – kavárny významně ovlivní okolnost, jak se budou chovat jeho hosté a jak bude zajištěna část provozu, která v důsledku zákazu kouření probíhá mimo prostory baru.
- [5] V žalobním bodu d) „*Hluk a zhoršení hygienických podmínek*“ namítali vznik zdroje hluku a zhoršení hygienických podmínek spojených s vybudováním atrie a restaurace. Namítali, že stavební úřad při vypořádání této námítky nevzal v úvahu, že ustanovení § 1013 občanského zákoníku je konstruováno bez přímé návaznosti na veřejnoprávní předpisy stanovící limity přípustnosti určitých typů imisí. Stavební úřad dle žalobců jejich konkrétní námitky uvedené v čl. IV jejich vyjádření ze dne 1. 10. 2018 a v čl. IV vyjádření ze dne 14. 11. 2018 nevypořádal. Konstatovali, že s krátkodobým ubytováním je spojena větší fluktuace uživatelů umísťované stavby a zvýšená hladina hluku. Namítali, že stavební úřad sice k připomínkám žalobců uvedl, že si o nich učinil úsudek, avšak z odůvodnění prvostupňového rozhodnutí není vůbec zřejmé, jaký konkrétně. Za největší problém pak žalobci označil plánovaný bar ve vnitrobloku, kdy před tuto provozovnu bude možné umístit posezení, a to bez jakéhokoli povolení, a tím pádem bez kontroly ze strany hygienické stanice. Zároveň žalobci uvedli, že je nepochybné, že požadavky na obvyklou v míře rušení hlukem je rozdílná např. na náměstí R. a v ul. Z., s tím, že zachování oblastí s nižší mírou hlučnosti i v oblasti centrální P. je v zájmu zachování kvality bydlení.
- [6] V žalobním bodu e) „*Zatížení území nad míru obvyklou v území, zhoršení pohody bydlení*“ žalobci namítali, že stavební úřad i k této námitce uvedl, že se si o ní učinil úsudek, avšak z odůvodnění není zřejmé, v jakém směru byl úsudek proveden, jak konkrétně se stavební úřad námitkami zabýval a jak se tento úsudek promítl do jeho rozhodnutí. Žalovaný se pak pouze ztotožnil s rozhodnutím stavebního úřadu. Takové odůvodnění nepovažovali žalobci za dostatečné, a proto označili napadená rozhodnutí za nepřezkoumatelná.
- [7] V žalobním bodu f) „*Specifikace záměru žadatele*“ namítali, že záměr investora není jasně specifikován. Stavební úřad tuto námitku posoudil pouze ve vztahu k určitosti záměru stavebního záměru, nicméně neposoudil reálný (podnikatelský) záměr žadatele, když z žádného z podkladů není zřejmé, k jakému konkrétnímu užívání stavby budou nově zřízené jednotky sloužit.
- [8] V žalobním bodu g) „*Omezení výhledu a osvětlení*“ pak žalobci namítali, že umístěním stavby a její následnou realizací dojde k uzavření výhledu do jihozápadní části vnitrobloku. Ačkoliv jsou tedy výhledové poměry v městské zástavbě omezené, tak realizací záměru by do nich bylo zasazeno zásadním způsobem. Zdůraznili, že jsou přesvědčeni, že námitka omezení osvětlení v sobě zahrnuje i námitku nadměrného zastínění, jejíž neuplatnění žalovaný žalobcům vytýkal.
- [9] Z uvedených důvodů žalobci navrhovali, aby soud zrušil jednak žalobou napadené rozhodnutí, jednak rozhodnutí prvostupňové.
- [10] Žalovaný v písemném vyjádření k podané žalobě navrhoval její zamítnutí. K žalobnímu bodu a) uvedl, že v objektech A, B, C, D s původně administrativní funkcí je navrženo 18 jednotek krátkodobého ubytování, 9 malometrážních bytů, vinárna, bar a prodejna.

