



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Ludmily Sandnerové a soudkyň JUDr. Petry Kamínkové a Mgr. Ivety Postulkové ve věci

žalobců: 1) X. Y.
bytem X

2) K. L.
bytem X

oba zastoupeni advokátem JUDr. Karlem Vlčkem, Ph.D.
sídlem U Hostavického potoka 787/37, 198 00 Praha 9

proti
žalovanému: Magistrát hlavního města Prahy
sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha

za účasti AGO Development s.r.o.
sídlem Pod svahem 1881/19, 147 00 Praha

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 18. 9. 2024, č. j. MHMP 1753203/2024
takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žalobci nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. N.

- III. Žalovanému se náhrada nákladů řízení nepřiznává.
- IV. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Vymezení věci

1. Společnost AGO Development s.r.o. (dále též „OZNŘ“) ohlásila dne 21. 7. 2023 Úřadu městské části Praha 12 (dále jen „stavební úřad“) záměr odstranit stavbu v ulici U., v katastrálním území X, parc. č. XA a XB (dále jen „Stavba“). Stavba byla vilou určenou pro trvalé bydlení s doplňkovými garážemi.
2. Proti záměru OZNŘ odstranit Stavbu podali žalobci, kteří jsou vlastníci sousedících pozemků, jakožto účastníci řízení námítky, které stavební úřad vypořádal rozhodnutím ze dne 2. 1. 2024, č. j. MC05 1723/2024, kterým zároveň povolil odstranění Stavby (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“). Proti prvostupňovému rozhodnutí podali žalobci odvolání, které žalovaný zamítl rozhodnutím ze dne 18. 9. 2024, č. j. MHMP 1753203/2024 (dále jen „napadené rozhodnutí“). Zrušení napadeného rozhodnutí se žalobci domáhají podanou žalobou.
3. Žalobci namítají zejména nepřezkoumatelnost rozhodnutí co do vypořádání námitek a následně odvolacích námitek ze strany stavebního úřadu a žalovaného. Dále žalobci argumentují, že OZNŘ žádala i o umístění nové stavby a předmět řízení před správními orgány tak byl vymezen nejistě. Konečně žalobci argumentují, že odstranění Stavby zasáhne do lokality takovým způsobem, že dojde k poklesu ceny pozemků, které žalobci vlastní a k dotčení veřejného zájmu na zachování lokality. Lokalitu žalobci označují jako „X“.
4. S žalobou žalobci spojili návrh na přiznání odkladného účinku, neboť po odstranění Stavby již nebude možné odvrátit či zhojit vzniklou újmu. Než soud stačil o návrhu na přiznání odkladného účinku rozhodnout, byla Stavba osobou zúčastněnou na řízení odstraněna. Žalobci uvedli, že na podané žalobě dále trvají.

Obsah správního spisu

5. Z obsahu správního spisu soud zjistil následující skutečnosti.
6. Dne 21. 7. 2023 doručila osoba zúčastněná na řízení Úřadu městské části Praha 5 (dále jen „stavební úřad“) ohlášení odstranění Stavby. K ohlášení přiložila Dokumentaci odstranění stavby – průvodní a technická zpráva. Dne 13. 11. 2023 zahájil stavební úřad řízení o odstranění stavby. Stavební úřad požádal účastníky řízení (mimo jiné i žalobce), aby ve lhůtě deseti dnů uplatnili své námítky.
7. Dne 4. 12. 2023 uplatnili žalobci a Bc. J. D. společné námítky. V námítkách uvedli, že jsou toho názoru, že řízení vedené stavebním úřadem není pouze řízením o povolení odstranění Stavby, ale i řízením o umístění stavby. To dle žalobců vyplývá ze skutečnosti, že OZNŘ k projektové dokumentaci připojila i konečný situační výkres obsahující vyznačení plochy „navrhované stavby viladomu“. Dále v námítkách žalobci uvedli, že stavební úřad nemůže záměr povolit, jelikož je dotčen veřejný zájem na ochraně dřevin. Žalobci dále uvedli, že orgán státní památkové péče vydal souhlasné závazné stanovisko prostřednictvím fikce

