



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Tomáše Kocourka a soudkyň Evy Šonkové a Sylvy Šiškeové v právní věci žalobce: **Společenství vlastníků Angelovova 3166 - 3171**, se sídlem Angelovova 3169/7, Praha 4, zast. Mgr. Štěpánem Janáčem, advokátem, se sídlem Na Poříčí 1041/12, Praha 1, proti žalovanému: **Magistrát hl. m. Prahy**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, za účasti osob zúčastněných na řízení: I) městská část Praha 12, se sídlem Generála Šišky 2375/6, Praha 4, II) Property Mall a.s., se sídlem Antala Staška 1670/80, Praha 4, a III) Pražská teplárenská a.s., se sídlem Radlická 364/152, Praha 5, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 8. 2021, č. j. MHMP 994854/2021, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 21. 10. 2024, č. j. 5 A 110/2021-131,

t a k t o :

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

O d ů v o d n ě n í :

I. Přehled dosavadního řízení

[1] Úřad městské části Praha 12 (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 17. 8. 2020, č. j. O V Y / 1 4 0 3 5 / 2 0 1 9 / V e (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“), povolil

odstranění stavby „Objekt občanské vybavenosti Sázava č. p. 3173, 3172 a 3174“, mezi ulicemi Rilská, Angelovova a Poljanovova, umístěné na pozemcích parc. č. 4359/51, 4359/52 a 4400/98, vše v katastrálním území Modřany (dále jen „objekt Sázava“).

[2] Proti prvostupňovému rozhodnutí podal žalobce odvolání. Žalovaný odvolání zamítl rozhodnutím ze dne 10. 8. 2021, č. j. MHMP 994854/2021 (dále jen „napadené rozhodnutí“), a potvrdil prvostupňové rozhodnutí.

[3] Žalobce brojil proti napadenému rozhodnutí žalobou podanou k Městskému soudu v Praze (dále jen „městský soud“), který ji zamítl rozsudkem ze dne 21. 10. 2024, č. j. 5 A 110/2021-131.

[4] Městský soud posuzoval právní postavení žalobce jakožto společenství vlastníků jednotek. Rozsah toho, co je žalobce oprávněn v soudním řízení namítat, je determinován jeho postavením v řízení o odstranění stavby, resp. tím, jaká jeho veřejná subjektivní práva mohla být vydáním napadeného rozhodnutí přímo dotčena. Procesní práva společenství vlastníků jednotek jsou úzce navázána na omezený účel existence této právnické osoby. Společenství vlastníků jednotek se může stát účastníkem tehdy, pokud odstraněním stavby mohou být přímo dotčeny společné části bytového domu spravované společenstvím. Pod správu společných částí domu lze zahrnout vše, co bytovému domu slouží k uspokojení potřeb vlastníků bytů, včetně dostatečně kvalitních podmínek pro bydlení. Přímým dotčením lze rozumět především dotčení různými imisemi, například stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem nebo například zvýšenou dopravní zátěží.

[5] Městský soud neshledal, že by mohlo být zasaženo do práv žalobce tím, že dojde k omezení nabídky obchodů a provozoven služeb v nejbližším okolí domu. Žalobce sice namítal, že byl napadeným rozhodnutím dotčen na svých právech, toto své tvrzení však specifikuje pouze ve vztahu k pohodě bydlení a narušení veřejného zájmu na zachování objektu Sázava. Žaloba neobsahuje žádná konkrétně prokazatelná tvrzení, z nichž by byl patrný přímý vliv odstranění tohoto objektu na společné části domu a pozemek ve správě žalobce. Žalobce nemůže úspěšně tvrdit zásah do práv vztahujících se k jednotlivým jednotkám, neboť by tím vstupoval do role jednotlivých vlastníků jednotek a jejich úlohu suploval. Stejně tak žalobce nemůže argumentovat negativním ovlivněním životních podmínek několika tisíc obyvatel sídliště. Žalobci nepřísluší kontrolovat zákonnost postupu a rozhodnutí správních orgánů, pokud tento postup nezasahuje do jeho práv. Městský soud dospěl k závěru, že námitky žalobce týkající se omezení občanské vybavenosti a v důsledku toho narušení pohody bydlení jsou nepřipustné.