Konstatoval, že „reálné úmysly žadatele“ nejsou správní orgány oprávněny předjímat, neboť jsou vázány obsahem žádosti. Dle ustanovení § 90 stavebního zákona nepatří k požadavkům posuzování statistických údajů o stavu nemovitostního trhu, popř. kapacita Městské policie na P. 1. Dále zdůraznil, že plánovat rozvoj městské části je v kompetenci samosprávy, a to zejména při přijímání územně plánovací dokumentace, která v ploše SMJ – smíšeného městského jádra umístění jednotek krátkodobého ubytování nevylučuje. Jako účastník územního řízení pak Městská část P. 1 námitky neuplatnila.

- [11] K žalobnímu bodu b) žalovaný uvedl, že na str. 5 rozhodnutí podrobně popsal, že návrh objektu A směrem k domu žalobců terasu neobsahuje. Na plochou střechu v zadní snížené západní části objektu A není umožněn přístup a zároveň není způsobilá k rekreaci, protože je vystavena pohledům z domu žalobců, ale i z objektu B. Zároveň upozornil na to, že žalobci na opakovanou nabídku ponechání zadní štítové stěny, která by prostor oddělila, nereagovali. Dále žalovaný odkázal na rozsudek NSS ze dne 17. 9. 2015, č.j. 4 As 134/2015, s tím, že v husté zástavbě hlavního města je nutné se smířit s tím, že míra soukromí bude nižší, než je obvyklé např. na venkově, a že i určitá „přelidněnost“ je metropoli vlastní. Námitka, že na okolních terasách a střechách jsou pořádány alkoholové večírky, pak nebyla dle žalovaného v řízení uplatněna.
- [12] K žalobnímu bodu c) žalovaný odkázal na str. 6 napadeného rozhodnutí a doplnil, že si žalobci v argumentaci odporují, když na jedné straně uvádějí, že jedním z důvodů vysokých cen bydlení je masový turistický ruch a spekulace na trhu s bydlením, a zároveň se ze stejného důvodu obávají snížení ceny své nemovitosti. Dále žalovaný uvedl, že popsal nastavení poměrů v lokalitě, a zdůraznil, že veškeré aktivity uživatelů se mají odehrávat tzv. za domem, protože mezi oběma dvory je umístěn objekt A, který je již za stávajícího stavu odděluje. Dále uvedl, že již za stávající situace hluk a kouř zasahují do oken žalobců z ulice. Naopak oddělený dvůr ve vnitrobloku v zákrytu za objektem A není k takovému zásahu způsobilý, protože se nalézá až ve vzdálenosti 15 m od domu žalobců.
- [13] K žalobnímu bodu d) žalovaný uvedl, že žalobci argumentovali v předchozí námitce tím, že mají reálné zkušenosti s tím, co se děje na terasách a střechách sousedních domů, ačkoliv v této námitce uváděli, že ulice Zlatnická spadá do oblasti s nízkou mírou hlučnosti. Konstatoval, že v řízení bylo dostatečně prokázáno, že se jedná o zásah přiměřený poměrům.
- [14] K žalobnímu bodu e) uvedl, že tato námitka byla v řízení uplatněna v obecné rovině a že jednotlivé složky pohody bydlení byly posouzeny samostatně v rámci konkrétních námitek. Nespokojenost žalobců s vypořádáním námitek nemůže dle žalovaného způsobit nepřezkoumatelnost rozhodnutí.
- [15] K žalobnímu bodu f) žalovaný uvedl, že správní orgány pečlivě zkoumali navržený záměr (tj. i specifikaci jednotek) a že dostatečně vyhodnotily vliv na jednotlivé složky pohody v intencích obecnosti uplatněných námitek.
- [16] K žalobnímu bodu g) pak uvedl, že dle ustanovení § 89 odst. 6 stavebního zákona posuzuje stavební úřad námitky na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popř. rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem. Zdůraznil, že požadavku žalobců na zpracování „studie osvětlení – vlivu na zastínění okolních objektů“ ze dne 12. 6. 2018 bylo vyhověno a žalobci reagovali až vyjádřením ze dne 14. 11. 2018, které směřovali pouze proti případnému ponechání původní dělicí stěny, která však nebyla předmětem projednávání. K námitce omezení výhledu žalovaný uvedl, že tato nebyla uplatněna