Shodu s prvopisem potvrzuje M. N.

souhlasu podle § 4 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. stavebního zákon (dále jen „stavební zákon“). Stavba se však dle žalobců nachází v ochranném pásmu památkové rezervace hlavního města Prahy (dále jen „pražská památková rezervace“). V lokalitě se nachází převážně prvorepubliková družstevní zástavba dvojvil. Tento soubor je ucelený a disponuje dle žalobců vysokou hodnotou. Zásahem do této lokality by dle žalobců došlo k dotčení hodnot, na nichž pražská památková rezervace stojí. Dle žalobců dochází i k dotčení jejich vlastnických práv. Z projektové dokumentace dle žalobců vyplývá, že záměrem je konečné umístění nové stavby o významnějším objemu a zcela odlišném půdorysu. Ráz lokality tak bude změněn. Tím dle žalobců dojde k narušení a znehodnocení jejich pozemků.

8. Prvostupňovým rozhodnutím ze dne 2. 1. 2024 povolil stavební úřad odstranění Stavby a pro odstranění Stavby stanovil podmínky. Stavební úřad zároveň vypořádal námitky jednotlivých účastníků. K námitce, že řízení není pouze řízením o odstranění stavby ale i řízením o umístění nové stavby uvedl, že v současném řízení stavební úřad rozhodoval pouze o povolení odstranění stavby podle § 128 odst. 4 stavebního zákona. K námitce ohledně kácení dřevin uvedl, že povolení kácení dřevin není předmětem rozhodnutí o povolení odstranění Stavby. Toto rozhodnutí bylo vydáno v samostatném správním řízení. K závaznému stanovisku, které bylo vydáno prostřednictvím fikce stavební úřad uvedl, že takové stanovisko lze změnit nebo zrušit jen v rámci odvolacího řízení postupem podle § 149 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále „správní řád“). Stavebnímu úřadu nepřísluší hodnotit správnost závazných stanovisek až na to, zda splňují náležitosti podle § 149 správního řádu. K dotčení vlastnických práv žalobců novou stavbou stavební úřad uvedl, že vedené řízení o odstranění Stavby nesouvisí s případným záměrem vlastníka pozemku týkajícím se umístění a povolení nové stavby.
9. Dne 22. 1. 2024 podali žalobci blanketní odvolání, které dne 1. 2. 2024 doplnili. V doplnění odvolání uvedli, že stavební úřad nijak nereagoval na jejich námitku, že předmětem řízení není pouze povolení odstranění Stavby ale i rozhodnutí o umístění nové stavby. Dále dle žalobců existuje rozpor mezi obsahem žádosti a jejími podklady ve vztahu ke kácení stromů. Stavební úřad uložil OZNŘ postupovat podle projektové dokumentace, která je však v rozporu s povolením kácení stromů. Žalobci dále namítají, že v ochranném pásmu památkové rezervace není dovoleno provádět takové záměry, které by narušily nebo ohrozily hodnoty pražské památkové rezervace. Takový zásah však dle žalobců záměr představuje. Žalobci požádali, aby byl správní spis předložen Ministerstvu kultury, kterému navrhli zrušení závazného stanoviska. Dle žalobců se měl stavební úřad obrátit na Institut plánování a rozvoje Prahy, který nepodporuje odstraňování historických vil a domů.
10. Dne 27. 5. 2024 vydalo Ministerstvo kultury závazné stanovisko, kterým podle § 149 odst. 7 správního řádu potvrdilo fikci vydané závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy. Ministerstvo kultury uvedlo, že Stavba se nachází v ochranném pásmu pražské památkové rezervace. Ochranné pásmo bylo zřízeno k ochraně pražské památkové rezervace. Jeho smyslem není chránit hodnoty území samotného ochranného pásma. Podle Ministerstva kultury jsou dopady realizace odstranění Stavby na pražskou památkovou rezervaci minimální nebo žádné. Práce na odstranění Stavby se pražské památkové rezervace nedotýkají. Uvedené práce proto nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany, což potvrdil ve svém vyjádření též Národní památkový ústav.
11. Dne 18. 9. 2024 žalovaný napadeným prvostupňové rozhodnutí potvrdil a odvolání žalobců zamítl. Dle žalovaného stavební úřad námitky žalobců stručně, ale