[6] Žalobce namítal, že povolením odstranění objektu Sázava dojde k zásahu do stabilizovaného území, a to v podobě nepřipustné změny stávající urbanistické struktury sídliště Modřany. K této námitce městský soud uvedl, že pro řízení o odstranění stavby platí, že stavební úřad záměru odstranit stavbu zásadně vyhoví. Stavební úřad může žádosti o povolení odstranění stavby nevyhovět jen z důvodů specifikovaných v zákoně, jimiž jsou ohrožení veřejného zájmu a práv jiných osob. V posuzované věci správní

pokračování

orgány o věci uvážily i z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování v dané lokalitě. Předmětné pozemky jsou označeny funkčním využitím všeobecně smíšené (SV) a při případném umístění nové stavby je nutné toto funkční vymezení respektovat. Městský soud konstatoval, že z pohledu veřejného zájmu na harmonickém využití území je dostatečně zajištěno, že pokud vlastník pozemku uskuteční v budoucnu na tomto území výstavbu, bude tak učiněno v souladu s jejím funkčním vymezením a územním plánem. Žalovaný tak postupoval správně, když odvolací námitku týkající se nesouladu záměru s urbanistickou strukturou sídliště Modřany vyhodnotil jako nerelevantní, jdoucí nad rámec stavebního zákona a prováděcích předpisů.

[7] Žalobce namítal, že v odůvodnění napadeného rozhodnutí chybí skutková zjištění k závěru, že záměrem stavebníka není pouze odstranění objektu Sázava, nýbrž též výstavba nového bytového domu s parterem komerčního charakteru. Městský soud k tomu konstatoval, že budoucí stavební záměr není předmětem řízení o povolení odstranění stavby. Žalovaný v napadeném rozhodnutí výslovně uvedl, že budoucí záměr stavebníka neposuzoval. Zmínku o něm učinil pouze za účelem dokreslení faktické situace, nikoli jako rozhodovací důvod.

[8] Proti napadenému rozhodnutí brojila i jiná žalobkyně. Městský soud rozsudkem ze dne 21. 10. 2024, č. j. 5 A 111/2021-115, této žalobě vyhověl, napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

II. Obsah kasační stížnosti a vyjádření žalovaného

[9] Žalobce (dále též „stěžovatel“) napadl rozsudek městského soudu kasační stížností, přičemž svoji argumentaci nepodporuje pod konkrétní důvody uvedené v § 103 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“).

[10] Stěžovatel namítl, že se městský soud řádně nevypořádal s námitkou nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí. Žalovaný sice v napadeném rozhodnutí uvedl, že záměrem stavebníka je výstavba nového bytového domu s parterem komerčního charakteru, avšak současně tvrdí, že budoucí záměr není předmětem posuzovaného řízení. Tato vnitřní rozpornost podle stěžovatele nebyla městským soudem odstraněna. Odkazy soudu na konkrétní strany napadeného rozhodnutí považuje stěžovatel za nedostatečné. Správní orgány se dopustily spekulace, když bez existence pravomocného územního rozhodnutí dovozovaly budoucí záměr výstavby. Tato námitka nabývá na významu tím, že napadené rozhodnutí bylo zrušeno rozsudkem městského soudu č. j. 5 A 111/2021-115.

[11] Stěžovatel dále namítl, že správní orgány i městský soud se nedostatečně zabývaly dopady odstranění stavby na místní občanskou vybavenost. Objekt Sázava sloužil k uspokojování potřeb obyvatel sídliště a jeho odstranění povede ke zhoršení dostupnosti obchodů a služeb a v důsledku toho k narušení pohody bydlení. V objektu se nachází supermarket, bary, pivnice, pizzerie, kadeřnictví, prodejna rychlého občerstvení a prodejna smíšeného zboží. Odstranění stavby představuje nepřípustné omezení práv osob, které stěžovatel reprezentuje.

[12] Stěžovatel se neztotožnil se závěry městského soudu ohledně posouzení své aktivní legitimace ve vztahu k námitce prohloubení deficitu občanské vybavenosti a zásahu do pohody bydlení. Závěr soudu, že na základě žalobních tvrzení stěžovatele neshledal, že by odstraněním stavby mohla být přímo dotčena stěžovatelova práva, a je tedy legitimován k uplatnění této žalobní námitky, je nesprávný. Pod správu společných částí domu lze zahrnout vše, co bytovému domu slouží k uspokojení potřeb vlastníků bytů, včetně dostatečně kvalitních podmínek pro bydlení. Lze sem proto zahrnout i jednání společenství vlastníků jednotek směřující k ochraně před nepříznivými důsledky stavebních záměrů v okolí, včetně posuzovaného záměru odstranění stavby. Objekt Sázava je určen výlučně k uspokojování potřeb obyvatel sídliště, jak vyplývá z jeho kolaudačního určení, jeho umístění a dosavadního faktického využití.

