



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Mgr. Evy Šonkové a soudkyň JUDr. Miluše Doškové a Mgr. Sylvie Šiškeové v právní věci žalobců: **a) M. Č., b) Ing. J. E., c) M. P.**, 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.**, sídlem Zlatnická 1124/7, Praha 1, zastoupená JUDr. Nikol Popovskou, LL.M., advokátkou se sídlem Senovážné náměstí 1465/7, Praha 1, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 21. 2. 2020, č. j. MHMP 310573/2020, sp. zn. S-MHMP 1628243/2019/STR, o kasační stížnosti žalobce b) proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 17. 3. 2022, č. j. 6 A 55/2020-74,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žalobce b) **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Osoba zúčastněná na řízení **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- IV. Žalovanému **s e n e p ř i z n á v á** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

[1] Rozhodnutím 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, bylo k žádosti osoby zúčastněné na řízení (dále jen „OZNŘ“) rozhodnuto o umístění stavby označené

„*Nástavba a stavební úpravy v objektu, P., N. M. č.p. X, Z. X*“, na pozemku parc. č. X, v k. ú. N. M. Předmětem rozhodnutí jsou nástavby na objektech A, B, C, D a přístavba arkýře na objektu A; v objektu je navrženo 18 jednotek krátkodobého ubytování, 9 malometrážních bytů a vinárna, bar a prodejna. Stavebníkem je OZNŘ. Odvolání žalobců bylo zamítnuto v záhlaví označeným rozhodnutím žalovaného (dále jen „napadené rozhodnutí“). Žalobci se následně žalobou podanou u Městského soudu v Praze (dále jen „městský soud“) domáhali zrušení napadeného rozhodnutí.

[2] Městský soud žalobu zamítl. Správní orgány podle něj správně uvedly, že jsou vázány obsahem žádosti, přičemž „reálné úmysly“ žadatele není možné jakkoli oprávněně předjímat. Bude-li stavebník postupovat v rozporu s vydaným územním či následně vydaným stavebním povolením, právní řád obsahuje možnosti, jak se tomuto chování bránit.

[3] Podle městského soudu je rozvoj městské části 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 tedy lze do jisté míry souhlasit s žalobci, že v konečném důsledku dochází k vyliďňování 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.

[4] K námitce zásahů do soukromí pohledy z teras městský soud odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 9. 2015, č. j. 4 As 134/2015-48, dle kterého je nutné se smířit s tím, že i vlivem určité míry přelidněnosti bude v husté pražské zástavbě míra soukromí nižší, než je obvyklé třeba na venkově.

[5] Dále městský soud uvedl, že námitka snížení tržní ceny přesahuje rozsah působnosti stavebního úřadu, neboť zpravidla spadá do fáze územního plánování, nikoli do fáze územního řízení. Jelikož se v bezprostředním i širším okolí nemovitostí žalobců nacházejí restaurační zařízení, umístěním dalšího restauračního zařízení nemůže dojít k nepřiměřenému zásahu do práv žalobců. Podle městského soudu si navíc 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. Ani ostatním žalobním námitkám městský soud nepřisvědčil.

II. Obsah kasační stížnosti a vyjádření účastníků řízení

[6] Proti rozsudku městského soudu podal žalobce b) (dále jen „napadený rozsudek“ a „stěžovatel“) kasační stížnost z důvodů podle § 103 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále „s. ř. s.“), tj. pro nesprávné posouzení právní otázky soudem a vadu řízení spočívající v tom, že skutková podstata, z níž správní orgán v napadeném rozhodnutí vycházel, nemá oporu ve spisech nebo je s nimi v rozporu.