Shodu s prvopisem potvrzuje M. N.

přezkoumatelně vypořádal. Podle žalovaného je předmět řízení jednoznačně popsán ve výroku rozhodnutí a je jasné, že se jedná pouze o odstranění stavby. Ze skutečnosti, že je v dokumentaci bouracích prací uvedena informace o budoucím záměru, nelze dovozovat, že by předmětem řízení bylo i umístění stavby. Podle žalovaného lze jednoznačně zjistit, že dokumentace pro umístění stavby není součástí záměru odstranění Stavby. K povolení kácení dřevin žalovaný uvedl, že o povolení bylo pravomocně rozhodnuto v jiném řízení. Stavební úřad se související námitkou žalobců dostatečně vypořádal. K námitce týkající se stanoviska orgánu státní památkové péče žalovaný uvedl, že toto fiktivní závazné stanovisko bylo přezkoumáno Ministerstvem kultury, které souhlasné stanovisko potvrdilo. Zamýšlené práce nejsou dle Ministerstva kultury v rozporu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dotčené území. Stavba se nachází v ochranném pásmu pražské památkové rezervace. Ochranné pásmo je území, v němž jsou omezeny nebo zakázány určité činnosti z důvodu veřejného zájmu chráněného státní památkovou péčí. Předmětem ochrany nejsou hodnoty území ochranného pásma, ale hodnoty k jejichž ochraně bylo pásmo vymezeno, tedy hodnoty pražské památkové rezervace. Ohledně Institutu plánování a rozvoje Prahy žalovaný uvedl, že tato příspěvková organizace zastupuje hlavní město Prahu v územních a společných řízeních, nikoli v řízeních o povolení odstranění stavby. Žalovaný tak vyhodnotil námitky žalobců jako nedůvodné.

Žaloba

12. Žalobci jsou vlastníci pozemků sousedících s pozemkem, na němž stavební úřad povolil odstranění Stavby. Žalobce 1) vlastní pozemky parc. č. XC a parc. č. XD, a sdílí společnou hranici s pozemkem, na kterém se nacházela Stavba. Žalobkyně 2) spoluvlastní pozemky parc. č. XE, XF, XG, XH, XI, XJ a XK, které se nacházejí na protější straně ulice.
13. Žalobci se podanou žalobou domáhají zrušení napadeného rozhodnutí. Namítají, že je napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné.
14. Nepřezkoumatelnost spatřují v nedostatečném vypořádání tří odvolacích námitek a dále v pominutí tří skutkových okolností, na které žalobci ve svém odvolání upozorňovali.

Nepřezkoumatelnost pro nevypořádání námitek

15. Žalovaný dle žalobců nedostatečně vypořádal následující námitky:

1. Námitka ohledně kácení stromů

16. Žalobci mají za to, že se žalovaný v napadeném rozhodnutí nevypořádal s nesouladem prvostupňového rozhodnutí s rozhodnutím o povolení kácení stromů. Žalobci uvádějí, že povolením kácení stromů bylo povoleno kácení tří stromů, dokumentace bouracích prací však počítá s kácením celkem devíti kusů stromů.

2. Námitka ohledně dokumentace bouracích prací

17. Žalobci dále považovali za nesrozumitelný závěr stavebního úřadu týkající se skutečnosti, zda má být součástí žádosti i dokumentace bouracích prací či nikoli. Z odůvodnění prvostupňového rozhodnutí není zřejmé, zda dokumentaci bouracích prací považují za součást žádosti. Za nesrozumitelný považují konkrétně úryvek z prvostupňového rozhodnutí, podle kterého *Nelze akceptovat úvahu, že dokumentace bouracích prací je součástí*

Shodu s prvopisem potvrzuje M. N.