[13] Stěžovatel uvedl, že nebyly splněny podmínky pro aplikaci § 128 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), neboť záměr odstranění stavby se významně dotýká práv třetích osob. Stěžovatel zastupuje více než 130 vlastníků bytových jednotek v sousední zástavbě, jejichž práva a pohoda bydlení budou dotčeny odstraněním objektu Sázava. Podle čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“) je vlastnické právo limitováno ochranou práv jiných osob a veřejných zájmů. Stěžovatel v této souvislosti poukázal na veřejný zájem na zachování funkční občanské vybavenosti, jejímž odstraněním dojde ke zhoršení kvality života obyvatel sídliště Modřany. Odstranění tohoto objektu by bylo nepřípustným výkonem vlastnického práva. Veřejný zájem na určitém způsobu nakládání s objektem Sázava zde musí jednoznačně převažovat nad soukromým zájmem vlastníka. Městský soud se s touto argumentací dostatečně nevypořádal a paušálně převzal závěry žalovaného.

[14] Stěžovatel dále brojil proti závěru městského soudu, že odstraněním objektu Sázava nedojde k nepřípustnému zásahu do stabilizovaného území. Již samotné odstranění objektu, bez ohledu na budoucí výstavbu, představuje zásah do urbanistické struktury sídliště, kterou nelze plnohodnotně chránit v navazujících řízeních. Městský soud pochybil, pokud odkázal na možnost posouzení souladu budoucí zástavby s urbanistickou strukturou až v navazujících řízeních, aniž by přihlédl k tomu, že již samotné odstranění stávající stavby představuje zásah do urbanistické struktury daného území.

[15] Žalovaný ve svém vyjádření zdůraznil, že předmětem řízení bylo výhradně odstranění objektu Sázava, nikoli posouzení budoucí výstavby. Zmínka o plánované nové stavbě byla uvedena pouze fakticky, aby bylo zřejmé, proč vlastník žádá o odstranění stávajícího objektu, přičemž takové informace nijak neovlivnily právní posouzení věci. Ve vztahu k námitce týkající se zásahu do práv třetích osob žalovaný uvedl, že objekt Sázava nelze považovat za veřejně prospěšnou stavbu. Zájem na zachování komerční vybavenosti v daném místě nelze považovat za veřejný zájem, který by převažil nad ústavně chráněným právem vlastníka odstranit stavbu. Odstranění stavby nepředstavuje zásah do stabilizovaného území, protože takové území není neměnné a územní plán s odstraněním stávajících staveb počítá. K otázce občanské vybavenosti žalovaný uvedl, že odstraněním objektu Sázava nedojde k podstatnému zhoršení dostupnosti služeb, neboť v blízkosti se

pokračování

nachází další zařízení obdobného charakteru. Žádný právní předpis navíc nezaručuje právo na zachování určitého typu služeb v „docházkové vzdálenosti“.

III. Posouzení kasační stížnosti

[16] Nejvyšší správní soud (dále též „NSS“) posoudil zákonné náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že byla podána včas, osobou oprávněnou, proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná, a stěžovatel je v souladu s § 105 odst. 2 s. ř. s. zastoupen advokátem. Poté NSS zkoumal důvodnost kasační stížnosti dle § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů. Neshledal přitom vady podle § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti.

[17] NSS se nejprve zabýval otázkou, zda v posuzované věci neodpadl předmět řízení. Napadené rozhodnutí totiž bylo zrušeno rozsudkem městského soudu č. j. 5 A 111/2021-115, vydaným v jiném soudním řízení, které bylo zahájeno odlišným žalobcem.