pokračování

[7] Stěžovatel namítá, že se stavební úřad ani městský soud nezabývaly souvztažností provozování krátkodobého ubytování se statickou dopravou. Za situace, kdy stavební záměr obsahuje 18 jednotek určených ke krátkodobému ubytování, je úmysl stavebníka provozovat objekt jako ubytovnu či hotel více než zřejmý. Nejedná se tak o pouhou spekulaci, jak naznačují správní orgány. Stavební záměr zásadně ovlivní kvalitu bydlení v dané lokalitě. Pro stěžovatele je nepřijatelné, aby se spoléhal na to, že při naplnění jeho hypotézy má prostředky dané právním řádem, jak se této situaci bránit. Ani stavebníkem, ani stavebním úřadem a ani městským soudem nebylo dosud osvětleno, jakým jiným způsobem je možné užívat nebytové jednotky krátkodobého užívání tak, aby k tomuto reálnému stavu nedošlo. Otázkou podle stěžovatele zůstává, zda se vůbec bude jednat o deliktní jednání mimo rámec povoleného způsobu užívání, pokud bude jednotka určená ke krátkodobému ubytování využita jako ubytovna či hotel. Pak jsou naopak šance ostatních vlastníků na zákonnou ochranu dle právního řádu, které naznačuje městský soud, prakticky nereálné.

[8] V další části stěžovatel opakuje žalobní body o zásahu do soukromí pohledy z teras, snížení ceny nemovitosti, hluku a zhoršení hygienických podmínek, jakož i zhoršení pohody bydlení.

[9] Stěžovatel také nesouhlasí s aplikací rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 4 As 134/2015-148, která bez zohlednění již stávající „přelidněnosti“ v metropoli do budoucna znamená absolutní nemožnost bránit se dalšímu zvýšení zátěže tohoto druhu v daném území. Stěžovatel nemovitost v dané lokalitě pořídil s vědomím stávajícího stavu a okolností (byť i okolností týkajících se další možné výstavby). Požaduje však, aby při další výstavbě byla zohledněna aktuální situace a bylo přihlédnuto k oprávněnému požadavku na nesnižování kvality bydlení s aspekty s tím souvisejícími. Vznik dalších prostor snížení kvality bydlení a zásah do práv představuje.

[10] Stěžovatel dále rozporuje, že by si protiřečil, pokud jde o argumentaci týkající se snížení ceny nemovitosti. Situaci na trhu s bydlením ovlivňuje více faktorů, které ve své kombinaci mohou a pravděpodobně budou mít na stěžovatele negativní dopad. Skutečnost, že vysoké ceny bydlení jsou způsobeny turistickým ruchem v metropoli, automaticky neznamená zhodnocení nemovitosti ve vlastnictví stěžovatele a žalobců. Vysoká cena bydlení v Praze a výrazné snižování jeho kvality bude v dlouhodobém horizontu mít za následek sníženou poptávku po bydlení v centru metropole, a tedy reálně hrozí snížení hodnoty nemovitosti. Nadměrné zasahování do svých práv obyvatelé metropole strpět nemusí.

[11] Žalovaný ve svém vyjádření navrhl kasační stížnost zamítnout. Shrnuje, že správní orgány jsou v územním řízení vázány obsahem žádosti, kterou posuzují dle požadavků § 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Záměr je z funkčního hlediska v dokumentaci i v územním rozhodnutí podle žalovaného jednoznačně vymezen a správní orgány nemohou v územním řízení dovozovat, že stavebník bude v budoucnu postupovat v rozporu s vydaným povolením. Žalovaný je toho názoru, že orgány obou stupňů pečlivě zkoumaly navržený záměr a dostatečně vyhodnotily vliv na jednotlivé

složky pohody bydlení, vše v intencích obecnosti uplatněných námitek. Žalovanému není zřejmé, jakého dalšího posouzení se stěžovatel domáhá, když byly posouzeny jak byty, tak i jednotky krátkodobého ubytování, vinárna, bar a prodejna.

[12] Dále žalovaný upozornil, že stěžovatel v odvolání ani v žalobě námitku týkající se problematiky parkování neuplatnil, proto neměl městský soud důvod tuto námitku řešit. Stěžovatel navíc ani konkrétně neuvádí, zda se cítí být dotčen nedostatkem či naopak nadbytkem umísťovaných parkovacích stání.