v rámci koncentrační zásady. Byla uplatněna až následně ve vyjádření ze dne 1. 10. 2018, a to překvapivě v reakci na snížení objektu B z původních sedmi nadzemních podlaží na šest. Námitku stavební úřad vypořádal na str. 20 svého rozhodnutí a žalovaný se jí věnoval na str. 8 až 9 napadeného rozhodnutí, kde odkázal na rozsudek NSS ze dne 25. 4. 2019, č.j. 5 As 166/2018-67, který za ztrátu výhledu označuje až určité extrémní situace (např. zastavění oken).

- [17] Osoba zúčastněná na řízení ve svém písemném vyjádření navrhovala odmítnutí žaloby. Uvedla, že žalobce představuje šikanózní výkon práv ze strany žalobců, jelikož jejím jediným cílem je poškodit osobu zúčastněnou na řízení a omezit ji v jejím právu stavět. Připomněla, že byla šetrná k zájmům žalobců – navrhované přístavby spočívají v neintruzivním zásahu do již existujících bytových domů, jak je patrné z předložených vizualizací. Nadto dle původního projektu měla být na západní části zřízena i terasa, která byla na základě jednání se sousedy odstraněna z projektu. Zdůraznila, že předmětný stavební záměr nemá žádný dopad, co se týče zastínění. Studie osvětlení prokázala, že sousedící vlastníci nebudou nijak poškozeni; ba naopak dojde ke snížení výšky dělící stěny, což představuje zlepšení současného stavu. K obtěžování výhledu zdůraznila, že i v současnosti mají bytové jednotky žalobců pohled na jiné bytové domy. Dále k budoucí venkovní zahrádce uvedla, že provozní doba případného baru či kavárny bude v souladu s platnou legislativou Hl. m. Prahy omezena 22. hodinou. Osoba zúčastněná na řízení dále uvedla, že postup žalovaného byl v souladu se zákonem a rozsudkem NSS ze dne 14. 7. 2011, č.j. 1 As 56/2011-133. Mají-li žalobci námitky proti existujícímu územnímu plánu Hl. m. Prahy, můžou se domáhat jeho zrušení či změny podle příslušné právní úpravy. K údajnému narušení soukromí uvedla, že je primárně na žalobcích, pokud se cítí obtěžováni, aby provedli opatření, která obtěžování zabrání, např. prostřednictvím žaluzií a záclon. Případná letmá, občasná nahlédnutí od budoucích sousedů nemají právní relevanci, neboť pojem „míry přiměřené místnímu poměrů“ (ustanovení § 1013 občanského zákoníku) je v souladu s judikaturou třeba vyložit objektivně.
- [18] Při ústním jednání před soudem konaném dne 17. 3. 2022 setrvali účastníci řízení na svých dříve uplatněných argumentech.
- [19] Z obsahu spisového materiálu předloženého žalovaným správním orgánem vyplynuly následující, pro rozhodnutí ve věci samé, podstatné skutečnosti:
- [20] Prvostupňovým rozhodnutím ze dne 27. 5. 2019 č.j. UMCP1 011542/2019, sp.zn. S UMCP1/064444/2018/VÝS-Vo-2/1124, bylo ve výroku I. rozhodnuto o umístění předmětné stavby na pozemku parc.č. X, k.ú. N. M. Druh a účel umísťované stavby: změna dokončené stavby (nástavba, přístavba). Stavba obsahuje změnu dokončené stavby (nástavba, přístavba) stávajícího nebytového administrativního objektu. Nástavba bude umístěna na objektech A, B, C, D a přístavba v podobě novodobých arkýřů na objektu A. Stavba bude využita za účelem krátkodobého ubytování a na bytové jednotky. Funkce a kapacita stavby: počet stávajících bytových jednotek: 0; počet stávajících nebytových jednotek: 3x prodejna, 10x kanceláře; počet nových bytových jednotek: 9; počet nových jednotek krátkodobého ubytování: 18; počet nových nebytových jednotek: 1x bar, 1x vinárna, 1x prodejna. Ve výroku II. tohoto rozhodnutí byly stanoveny podmínky pro umístění stavby a ve výroku III. podmínky pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení.