[18] Existence předmětu řízení patří mezi podmínky řízení, které je třeba zkoumat z moci úřední po celou dobu trvání soudního řízení. V případě odpadnutí předmětu řízení pak jde o neodstranitelný nedostatek podmínky řízení, pro nějž je soud povinen návrh odmítnout. Rozšířený senát v usnesení ze dne 27. 2. 2024, č. j. 8 Azs 172/2020-66, č. 4592/2024 Sb. NSS, dospěl k závěru, že předmětem řízení o kasační stížnosti proti konečnému rozhodnutí krajského soudu je právě toto rozhodnutí. Konkrétně uvedl, že *„zatímco předmětem řízení před krajským soudem je jednání správního orgánu, resp. jeho výsledek napadený žalobou či jiným návrhem, předmětem řízení o kasační stížnosti je rozhodnutí krajského soudu, kterým bylo o daném jednání správního orgánu rozhodnuto. Dokud toto rozhodnutí krajského soudu existuje, je dán předmět řízení o kasační stížnosti. Předmět řízení o kasační stížnosti tedy nemůže odpadnout v případě, že přestane existovat jednání správního orgánu, o němž rozhodoval krajský soud. Je přitom lhostejné, zda takové jednání přestalo existovat z důvodů souvisejících s rozhodnutím krajského soudu, nebo z důvodů na něm nezávislých. Výše uvedené znamená, že Nejvyšší správní soud bude v některých případech rušit rozhodnutí krajského soudu a věc mu vracet k dalšímu řízení, přestože bude vědět, že v mezidobí došlo k odpadnutí předmětu řízení o žalobě (tedy že zde již není jednání správního orgánu, o jehož zákonnosti by krajský soud mohl rozhodovat), a že krajský soud tudíž musí následně žalobu odmítnout podle § 46 odst. 1 písm. a) s. ř. s.“* NSS neshledal v posuzované věci důvod se od těchto závěrů odchýlit.

[19] Vzhledem k tomu, že rozsudek městského soudu v posuzované věci nadále existuje, není dán důvod pro odmítnutí kasační stížnosti pro odpadnutí předmětu řízení. Kasační stížnost je tak třeba meritorně posoudit, a to i přesto, že napadené rozhodnutí bylo zrušeno v jiném soudním řízení.

[20] Dále se NSS zabýval rozsahem legitimace stěžovatele. Tím je totiž společenství vlastníků jednotek, které má v soudním řízení specifické postavení. NSS se ztotožňuje s názorem městského soudu, že procesní práva společenství vlastníků jednotek jsou úzce

navázána na omezený účel existence této právnické osoby. Společenství vlastníků jednotek se může stát účastníkem řízení, pokud mohou být přímo dotčeny společné části domu či pozemek spravované společenstvím. Jeho postavení je v tomto smyslu specifické a úzce ohraničené, nikoli na stejné úrovni a ve stejném rozsahu, jako mají vlastníci nemovitých věcí (viz rozsudek NSS ze dne 26. 4. 2024, č. j. 10 As 167/2023-99). Společenství vlastníků jednotek, jakkoliv samo není vlastníkem nemovitých věcí, se může domáhat ochrany hmotných práv, neboť pod správu společných částí domu, včetně pozemku, lze zahrnout vše, co bytovému domu slouží k uspokojení potřeb vlastníků bytů, včetně dostatečně kvalitních podmínek pro bydlení (rozsudek NSS ze dne 31. 3. 2014, č. j. 4 As 149/2013-31). Přímým dotčením lze rozumět především dotčení různými imisemi, například stíněním, hlukem, prachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod., a dále například zvýšenou dopravní zátěží (viz rozsudek NSS č. j. 10 As 167/2023-99). Přímé dotčení tedy neznamená jen přímé fyzické dotčení na společných částech domu či pozemku. Současně je třeba dodat, že naplnění legitimace společenství vlastníků jednotek v určité věci nevylučuje současnou legitimaci vlastníků bytových jednotek (srov. rozsudek NSS ze dne 25. 8. 2020, č. j. 2 As 426/2018-49, bod 30). Nelze proto dovozovat, že by rozsah legitimace společenství vlastníků jednotek měl být rozšířen do té míry, aby pokrýval rovněž ochranu práv vlastníků jednotek.

[21] Stěžovatel ve své žalobě namítá, že napadené rozhodnutí postrádá dostatečná skutková zjištění stran závěru, že cílem stavebníka není pouze odstranění objektu Sázava, ale i výstavba nového bytového domu s komerčním parterem. Městský soud se s touto námitkou nevypořádal a pouze odkázal na části rozhodnutí, které podle něj nedostatečně vysvětlují, z čeho žalovaný vyvodil budoucí stavební záměr.