žádosti na základě znění ustanovení správního řádu a že se tedy z tohoto titulu jedná i o umístění nového stavebního záměru. Ani tuto námitku žalovaný dle žalobců dostatečně nevypořádal.

3. Námitka nejistého vymezení předmětu řízení

18. Žalobci dále v odvolacím řízení namítali, že byl nejistě vymezen předmět řízení. Předmětem řízení bylo dle žalobců rovněž umístění nové stavby, neboť její návrh byl součástí žádosti stavebníka. Správní orgány mají posuzovat podání dle jejich obsahu, a nikoliv dle označení podání. Konečný situační výkres stavebního záměru přitom OZNŘ učinila součástí dokumentace, která byla přílohou žádosti.

Nepřezkoumatelnost pro nedostatečné zjištění skutkových okolností

19. Žalobci dále uvádí, že napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné i z důvodu nedostatku skutkových zjištění. Správní orgány dle žalobců pominuly tři důležité okolnosti, ač na ně žalobci upozorňovali.

1. Okolnost zájmu žalobců na zachování lokality X

20. Žalobci uvádí, že záměrem je negativně dotčen legitimní zájem žalobců na zachování lokality X. Uvádí, že podle odborné literatury se do oceňování staveb může promítnout i faktor *genius loci*. Odstraněním Stavby může dojít ke snížení hodnoty nemovitosti ve vlastnictví žalobců, neboť odstranění Stavby zcela zásadním způsobem zasáhne do charakteru lokality. Žalobci uvádí, že jsou k prokázání této skutečnosti připraveni doložit znalecký posudek.

2. Okolnost veřejného zájmu na zachování lokality X

21. Podle žalobců je negativně dotčen veřejný zájem na zachování lokality. Tento veřejný zájem se dle žalobců podle § 18 odst. 4 stavebního zákona promítá do požadavků na územní plánování. Tento veřejný zájem ve svém písemném vyjádření popsal i Národní památkový ústav, správní orgány se však existencí tohoto veřejného zájmu a mírou jeho dotčení nijak nezabývaly.

3. Okolnost návrhu nové stavby

22. Dále žalobci opakují, že záměr rovněž obsahuje návrh nové stavby, který má současnou stavbu nahradit. Skutečnost, že je o záměru, který má nahradit odstraňovanou stavbu vedeno samostatné společné řízení nic nemění na tom, že OZNŘ učinila předmětem žádosti o odstranění Stavby i umístění této nové stavby. Navrhovaná stavba, která má odstraňovanou stavbu nahradit, představuje zásadní zásah do charakteru současné lokality, jakož i zásah do práv žalobců a do veřejného zájmu.

Vyjádření žalovaného

23. Žalovaný ve svém vyjádření navrhuje žalobu zamítnout. Má za to, že jeho rozhodnutí není nepřezkoumatelné, neboť se námitkami žalobců i skutkovými okolnostmi řádně zabýval.

Vyjádření OZNŘ z 18. 12. 2024

24. Osoba zúčastněná na řízení ve svém vyjádření navrhla žalobu zamítnout.
25. Žalobci dle OZNŘ nejsou oprávněni úřadům a institucím navrhopvat vymezení lokality tvořící ucelený urbanistický celek, protože tyto kompetence mají pouze stavební úřady a

Shodu s prvopisem potvrzuje M. N.

některé orgány státní správy. Na základě § 194 písm. e) stavebního zákona, stanoví Pražské stavební předpisy obecné požadavky na využívání území včetně technických požadavků na stavby v hlavním městě Praze. Hlavní město Praha tedy stanoví nařízením vydaným v přenesené působnosti obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze.