[13] Podle žalovaného stěžovatel pomíjí obsah záměru a dovozuje pohledy z terasy, která ovšem není navržena. Sam stěžovatel neměl zájem na ponechání zadní štítové stěny na sousedním objektu z důvodu zlepšení světelně technických parametrů v jejich nemovitostech. Dále pak vzhledem k umístění sousedního objektu budou veškeré hlasové projevy odcloněny a tudíž nelze predikovat pronikání imisí k sousední nemovitosti nad míru přiměřenou poměrům.

[14] Osoba zúčastněná na řízení (dále jen „OZNŘ“) ve vyjádření ke kasační stížnosti uvedla, že se ztotožňuje s napadeným rozsudkem a navrhla kasační stížnost zamítnout. Vnímá ji jako pokračování ve zneužití práva ze strany stěžovatele. Považuje kasační stížnost za nepřipustnou, neboť pouze opakuje žalobní tvrzení.

[15] Dále OZNŘ poznamenala, že v územním řízení správní orgány neposuzují úmysly stavebníka, jakým způsobem bude provozovat bytové jednotky. Konkrétní účel užívání jednotek bude posuzován v kolaudačním řízení, kde budou stanoveny i podmínky pro užívání stavby. Argumentaci stěžovatele týkající se budoucího provozu proto považuje OZNŘ za spekulativní a pro posouzení správnosti napadeného rozhodnutí jako irelevantní. Rovněž žádný právní předpis neukládá stavebnímu úřadu, aby posuzoval vlastnické poměry u nemovitostí na Praze 1 nebo personální obsazenost u městské policie.

[16] K námitce stěžovatele týkající se parkování OZNŘ dodává, že soudní přezkum správního rozhodnutí má za předmět pouze zákonnost diskrečního oprávnění správního orgánu, nikoli různá kritéria jako např. účelnost anebo vhodnost záměru, ledaže tato kritéria jsou součástí právních norem jako pravidlo pro rozhodování.

[17] OZNŘ odkázala na městským soudem zmíněný rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 4 As 134/2015-48. Stěžovatel nyní stejně jako v odkazovaném případě namítá nesoulad napadeného rozhodnutí s obecnými požadavky jako např. hluk nebo hygienické podmínky. Takto vágně formulované námitky však nemohou zpochybnit zákonnost napadeného rozhodnutí.

[18] OZNŘ má za to, že stěžovatelem zmíněný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013-40, není případný. Stěžovatel se totiž nežádoucím pohledům z umísťované stavby může bránit jednoduše prostřednictvím záclon nebo žaluzií. Stěžovatel je spoluvlastník sousedící budovy, na kterou není prakticky možné z žádné z navržených teras nahlížet, s výjimkou jednoho místa, ze kterého tak lze činit ovšem velmi

pokračování

omezeně. Poloha a úhel pohledu neumožňují narušit soukromí sousedů, neboť se nejedná o přímý čelní pohled na okno.

III. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[19] Kasační stížnost je včasná a projednatelná.

[20] Důvodnost kasační stížnosti vážil Nejvyšší správní soud v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a zkoumal přitom, zda napadený rozsudek netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.), přičemž žádné takové neshledal.

[21] Kasační stížnost není důvodná.

[22] Nejvyšší správní soud považuje za vhodné úvodem zmínit, že většinu obsahu kasační stížnosti tvoří zopakování či shrnutí žalobní argumentace. Nejvyšší správní soud se proto v souladu se svou judikaturou zabýval pouze těmi námitkami, kterými stěžovatel polemizoval s právními závěry městského soudu (srov. usnesení ze dne 30. 6. 2022, č. j. 2 Afs 115/2020-42, či rozsudek ze dne 9. 11. 2022, č. j. 2 As 105/2021-35).

[23] Stěžovatel namítá, že lze očekávat, že jednotky krátkodobého ubytování budou využívány excesivně. Nejvyšší správní soud však souhlasí se závěrem učiněným městským soudem, že ve fázi územního řízení nelze předjímat, jestli bude stavebník postupovat v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Navíc jsou správní orgány při své činnosti vázány obsahem žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby. Na posouzení této námitky pak nic nezmění ani skepse stěžovatele vůči možným prostředkům ochrany dle právního řádu.