[22] NSS tuto námitku neshledal důvodnou. Městský soud se tvrzenou nepřezkoumatelností napadeného rozhodnutí zabýval. Konstatoval, že odstranění stavby nepředstavuje zásah do území, který by byl podmíněn konkrétním způsobem jeho následného využití. Je tedy nepodstatné, jaké má stavebník plány do budoucna. Žalovaný v napadeném rozhodnutí zdůraznil, že budoucí stavební záměr neposuzoval, neboť není předmětem řízení o odstranění stavby. Městský soud uzavřel, že úvahy žalovaného týkající se skutečnosti, že záměrem stavebníka není pouze odstranění objektu Sázava, nýbrž i výstavba nového bytového domu s parterem komerčního charakteru, byly uvedeny pouze k dokreslení faktického stavu a neměly vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí. V návaznosti na tuto korekci úvah žalovaného nevycházel městský soud při hodnocení zákonnosti napadeného rozhodnutí ze skutečnosti, že objekt Sázava bude nahrazen jiným objektem občanské vybavenosti. Napadené rozhodnutí neshledal nezákonným, jak podrobně vyložil (priorita rozhodnutí vlastníka stavby odstranit ji, neaplikovatelnost požadavku zachování urbanistické struktury v případě rozhodování o odstranění stavby, absence dotčení práv stěžovatele zhoršením dostupnosti občanského vybavení). Rozsudek městského soudu tak netrpí nepřezkoumatelností pro nedostatek důvodů. Není ani nesprávný. NSS se ztotožňuje se závěrem městského soudu, že z žádného právního předpisu nevyplývá, že by měl stavební úřad v rámci řízení o povolení odstranění stavby posuzovat budoucí stavební záměr stavebníka (viz rozsudek NSS ze dne 6. 8. 2010, č. j. 7 As 54/2010-121, č. 2211/2011 Sb. NSS, nebo rozsudek městského soudu

pokračování

ze dne 26. 9. 2023, č. j. 15 A 21/2022-63). Ten je posuzován až v samostatných navazujících řízeních, jež mají rozdílný účel a předmět.

[23] Nepřezkoumatelnost rozsudku nelze spatřovat ani v tom, že městský soud výslovně neuvedl, z čeho plyne, že budoucí záměr bude v souladu se schváleným územním plánem. Požadavek souladu záměru s územním plánem v obecné rovině vyplývá z § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s § 96b odst. 3 stavebního zákona. Má-li stěžovatel na mysli, zda konkrétní podoba záměru, o němž již bylo zahájeno územní řízení, je v souladu s územním plánem, pak tato otázka může být posouzena pouze v onom územním řízení, nikoliv v řízení o povolení odstranění stávající stavby, jak bylo vysvětleno výše (srov. též bod 42 rozsudku městského soudu).

[24] Stěžovatel dále namítl, že nebyly splněny podmínky pro aplikaci § 128 odst. 2 stavebního zákona, neboť záměr odstranění stavby se významně dotýká práv třetích osob.

[25] K této námitce NSS uvádí, že stavební úřad nepostupoval podle § 128 odst. 2 stavebního zákona, tj. nevydal souhlas s odstraněním stavby. Jak je patrné ze správního spisu, stavební úřad neshledal, že by byly splněny podmínky pro vydání souhlasu. Proto podle § 128 odst. 4 stavebního zákona rozhodl usnesením, že ohlášený záměr odstranit stavbu projedná v řízení, přičemž ohlášení posoudil jako žádost o povolení odstranění stavby. Není proto důvodná argumentace stěžovatele, že nebyly splněny podmínky pro aplikaci § 128 odst. 2 stavebního zákona, když stavební úřad podle tohoto ustanovení zjevně nepostupoval.

[26] Stěžovatel dále uvedl, že podle čl. 11 odst. 1 Listiny má každý právo vlastnit majetek. Mezi základní práva a svobody nepatří právo vlastníka na odstranění stavby. Podle čl. 11 odst. 3 Listiny vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých ani v rozporu s obecnými zájmy chráněnými zákonem. Stěžovatel namítl, že veřejný zájem na zachování objektu Sázava převažuje nad soukromým zájmem vlastníka na jeho odstranění. Odstranění stavby představuje nepřípustný výkon vlastnického práva.

[27] NSS se s touto námitkou neztotožnil. Nejprve je třeba uvést, že městský soud ve svém rozsudku vysvětlil, že v dané věci jde o povolení jednoho ze způsobů realizace vlastnického práva vlastníka objektu Sázava, které má přednost před zájmy vlastníků bytů v okolí objektu, neboť neexistuje právní předpis, jenž by jim přiznával právo na zajištění občanské vybavenosti v co nejmenší vzdálenosti. Nesouhlas stěžovatele s názorem městského soudu nezakládá nepřezkoumatelnost jeho rozsudku.