26. Žalobcům nepřísluší vymezovat podle svých kritérií lokalitu mezi ulicemi S, U, T a V a ohraničenou ulicí Z. Žalobci uvádí, že se jedná o kolonii rodinných vil a dvojvil v zahradách, kterou v roce 1923 realizovalo Obecně prospěšné stavební družstvo při sociální ochraně státních zaměstnanců, a že autorsky je lokalita spojována Eduardem Hniličkou, českým architektem, fotografem a grafikem, autorem několika kulturních památek. Žalobci však zcela zapomněli uvést, že v jimi vymezené lokalitě jsou nové stavby, realizují se bytové domy a staví se moderní stavby.
27. Lokalita rozhodně není tak architektonicky ucelená, jak uvádí žalobci, a sama není z architektonického hlediska nijak zajímavá. Předmětem tohoto řízení není to, co v budoucnu na svém pozemku OZNŘ postaví, ale pouze demolice stavby stávající. OZNŘ uvádí že, bylo vydáno závazné stanovisko, které v konečném stupni potvrdilo Ministerstvo kultury pod č. j. MK 46194/2024 OPP, sp. zn. MK-S 6961/2024 OPP ze dne 27.5.2024. Ministerstvo kultury ve svém stanovisku zejména uvedlo, že postupem podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu potvrzuje závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru památkové péče, které vzniklo fikcí v řízení vedeném pod sp. zn. S-MHMP 1563204/2023 dne 24. 8. 2023.
28. OZNŘ dále ve svém vyjádření uvádí řadu staveb v sousedství pozemku OZNŘ, ke kterým bylo vydáno povolení k odstranění Stavby. Dále OZNŘ ve svém vyjádření přiložila plán lokality, ve kterém označuje nově postavené budovy.
29. Dle OZNŘ není dokumentace bouracích prací v rozporu s povolením kácení dřevin. OZNŘ uvádí, že požadavek kácení dřevin vzhledem k jejich zhoršenému stavu, prosychání koruny, vylamování větví, vychýlení od kolmé osy, nedostatku prostoru k dalšímu růstu a s ohledem na připravovanou demolici stávajících stavebních objektů, posoudil správní orgán jako závažný důvod ke kácení. Odbor ochrany životního prostředí Prahy 5 dále provedl místní šetření na předmětných pozemcích v roce 2023, a na základě tohoto šetření rozhodl, že ostatní stromy (ovocné stromy a keře) nevyžadují povolení Odboru ochrany životního prostředí Prahy 5. Uvedené skutečnosti jsou žalobcům známy, zejména žalobce 1) v době kácení stromů neoprávněně opakovaně vstupoval na předmětný pozemek, na pracovníky opakovaně volal PČR nebo jejím zavoláním vyhrožoval, a jinak se zcela nedůstojným chováním pokoušel zmařit provedení prací dle rozhodnutí Odboru ochrany životního prostředí Praha 5.

Vyjádření OZNŘ z 8. 8. 2025

30. Dne 8. 8. 2025 OZNŘ své vyjádření doplnila. Uvedla, že v bezprostřední blízkosti pozemků parc. č. XA a č. XB k. ú. X ve vlastnictví AGO Development s. r. o., na kterém byla odstraněna stavba, stavební úřad MČ Praha 5 povolil demolice i jiných staveb. Jedná se o demolice staveb nacházejících se v lokalitě a postavených ve stejném urbanistickém stylu a majících potenciálně srovnatelný vliv na okolí. Stavební úřad postupuje v těchto případech obdobně. Ke svému vyjádření OZNŘ přiložila dvě rozhodnutí o odstranění stavby.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. N.

31. OZNR uvádí, že žádný z dotčených sousedů se proti odstranění těchto staveb neodvolal. Aktivita žalobců vůči povolení odstranění Stavby a stavebním záměrům v dané lokalitě není vedena legitimním zájmem na ochraně prostředí, architektonicky ucelené lokality nebo práv, nýbrž selektivním a účelovým přístupem pouze vůči osobě zúčastněné na řízení.