[24] Stěžovatel má dále za to, že rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 4 As 134/2015-48, není případný, neboť jeho aplikace znemožňuje bránit se dalšímu snižování kvality bydlení. Stěžovatel požaduje, aby byla zohledněna aktuální situace v dané lokalitě.

[25] Nejvyšší správní soud k otázce snížení kvality bydlení kvůli nové výstavbě v rozsudku č. j. 4 As 134/2015-48, uvedl, že *„určité zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřítupnosti umísťovaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by muselo být žalobci v žalobě dostatečně konkrétním způsobem tvrzeno a namítáno.“*

[26] Stěžovatel v kasační stížnosti obecným způsobem namítá, že vlivem výstavby dojde ke zvýšení hustoty zalidnění v Praze, kterou kvalifikuje jako „přelidněnost“. Ta bude mít za následek snížení kvality bydlení. Avšak žádné konkrétnější důvody snížení kvality bydlení ve vztahu ke svým vlastním veřejným subjektivním právům neuvádí. Pouze v odvolání a posléze žalobě zmínil zvýšení hlukové zátěže.

[27] Nejvyšší správní soud tak tedy tuto námitku posoudil přiměřeně vůči stupni její obecnosti. Jak plyne z napadeného rozhodnutí, žalovaný se s námitkami stěžovatele

týkajícími se hlukové zátěže a snížení kvality bydlení vypořádal. Dále je ve správním spise obsaženo kladné závazné stanovisko týkající se hlukové zátěže vydané hygienickou stanicí. Rovněž městský soud se argumentací týkající se hluku a kvality bydlení zabýval, přitom ji neposoudil jako důvodnou. Pokud tedy stěžovatel netvrdí žádné konkrétní skutečnosti, kterými by závěry městského soudu zpochybňoval, Nejvyšší správní soud se nemá k čemu vyjádřit.

[28] Pokud jde o námitku snížení tržní ceny nemovitosti, nemá na posouzení věci žádný vliv, zdali se kvůli turistickému ruchu ceny nemovitostí zvyšují či snižují. Jak již Nejvyšší správní soud uvedl v rozsudku ze dne 31. 5. 2018, č. j. 7 As 172/2017-29, *„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.“* Zvýšený turistický ruch a s ním související kvalita bydlení, které by mohly mít vliv na cenu nemovitosti, však mezi kritéria, která stavební úřad před vydáním územního rozhodnutí zkoumá, evidentně nepatří.

[29] Námitka týkající se vztahu provozování krátkodobého ubytování se statickou dopravou je nepřipustná (§ 104 odst. 4 s. ř. s.), neboť ji stěžovatel neuplatnil v řízení před městským soudem, ač tak učinit mohl.

[30] Pouze na okraj nad rámec vypořádání kasačních námitek Nejvyšší správní soud dodává, že v kasační stížnosti stěžovatele, ač nedůvodné, nespátřuje zneužití práva, jak tvrdila OZNŘ.

IV. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

[31] Na základě výše uvedeného dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že kasační stížnost není důvodná, a proto ji podle § 110 odst. 1 věta poslední s. ř. s. zamítl.

[32] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti soud rozhodl na základě § 60 odst. 1 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatel neměl ve věci úspěch, proto mu právo na náhradu nákladů nenáleží. Žalovanému, který byl v řízení o kasační stížnosti úspěšný, pak soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, neboť mu žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly. OZNŘ žádala, aby stěžovateli byla uložena povinnost nahradit jí náklady řízení, neboť zneužívá právo, což představuje důvod hodný zvláštního zřetele. Jelikož OZNŘ nebyla Nejvyšším správním soudem v řízení o kasační stížnosti uložena žádná povinnost, s jejímž plněním by jí vznikly jakékoli náklady, nemá právo na náhradu nákladů řízení (§ 60 odst. 5 věta první s. ř. s. *a contrario*).

pokračování

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 9. srpna 2023

Mgr. Eva Šonková
předsedkyně senátu