[28] Pokud jde o věcné posouzení této otázky, NSS se neztotožňuje s názorem stěžovatele, že mezi základní práva a svobody nepatří právo vlastníka na odstranění stavby. Již v římském právu, a stejně tak i v současném právním pojetí, je součástí vlastnického práva oprávnění věc v mezích zákona zničit, tedy v posuzované věci odstranit stavbu (*ius abutendi*, viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2022, č. j. 30 Cdo 2350/2022-187). Nezpochybnitelnou součástí vlastnického práva je tedy právo naložit s předmětem vlastnictví i způsobem, jenž spočívá v odstranění tohoto předmětu

nebo jeho části. S ohledem na ústavní ochranu vlastnického práva (čl. 11 Listiny) jako jednoho ze základních práv nelze až na výjimky dané důležitým veřejným zájmem nikoho nutit, aby zachoval svoji stavbu, nemá-li na tom zájem a chce-li ji odstranit, ať již z jakýchkoli důvodů (viz rozsudek NSS č. j. 7 As 54/2010-121, nebo ze dne 25. 6. 2009, č. j. 7 As 10/2009-86). Stavební úřad tak může do realizace vlastnického práva autoritativně zasáhnout, a tím základní právo omezit, ovšem jen z důvodů specifikovaných ve stavebním zákoně, jimiž jsou ohrožení veřejného zájmu a práv jiných osob. Rozhodnutí vlastníka odstranit stavbu samo o sobě nepředstavuje zneužití výkonu vlastnického práva, ale naopak naplňuje jeho podstatu, pokud je uplatněno v mezích zákona. Takový postup nelze bez dalšího považovat za rozporný s čl. 11 odst. 3 Listiny.

[29] Stěžovatel argumentuje tím, že odstraněním objektu Sázava bude zasaženo do jeho ústavního práva vlastnit majetek ve smyslu čl. 11 odst. 1 Listiny. NSS konstatuje, že odstranění objektu Sázava nepředstavuje zásah do ústavně chráněného vlastnického práva stěžovatele (resp. do vlastnického práva jeho členů). Je třeba rozlišit zásah do výkonu vlastnického práva jako takového od pouhého snížení komfortu vlastníků sousedních staveb. Ústavněprávní ochrana by přicházela v úvahu tehdy, pokud by odstranění objektu vedlo k přímému omezení možnosti užívat majetek obvyklým způsobem (např. narušením statiky společných částí domu či infrastruktury potřebné k jeho užívání, dále třeba omezením přístupu k nemovitým věcem) nebo pokud by s sebou neslo imise přesahující míru přiměřenou poměrům (např. hluk, zhoršení kvality ovzduší, oslunění). Zhoršení pohody bydlení v podobě úbytku určitých výhod (blízkost obchodů a provozoven služeb) však samo o sobě nedosahuje takové intenzity, jež by mělo charakter zásahu do základních práv. Jakkoli lze lidsky chápat, že obyvatelé okolních domů si na dostupnost služeb zvykli a považují ji za zvýšení komfortu svého bydlení, z právního hlediska se jedná spíše o sousedskou výhodu faktického rázu. Vlastnictví nezahrnuje právo na zachování konkrétního provozu na cizím pozemku ani garanci neměnnosti okolního prostředí. Lze shrnout, že se argumenty stěžovatele vztahovaly ke snížení komfortu obyvatel, nikoli k popření možnosti nemovité věci nadále plnohodnotně (nerušeně) užívat. To, že uzavřením obchodů a provozoven služeb v důsledku odstranění stavby klesne určitý komfort užívání okolních bytů (např. nutnost docházet či dojíždět za nákupy na větší vzdálenost), nepředstavuje zásah do vlastnického práva ve smyslu čl. 11 Listiny.

[30] Stěžovatel namítl zásah do stabilizovaného území. Povolením odstranění objektu Sázava dojde ke změně urbanistické struktury sídliště, stejně jako nebude možné v řízení na budoucí záměr, který objekt nahradí, uplatnit námitky směřující k zachování dosavadní urbanistické struktury. Městský soud v odůvodnění uvedl, že v rámci hodnocení souladu budoucího záměru s urbanistickou strukturou bude provedeno srovnání plochy záměru s jednotnou strukturou a výškovou hladinou, a to v rámci tzv. širšího okolí záměru. Uvedené odůvodnění není podle stěžovatele relevantní, neboť za podstatné lze považovat jen to, zda již bylo o umístění novostavby pravomocně rozhodnuto. S ohledem na rozhodnutí městského soudu č. j. 5 A 111/2021-115, kterým bylo zrušeno napadené rozhodnutí, je pravděpodobné, že dojde podobným způsobem i k přezkumu rozhodnutí stavebního úřadu o povolení umístění stavby. Bez

pokračování

pravomocného rozhodnutí o odstranění stavby pozbývá rozhodnutí o umístění novostavby věcného opodstatnění a vykonatelnosti.