Posouzení věci soudem

32. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální požadavky na ni kladené. Soud vycházel při přezkumu napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době jeho vydání (§ 75 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb. soudní řád správní; dále jen „s. ř. s.“). Napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 2 s. ř. s.). Neshledal přitom vady, ke kterým by měl povinnost přihlédnout z moci úřední. Městský soud ve věci rozhodl bez nařízení jednání podle § 51 odst. 1 s. ř. s., neboť žalobci ani žalovaný po výzvě soudu nevyjádřili nesouhlas s rozhodnutím věci bez nařízení jednání. Soud neshledal potřebu provádět dokazování, neboť všechny podstatné skutečnosti vyplývají ze správního spisu, kterým se dokazování neprovádí.
33. V nyní projednávané věci žalobci namítají nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí z důvodu, že žalovaný dostatečně nevypořádal jejich námitky ohledně kácení stromů, dokumentace stavebních prací a vymezení předmětu řízení a dále z důvodu nedostatku skutkových zjištění.
34. Rozhodnutí správního orgánu je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, jestliže není zřejmé, které skutečnosti vzal správní orgán za podklad svého rozhodnutí, proč považuje námitky účastníka za liché, mylné nebo vyvrácené, proč považuje skutečnosti předesílané účastníkem za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy vyvrácené, podle které právní normy rozhodl či jakými úvahami se řídil při hodnocení důkazů (viz již rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 26. 2. 1993, č. j. 6 A 48/92-23).
35. Zrušení správního rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je však vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám správních rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů skutečně nelze správní rozhodnutí meritorně přezkoumat. Nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů tak musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro nemožnost zjistit v něm jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2008, sp. zn. 7 Afs 212/2006).
36. Na odůvodnění rozhodnutí správních orgánů nelze klást nepřiměřeně vysoké požadavky. Není přípustné institut nepřezkoumatelnosti rozšiřovat a vztáhnout jej i na případy, kdy se například správní orgán podstatou námitky účastníka řízení řádně zabývá a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereaguje na všechny myslitelné aspekty vznesené námitky a dopustí se dílčího nedostatku odůvodnění (viz například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2013, sp. zn. 1 Afs 92/2012, bod 28).
37. Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je namístě jen tehdy, pokud správní orgán opomene podstatnou námitku účastníka řízení vypořádat zcela (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2013, č. j. 1 Afs 92/2012-45, a ze dne 29. 6. 2017, č. j. 2 As 337/2016-64).

38. Soud při vědomí výše uvedených východisek dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí vadou nepřezkoumatelnosti netrpí.

Námitka ohledně kácení stromů

39. Žalobci namítají, že žalovaný dostatečně nevypořádal jejich námitku ohledně nesouladu rozhodnutí stavebního úřadu s rozhodnutím o povolení ke kácení dřevin.
40. Žalobci namítají, že k dokumentaci bouracích prací byl přiložen dendrologický průzkum, podle kterého bylo na tomto pozemku přítomno celkem 9 dřevin u nichž je vyžadováno povolení ke kácení (1 ks cypřišek Lawsonův, 2 ks smrk ztepilý, 2 ks ořešák královský, 1 ks bříza bělokorá, 1 ks hrušeň podzimní, 1 ks jabloň domácí a 1 ks třešeň obecná). Povolení ke kácení stromů však bylo vydáno pouze pro kácení cypřišku, jednoho smrku a břízy. Pro ostatní stromy OZNŘ povolení nezískala ani o něj nežádala.
41. Žalovaný se touto námitkou zabýval na str. 4 napadeného rozhodnutí. Žalovaný uvedl následující:

Jak uvedl stavební úřad na straně 4 rozhodnutí, povolení kácení dřevin není předmětem rozhodnutí o povolení odstranění stavby. Součástí žádosti o povolení odstranění stavby je rozhodnutí o povolení kácení č.j. MCO5/243960/23/OZP/Křeh ze dne 1.11.2023, které nabylo právní moci dne 9.11.2023. Toto rozhodnutí bylo vydáno na základě ohledání na místě dne 19.10.2023, kde byly dřeviny navržené ke kácení správním orgánem detailně posouzeny. Toto rozhodnutí bylo vydáno v samostatném správním řízení místně a věcně příslušným správním orgánem. O povolení kácení bylo tedy pravomocně rozhodnuto v jiném řízení. Stavební úřad se s touto námitkou vypořádal na straně 4 napadeného rozhodnutí a odvolací správní orgán se se závěry stavebního úřadu ztotožňuje.