- [21] V odůvodnění tohoto rozhodnutí stavební úřad shrnul průběh řízení a obsah spisu, vyjmenoval účastníky řízení a posoudil záměr podle ustanovení § 90 stavebního zákona a na něj navazujících ustanovení. Následně stavební úřad zrekapituloval uplatněné návrhy a námitky účastníků řízení a jejich vyjádření k podkladům rozhodnutí, aby je postupně ve svém rozhodnutí vypořádal. Námitkami žalobkyně a) a žalobce b) se se stavební úřad zabýval na str. 14 až 15 rozhodnutí. Na str. 18 až 21 rozhodnutí stavební úřad zabýval vyjádřením žalobkyně a) a žalobce b) ze dne 1. 10. 2018 k pokladům rozhodnutí, na str. 21 až 25 rozhodnutí pak jejich vyjádřením ze dne 14. 11. 2018.
- [22] Žalobci podali proti tomuto rozhodnutí dne 17. 6. 2019 společné odvolání, ve kterém argumentovali obdobně jako v podané žalobě.
- [23] Žalobou napadeným rozhodnutím ze dne 21. 2. 2020, č.j. MHMP 310573/2020, sp.zn. S-MHMP 1628243/2019/STR, byla odvolání zamítnuta a prvostupňové rozhodnutí bylo potvrzeno.
- [24] V odůvodnění tohoto rozhodnutí se žalovaný zabýval jednotlivými odvolacími námitkami – na str. 3 až 4 rozhodnutí námitkou týkající se skutečného charakteru navrhovaných jednotek; na str. 4 až 5 rozhodnutí námitkou ohledně zásahu do soukromí pohledy z teras; na str. 6 rozhodnutí námitkou spočívající ve snížení ceny nemovitostí; na str. 7 rozhodnutí námitkami týkajícími se hluku a zhoršení hygienických podmínek a zatížením území nad míru obvyklou v území (zhoršení pohody bydlení); na str. 7 až 9 rozhodnutí námitkami ohledně specifikace záměru žadatele a ohledně omezení výhledu a osvětlení; a na str. 9 a 10 rozhodnutí námitkou týkající se podpory bydlení. Na str. 10 svého rozhodnutí se pak žalovaný vyjádřil k námitkám, vyjádření a připomínkám žalobce c). Všechny uvedené námitky shledal žalovaný nedůvodnými.
- [25] Městský soud v Praze na základě žaloby, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 2 s. ř. s.), přezkoumal napadená rozhodnutí, včetně řízení, která jejich vydání předcházela. Při přezkoumání rozhodnutí soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.) a dospěl k závěru, že žaloba nebyla podána důvodně.
- [26] Soud úvodem považuje za vhodné nejprve zmínit, že žalobou napadené rozhodnutí ze dne 21. 2. 2020, č.j. MHMP 310573/2020, sp.zn. S-MHMP 1628243/2019/STR, bylo předmětem přezkumu rovněž ve věci vedené u zdejšího soudu pod sp.zn. 6A 62/2020, kde však vystupovali jiní žalobci. Rozsudkem ze dne 3. 2. 2022, č.j. 6A 62/2020-121, byla žaloba zamítnuta.
- [27] Žalobci napadali rozhodnutí žalovaného z několika důvodů. V žalobním bodu a) „*Skutečný charakter bytových jednotek a podpora bydlení*“ namítali, že je nesporné, že umístěvaná stavba zahrnuje 18 jednotek krátkodobého ubytování, což i s ohledem na výměry jednotlivých jednotek nasvědčuje skutečnosti, že stavebník má reálně úmysly objekt provozovat jako ubytovnu či hotel.
- [28] Soud k této námitce uvádí, že z územního rozhodnutí vyplývá, že v objektech A, B, C a D předmětné stavby, jež měla původně nebytovou administrativní funkci, je navrženo 9 nových bytových jednotek, 18 nových jednotek krátkodobého ubytování a 3 nové nebytové jednotky (1x bar, 1x vinárna, 1x prodejna). Správní orgány správně uvedly, že jsou vázány obsahem žádosti, ve které se přímo jednotky krátkodobého ubytování nacházejí, přičemž „reálné úmysly“ žadatele není možné jakkoli oprávněně předjímat.