[31] NSS tuto námitku neshledal důvodnou. Skutečnost, že se objekt Sázava nachází ve stabilizovaném území, neznámá, že je takové území absolutně neměnné. Koncept stabilizovaného území tak, jak je vymezen v územním plánu hlavního města Prahy, sám o sobě nebrání odstraňování stávajících staveb. Nejedná se o nástroj ke konzervaci stávajícího stavu, jenž by vylučoval odstraňování staveb. Stavební zákon ostatně nezmočňuje obce k tomu, aby prostřednictvím územního plánu regulovaly možnost odstranit jednotlivé stavby v území. Stabilizované území tak nevylučuje odstranění objektu Sázava.

[32] Z pohledu zásahu do veřejných subjektivních práv stěžovatel spojuje námitku zásahu do stabilizovaného území s tvrzeným zásahem do urbanistické struktury sídliště. NSS neshledal, že by stěžovateli příslušelo právo na zachování stávajícího objektu z pohledu zachování urbanistické struktury. Pojem „urbanistická struktura“ není v právním řádu výslovně definován. V odborné i aplikační praxi se jím zpravidla rozumí prostorové a funkční uspořádání určitého území. Ochrana urbanistické struktury je zajišťována především prostřednictvím nástrojů územního plánování, zejména územním plánem (viz § 18 a § 19 stavebního zákona). Urbanistická struktura je výrazem veřejného zájmu na uspořádaném využívání území, přičemž tento zájem je chráněn především prostřednictvím nástrojů územního plánování. Aby bylo možné dospět k závěru, že stěžovatel může být narušením urbanistické struktury přímo dotčen na svých právech, bylo by nezbytné, aby toto tvrzení podložil konkrétními skutečnostmi, z nichž by takový zásah vyplýval. Stěžovatel nemá veřejné subjektivní právo na zachování urbanistické struktury jako takové, resp. na zachování stávajících poměrů v území. Právní řád nikomu, tedy ani stěžovateli nezaručuje, že tyto poměry zůstanou neměnné. Není tak možné trvat na zachování absolutně neměnné urbanistické struktury v celé lokalitě (viz rozsudky NSS ze dne 12. 9. 2008, č. j. 2 As 49/2007-191, č. 2479/2012 Sb. NSS, a ze dne 29. 11. 2023, č. j. 4 As 282/2022-174).

[33] K tomu NSS v rozsudku ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145, uvedl, že „[p]řipustění, 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 její její konkrétní podobu třeba chránit a neměnit, např. z důvodů památkové ochrany či ochrany krajinného rázu, se může v běhu času proměňovat [...]. Vlastník pozemku má [...] právo užívat svůj majetek podle své libosti, pokud se nepřipustně nedotkne práv jiných a pokud nevybočí z mezí přípustné veřejnoprávní regulace.“

[34] Je pravděpodobné, že stavba, která bude postavena namísto objektu Sázava, nebude identická. V obecné rovině lze poukázat na to, že samotná skutečnost, že nová stavba bude mít jiné parametry (např. bude vyšší či větší než stavba původní), neznámá bez dalšího nepřipustný zásah do urbanistické struktury. Taková změna je přípustná, pokud nová stavba bude svými parametry zapadat do širšího okolí (viz rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022-62). Zásah do stabilizovaného území a urbanistické struktury spojený

s novou stavbou bude ovšem posuzován až v navazujících řízeních, jejichž předmětem bude tato stavba, a to v rámci tzv. širšího okolí záměru.

[35] V tom lze odkázat na rozsudek městského soudu ze dne 7. 12. 2022, č. j. 11 A 191/2021-68. V tomto rozsudku městský soud posuzoval námitku žalobkyně, která brojila proti odstranění urbanisticky hodnotné vily v jejím sousedství, čímž mělo být zasaženo do urbanistické struktury. Městský soud uvedl, že „[p]okud žalobkyně spatřuje zásah do svých práv v tom, že bude odstraněna urbanisticky a architektonicky zdařilá a hodnotná vila a tím narušena její pohoda bydlení, je nutné zdůraznit, že nelze po vlastnících sousedních nemovitostí požadovat, aby se zdrželi všech stavebních aktivit. V projednávané věci stavebníci [...] řádně ohlásili odstranění stavby v souladu se zákonem a za splnění podmínek uvedených v rozhodnutí o povolení odstranění stavby, mají právo na to stavbu ve svém vlastnictví odstranit.“ Tento závěr byl potvrzen rozsudkem NSS ze dne 27. 9. 2024, č. j. 5 As 341/2022-35.