42. Soud ověřil, že součástí správního spisu (dokladové části dokumentace odstranění stavby) je dendrologický průzkum, který inventarizoval všechny dřeviny, které by mohly být záměrem dotčeny. Součástí dendrologického průzkumu je tabulka jednotlivých dřevin. V kategorii dřevin dosahujících rozměrů, pro které je nutné získat povolení ke kácení od orgánů ochrany přírody jsou uvedeny cypřišek lawsonův (ID 1), smrk ztepilý (ID 6), borovice lesní (ID 9) a bříza bělokorá (ID 12). V kategorii dřevin dosahujících rozměrů, pro které je nutné získat povolení s poznámkou, že *se jedná o ovocné stromy na pozemku char. zahrady*, jsou uvedeny následující dřeviny: ořešák královský (ID 5), hrušeň podzimní (ID 10), ořešák královský (ID 11), jabloň domácí (ID 16) a třešeň obecná (ID 18). Dále je v tabulce uvedeno dalších 10 dřevin, které rozměrů vyžadujících povolení ke kácení nedosahují (zeravec východní, smrk ztepilý, tis obecný, šerík obecný, ořešák královský a slivoň švestka).
43. Z rozhodnutí o povolení kácení vydaného dne 1. 11. 2023 vyplývá, že Odbor životního prostředí povolil kácení cypřišku (ID 1), smrku (ID 6) a břízy (ID 12). Dále Odbor životního prostředí uvedl, že kácení borovice (ID 9) vlastník pozemku již provedl z důvodu havarijního stavu (silného náklonu do ulice). Tuto skutečnost Odboru životního prostředí vlastník oznámil.
44. K sedmi kusům ovocných dřevin (z nichž dvě nedosahovaly rozměrů vyžadujících povolení) pak Odbor životního prostředí uvedl, že *[v]zhledem k tomu, že je parcela vedena ve výpisu KN jako druh zahrada, může vlastník pozemku kácet uvedené ovocné dřeviny bez povolení*.
45. Odbor životního prostředí se tedy vyjádřil ke všem dřevinám na pozemku. U tří dospěl k závěru, že je pro ně vyžadované povolení a toto povolení vydal (ID 1, 6 a 12). U jedné dřeviny konstatoval, že byla pokácena na ohlášení z důvodu havarijního stavu (ID 9). U

zbylých ovocných dřevin uvedl, že jelikož jsou na pozemku typu zahrady, není pro ně vyžadované povolení.

46. Soud zjistil, že součástí správního spisu jsou dvě verze dendrologického průzkumu, z nichž jedna označuje dřevinu ID 9 jako borovici lesní, zatímco druhá jako smrk. Tento rozpor však nemá v nyní projednávané věci žádný význam. Podstatné je, že tato dřevina s identifikačním číslem ID 9 byla dle rozhodnutí o povolení kácení ze dne 1. 11. 2023 již dříve odstraněna z havarijních důvodů. Nebylo proto třeba se dále zabývat možností jejího odstranění v souvislosti s nyní projednávaným bouráním stavby.
47. Soud shrnuje, že prvostupňové rozhodnutí neukládalo OZNŘ postupovat v rozporu s dokumentací bouracích prací, jelikož všechny stromy, s jejichž odstraněním dendrologický průzkum počítal, byly ze strany Odboru životního prostředí posouzeny.
48. Námitka není důvodná.

Námitka ohledně dokumentace stavebních prací

49. Žalobci v žalobě namítají, že žalovaný zcela ignoroval podstatu odvolací námitky ohledně dokumentace stavebních prací, a že si stavební úřad v prvostupňovém rozhodnutí protiřečí. Žalobci v odvolání namítali, že stavební úřad na jedné straně uvádí, že dle § 128 odst. 1 stavebního zákona je stavebník povinen předložit k žádosti dokumentaci bouracích prací, načež v témže odstavci uvádí, že nelze akceptovat úvahu, že dokumentace bouracích prací je součástí žádosti.