Bude-li tedy stavebník postupovat v rozporu s vydaným územním či následně vydaným stavebním povolením, tak právní řád obsahuje možnosti, jak je možné takového stavebníka „potrestat“.

- [29] Z ustanovení § 90 stavebního zákona vyplývají jednotlivé požadavky, které je nutné ve vztahu k záměru žadatele posoudit. Dle odst. 1 stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu: a) s požadavky stavebního zákona a zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, b) s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, c) s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Mezi těmito požadavky tak nenalezneme žalobci zmiňovaná data o stavu nemovitostního trhu v dané oblasti či kapacitu obecní policie.
- [30] Lze se rovněž ztotožnit s argumentem, že rozvoj městské části je především v kompetenci samosprávy, která vydává, resp. se spolupodílí na přijímání územně plánovací dokumentace. V daném případě plocha SMJ – smíšené městské jádro – umístění jednotek krátkodobého ubytování v dané oblasti nevylučuje. Jakkoli se tedy lze do jisté míry souhlasit s žalobci, že v konečném důsledku dochází k vylidňování historického centra Prahy, tak je to především díky tomu, jakým způsobem se k této problematice staví místní samospráva; stavební úřad v rámci řízení o vydání územního rozhodnutí není tím, kdo by měl (pokud je stavba v souladu s územně plánovací dokumentací a splňuje další podmínky) proti tomuto tvrzenému důsledku zasáhnout.
- [31] Nadto do řízení bylo doloženo souhlasné závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje ze dne 7. 3. 2018, č.j. MHMP 235841/2018, sp.zn. SMHMP 88503/2018, čímž byla splněna podmínka dle § 96b stavebního zákona, dle které je dána povinnost doložit závazné stanovisko orgánu územního plánování, které posuzuje daný záměr s platným územním plánem.
- [32] Námitky uvedené v prvním žalobním bodu proto soud neshledal důvodnými.
- [33] V žalobním bodu b) „*Zásah do soukromí pohledy z teras*“ žalobci namítali, že při ústním jednání dne 12. 6. 2018 uvedli námitku, dle které z terasy umístěné na objektu A bude možné přímo hledět do pobytových místností v domě žalobců, čímž bude docházet k obtěžování pohledem a k odebírání soukromí.
- [34] K této námitce lze uvést, že žalovaný dal v napadeném rozhodnutí žalobcům za pravdu, že problematiku teras spojenou s narušováním soukromí nelze odkládat do dalšího stupně řízení, a to z důvodu posouzení vlivu stavby na okolí (pohoda bydlení). Dílčí názor stavebního úřadu ohledně povinnosti posoudit budoucí imise tak žalovaný označil za nesprávný, ale zároveň jej nepovažoval za tak závažný, aby způsoboval nezákonnost prvostupňového rozhodnutí. S tímto závěrem se soud ztotožňuje a dodává, že žalovaný se problematikou předmětné terasy v napadeném rozhodnutí velmi podrobně zabýval, tudíž nelze konstatovat, že by tato námitka byla ze strany správních orgánů pominuta.
- [35] Lze konstatovat, že v centru P. je zahuštěná a protilehlá zástavba naprosto běžným jevem, který je znám všem účastníkům řízení, přičemž v dané lokalitě se nachází množství objektů se střešními terasami. Dále lze uvést, že návrh objektu A směrem k domu žalobců terasu neobsahuje, argumentace žalobce tak míří proti snížené západní části objektu A,