[36] Stěžovatel dále namítal, že odstraněním objektu Sázava dojde k prohloubení deficitu občanské vybavenosti v dané lokalitě, a tím ke zhoršení pohody bydlení jak stěžovatele, tak vlastníků bytů na sídlišti Modřany.

[37] NSS se neztotožnil s tvrzením stěžovatele, že je oprávněn tuto námitku v řízení uplatnit. Městský soud správně shledal, že žaloba neobsahuje konkrétní tvrzení, z něž by byl v této souvislosti patrný přímý vliv odstranění objektu Sázava na právní sféru stěžovatele. Jak již NSS výše uvedl, společenství vlastníků jednotek má specifické postavení, odlišné od postavení jednotlivých vlastníků jednotek. Stěžovatelova právní sféra je omezena jeho zvláštním účelem, jímž je správa společných částí domu či jeho pozemku. Stěžovatel nemůže úspěšně tvrdit zásah do práv vztahujících se k jednotlivým jednotkám, neboť by tím vstupoval do role vlastníků jednotek. Jinými slovy, práva společenství vlastníků jednotek jsou vázána na omezený účel jeho existence, a proto se může domáhat ochrany pouze těch práv, která bezprostředně souvisejí se společnými částmi domu a pozemkem, popř. s užíváním domu. NSS tedy souhlasí s městským soudem, že uvedená námitka rozsah legitimace stěžovatele v tomto řízení překročila. Pokud stěžovatel konkrétněji netvrdil, jak by deficit občanské vybavenosti mohl zasáhnout do pohody bydlení ve vztahu ke společným částem domu či pozemku, resp. omezit užívání domu, nemůže být považován za osobu, jejíž veřejná subjektivní práva by mohla být tímto důsledkem zkrácena. Ze správního spisu ani z žalobních či kasačních námitek nevyplývá, že by odstranění objektu Sázava jakkoli narušilo společné části bytového domu spravovaného stěžovatelem nebo přilehlého pozemku, nebo ovlivnilo užívání domu.

[38] Stěžovatel nemůže v řízení o povolení odstranění stavby prosazovat zájmy třetích osob nebo veřejné zájmy, pokud nesouvisejí s ochranou hmotných práv, jejichž výkon (ochranu) mu zákon svěřuje. Je proto třeba odmítnout argumentaci stěžovatele, že odstraněním objektu Sázava dojde k negativnímu ovlivnění 1 500 osob žijících v nejbližším okolí, případně dalších tisíců v širším okolí. Ani skutečnost, že uplatňování právních prostředků, které mají zabránit odstranění objektu Sázava i výstavbě nové

pokračování

víceúčelové stavby, bylo schváleno většinou členů stěžovatele na shromáždění dne 8. 11. 2023 (tj. více než 2 roky po podání žaloby), neznamená, že by se tím rozšířil zákonný rozsah jeho úkolů, jenž omezuje jeho věcnou legitimaci v tomto řízení. NSS proto z důvodu neúčelnosti neprovedl důkaz zápisem ze shromáždění stěžovatele ze dne 8. 11. 2023.

[39] Vzhledem k tomu, že NSS neshledal, že by odstraněním objektu Sázava mohlo být zasaženo do pohody bydlení stěžovatele, dále se touto námitkou nezabýval.

IV. Závěr a náklady řízení

[40] S ohledem na výše uvedené dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že kasační stížnost není důvodná, a proto ji podle § 110 odst. 1 věty druhé s. ř. s. zamítl.

[41] Výrok o náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti se opírá o § 60 odst. 1 za použití § 120 s. ř. s. Stěžovatel nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměl úspěch. Žalovanému žádné náklady nad rámec jeho úřední činnosti nevznikly, a proto mu soud náhradu nákladů řízení nepřiznal (viz usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014-47, č. 3228/2015 Sb. NSS). Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti podle § 60 odst. 5 ve spojení s § 120 s. ř. s., neboť jim soud v řízení neuložil žádnou povinnost a samy nenavrhly, aby jim byla náhrada přiznána z důvodů hodných zvláštního zřetele.

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

V Brně dne 6. srpna 2025

Tomáš Kocourek
předseda senátu