kteřá je v dokumentaci označena jako pochozí střecha sloužící částečně jako terasa. Dále z výkresové části dokumentace vyplývá, že na plochou střechu v zadní snížené části objektu A není umožněn přístup, přičemž z objektu A je na střechu směřováno okno ze schodiště společných prostor a z protilehlé strany okno z obytné místnosti bytu v objektu B. Tento byt pak má svou terasu umístěnou až jižním směrem u objektu C a zároveň za rohem stěny tak, aby zajišťovala vzájemné soukromí a umožňovala pohledy pouze ze dvora stavebníka. Zároveň je nutné uvést, že stavebník v řízení uvedl, že se nejedná o terasu ani o pochozí střechu, když současně učinil opakovaně nabídku na ponechání zadní slepé štítové stěny v původní výši tak, aby plochou část střechy zcela od dvora žalobců oddělil. Nicméně ze strany žalobců na tuto nabídku nebylo reagováno, jelikož navrhované snížení západní části objektu A (snížení atiky) mělo pozitivní vliv na světelné poměry v nemovitostech žalobců. Lze tak dospět k závěru, že zadní část střechy na snížené části objektu A není způsobilá k pobytu osob, tím méně pak k jejich relaxaci, neboť je tento prostor vystaven budoucím pohledům z domu žalobců, ale rovněž i z objektu B.

[36] Dle názoru soudu tak na daný případ spíše než judikatura odkazovaná žalobci dopadá rozsudek NSS ze dne 17. 9. 2015, č.j. 4 As 134/2015-148, ve kterém tento uvedl, že *„v husté zástavbě hlavního města je nutné se smířit s tím, že míra soukromí bude nižší, než je obvyklé např. na venkově, a že i určitá „přelidněnost“ je metropoli vlastní.“* K pohodě bydlení pak lze odkázat na bod [31] tohoto rozsudku NSS. Z toho důvodu pak soud ani tento žalobní bod neshledal důvodným.

[37] V dalším žalobním bodu c) *„Snížení ceny nemovité věci“* žalobci namítali, že stavební úřad tuto námitku posoudil v rozporu s právními předpisy a judikaturou, neboť se oprávněně obávají snížení ceny nemovitosti v důsledku toho, že jejich nájemci od nich mohou odcházet v důsledku obtěžování turisty.

[38] K tomuto žalobnímu bodu soud uvádí, že stavební úřad dle jeho názoru nepochybil ve způsobu posouzení této námítky. Námitka snížení tržní ceny dle soudu skutečně přesahuje rozsah působnosti stavebního úřadu, neboť tato zpravidla spadá do fáze územního plánování, nikoli do fáze územního řízení – srov. rozsudek NSS ze dne 12. 3. 2010, č.j. 7 As 13/2010-145, kde tento soud uvedl, že *„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.“*

[39] Dále lze uvést, že v bezprostředním i širším okolí nemovitostí žalobců se nacházejí restaurační zařízení, a proto lze dospět k závěru, že již za stávající situace hluk a kouř zasahují do oken žalobců z ulice. Umístěním dalšího restauračního zařízení tak dle názoru soudu nemůže dojít k nepřiměřenému zásahu do práv žalobců.

[40] Nadto si žalobci ve své žalobní argumentaci protiřečí. Na jedné straně uvádějí, že jedním z důvodů vysokých cen bydlení je narůstající turistický ruch v Praze a spekulace na trhu s bydlením, na druhé straně pak tvrdí, že v důsledku nárůstu turistického ruchu v lokalitě dojde ke snížení ceny jejich nemovitosti. Lze se sice ztotožnit s argumentem žalobců, že nelze vycházet z toho, že kultura prostředí tvrzeného zamýšleného baru – kavárny významně ovlivní okolnost, jak se budou chovat jeho hosté a jak bude zajištěna část provozu, která v důsledku zákazu kouření probíhá mimo prostory baru, nicméně se jedná

pouze o dílčí pro umístění předmětného záměru naprosto irelevantní tvrzení, které není možné jakkoli ověřit.

[41] Ani tento žalobní bod tak soud neshledal důvodným.

[42] V žalobním bodu d) „*Hluk a zhoršení hygienických podmínek*“ namítali žalobci vznik zdroje hluku a zhoršení hygienických podmínek spojených s vybudováním atrie a restaurace. Namítali, že stavební úřad při vypořádání této námítky nevzal v úvahu, že ustanovení § 1013 občanského zákoníku je konstruováno bez přímé návaznosti na veřejnoprávní předpisy stanovící limity přípustnosti určitých typů imisí. Stavební úřad pak dle žalobců jejich konkrétní námítky uvedené v čl. IV jejich vyjádření ze dne 1. 10. 2018 a v čl. IV vyjádření ze dne 14. 11. 2018 nevypořádal.

[43] Soud uvádí, že stavební úřad ve svém rozhodnutí k této otázce odkázal na kladné stanovisko Hygienické stanice ze dne 3. 11. 2017, č.j. HSHMP 56059/2017. Rovněž se zabýval poměry v dané lokalitě a zároveň umístěním objektu A, který vytvoří jakousi clonu mezi oběma domy. Souhlasit pak lze rovněž s tím, že případné excesivní hlasové projevy budoucích uživatelů nelze v tuto chvíli předjímat. K provozu restaurace stavební úřad ve svém rozhodnutí např. uvedl, že z dokumentace vyplývá, že režim stravovacích zařízení je časově regulován v rámci celé P. příslušnou hygienickou stanicí a podléhá standardnímu schvalovacímu procesu. Odkaz na ustanovení § 1013 občanského zákoníku pak soud nehodnotí jako nepřipadný, ba naopak, až budoucí imise, které budou mít skutečný reálný základ, mohou být případným důvodem pro náhradu škody na základě tohoto ustanovení.

[44] K nevypořádání některých konkrétních námitek žalobců soud uvádí, že stavební úřad se námitkou žalobců uvedenou v čl. IV jejich vyjádření ze dne 1. 10. 2018 zabýval na str. 20 svého rozhodnutí, kde sice stručně, ale výstižně (a to v návaznosti na již dříve vypořádané námítky v rozhodnutí) uvedl, že nelze předjímat, že hluk způsobován uživateli z nově vzniklých prostorů stavby bude rušit – znehodnocovat soukromí uživatelům domu č.p. 1122. Námitkami uvedenými v čl. IV vyjádření ze dne 14. 11. 2018 se pak stavební úřad zabýval na str. 24 rozhodnutí.

[45] Soud ani tuto žalobní námítku neshledal důvodnou.

[46] V žalobním bodu e) „*Zatížení území nad míru obvyklou v území, zhoršení pohody bydlení*“ žalobci namítali, že stavební úřad k této námitce uvedl, že se si o ní učinil úsudek, avšak z odůvodnění není zřejmé, v jakém směru byl úsudek proveden, jak konkrétně se stavební úřad námitkami zabýval a jak se tento úsudek promítl do jeho rozhodnutí.

[47] Soud k této námitce uvádí, že při ústním jednání dne 12. 6. 2018 byla námitka žalobců uplatněna ve velmi obecné rovině („*Výstavba zatěžuje území nad míru obvyklou v území. Zhorší se pohoda bydlení, zvýší se hluk.*“). Lze tak konstatovat, že sice stavební úřad mohl uvést, jaký si o této námitce učinil úsudek, nicméně z odůvodnění jeho rozhodnutí je zřejmé, že jednotlivé složky pohody bydlení byly posouzeny samostatně v rámci konkrétních námitek žalobců a dalších účastníků řízení. Stavební úřad, jakož i žalovaný, tak tuto námitku žalobců nepominuli, a proto nelze jejich rozhodnutí dle soudu označit za nepřezkoumatelná. Důvodem nepřezkoumatelnosti rozhodnutí pak nemůže být ani odlišný názor žalobců na vypořádání jejich námitek. I tuto žalobní námítku tak soud shledal nedůvodnou.

- [48] V žalobním bodu f) „*Specifikace záměru žadatele*“ namítali, že záměr investora není jasně specifikován, když stavební úřad neposoudil reálný (podnikatelský) záměr žadatele, když z žádného z podkladů není zřejmé, k jakému konkrétnímu užívání stavby budou nově zřízené jednotky sloužit.
- [49] K této námitce lze předně odkázat na vypořádání žalobní námitky v bodech [27] až [32] tohoto rozsudku, neboť se v zásadě překrývají. Lze pak jen dodat, že nic nenasvědčuje tomu, že by stavební úřad předmětný záměr dostatečně nezkoumal a že by dostatečně nevyhodnotil jeho vliv na jednotlivé složky pohody bydlení, a to v návaznosti na uplatněné námitky žalobců a dalších účastníků řízení. Proto ani tato námitka nebyla shledána důvodnou.
- [50] V posledním žalobním bodu g) „*Omezení výhledu a osvětlení*“ pak žalobci namítali, že umístěním stavby a její následnou realizací dojde k uzavření výhledu do jihozápadní části vnitrobloku., čímž by bylo výrazně zasaženo do výhledových poměrů v dané lokalitě.
- [51] K této námitce lze předně uvést, že požadavku žalobců na zpracování „studie osvětlení – vlivu na zastínění okolních objektů“ ze dne 12. 6. 2018 bylo vyhověno a do spisu byla založena Studie oslunění a denního osvětlení, kterou zpracoval [REDACTED], 7/2018, ze které následně stavební úřad vycházel a jež nebyla žalobci relevantně zpochybněna. Z této studie vyplynulo, že navrhovaná změna stavby bytového domu neporuší legislativně předepsané podmínky pro dostatečné denní osvětlení a proslunění obytných místností v sousedním rodinném domě č.p. X. Studie dále dokázala, že navržená změna stavby bytového domu respektuje požadavky na denní osvětlení stávajících okolních staveb a že navrženou změnou stavby bytového domu nedojde ke snížení proslunění sousedního bytového domu pod požadovanou dobu, která dle ČSN 734301 (Obytné budovy) činí ve stanovený den 1. března min. 90 minut.
- [52] Dále lze uvést, že své vyjádření ze dne 14. 11. 2018 pak žalobci směřovali proti případnému navýšení dělicí stěny na hranici pozemků navrženému z důvodu zvýšení jejich soukromí. Soud uvádí, že dle dokumentace dojde ke snížení výšky dělicí stěny, což představuje zlepšení současného stavu. K námitce zastínění (omezení výhledu) soud uvádí, že tato byla uplatněna až ve vyjádření ze dne 1. 10. 2018, přesto jí stavební úřad vypořádal na str. 20 svého rozhodnutí a žalovaný na str. 8 a 9 napadeného rozhodnutí.
- [53] Ani tuto žalobní námitku tak soud neshledal důvodnou.
- [54] Závěrem pak soud považuje k návrhu osoby zúčastněné na řízení za vhodné uvést, že jakkoli neshledal žalobu žalobců jako důvodnou, tak to neznamená, že se jedná o šikanózní výkon jejich práva.
- [55] Ze všech výše uvedených důvodů soud neshledal žalobu důvodnou, a proto ji podle ustanovení § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
- [56] Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s., neboť žalobci nebyli ve sporu úspěšní a žalovanému žádné náklady v řízení nevznikly.
- [57] Výrok o nákladech řízení pod bodem III. rozhodnutí je odůvodněn ustanovením § 60 odst. 5 s.ř.s., neboť osoba zúčastněná na řízení by měla právo na náhradu nákladů řízení, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti uložené soudem, k tomu ale v dané věci nedošlo.

Poučení:

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

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

V Praze dne 17. března 2022

JUDr. Ladislav Hejtmánek v. r.

předseda senátu