50. Konkrétně žalobci považovali za nesrozumitelnou následující úvahu stavebního úřadu:

Dle ust. § 128 odst. 1 stavebního zákona je žadatel o povolení odstranění stavby u staveb vyžadujících stavební povolení či ohlášení stavby povinen podle § 104 odst. 1 písm. a) až e) připojit k žádosti dokumentaci bouracích prací obsahující situaci odstraňované stavby, její stručný popis, organizaci bouracích prací a informace o dodržení požadavků dotčených orgánů, což bylo žadatelem splněno tzn., že součástí žádosti o povolení odstranění stavby je dokumentace bouracích prací dle znění ustanovení stavebního zákona. **Nelze tedy akceptovat úvahu, že dokumentace bouracích prací je součástí žádosti na základě znění ustanovení správního řádu a že se tedy z tohoto titulu jedná i o umístění nového stavebního záměru.**

(pozn. zvýraznění uvedli žalobci v žalobě)

51. Žalovaný se námitkou zabýval na str. 3 a 4 napadeného rozhodnutí. Zde uvedl, že se

[u]vedený rozpor se nachází na straně 3 napadeného rozhodnutí. Stavební úřad toto uvedl na straně 3 při vypořádání námitky týkající se povolení novostavby na místě bourané stavby. Ze správního spisu lze jednoznačně zjistit, že dokumentace pro umístění stavby není součástí záměru odstranění stavby. Z celkového vypořádání předmětné námitky je zřejmé, že stavební úřad dospěl jednoznačně k závěru, že obsahem žádosti je povolení odstranění výše uvedené stavby a nikoli samotná žádost o novostavbu.

I když vlastník stavby v dokumentaci bouracích prací uvedl informace o budoucím zamýšleném záměru, neznamená to, že tímto rozšířil žádost o povolení odstranění stavby o další řízení zcela jiného druhu (umístění stavby). Umístění stavby není předmětem řízení.

52. Žalobci poukazovali na nesrozumitelnou dílčí formulaci stavebního úřadu. Je pravdou, že přímo na nesrozumitelnost dílčí formulace žalovaný v napadeném rozhodnutí nereagoval. Formulace však byla součástí širší úvahy stavebního úřadu, kterou reagoval na námitku žalobců o nejistém vymezení předmětu řízení. Námitkou nejistého vymezení předmětu řízení se následně zabýval i žalovaný v napadeném rozhodnutí.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. N.

53. Soud konstatuje, že není pravdou, že by *stavební úřad uvedl, že dokumentace bouracích prací nemůže být součástí žádosti o odstranění stavby*. Stavební úřad uvedl, že dokumentace bouracích prací je připojena k žádosti podle § 128 odst. 1 stavebního zákona a nikoli podle ustanovení správního řádu.
54. Jakkoli tedy žalovaný na námitku žalobců mohl reagovat konkrétněji, podstatné v projednávané věci je, že dokumentace bouracích prací součástí správního spisu je a že podle stavebního úřadu byla součástí žádosti podle § 128 odst. 1 stavebního zákona. Obsah správního spisu soud ověřil.
55. Skutečnost, že se žalovaný konkrétně nevěnoval dílčí nesrozumitelné formulaci, proto nemá vliv na přezkoumatelnost rozhodnutí. Pro přezkoumatelnost rozhodnutí je rozhodné, že se žalovaný věnoval podstatě námitek žalobců.

Námitka nejistého vymezení předmětu řízení

56. Žalobci dále uvedli, že od počátku namítali, že předmětem řízení je rovněž umístění nové stavby, neboť její návrh byl součástí žádosti stavebníka. Žalovaný se s touto námitkou vypořádal tak, že předmět řízení je stanoven ve výroku prvostupňového rozhodnutí. Osobou disponující s předmětem řízení je však dle žalobců v dané věci žadatel, a nikoliv stavební úřad, bylo tedy nezbytné zabývat se tím, o co stavebník žádá. To však dle názoru žalobců stavební úřad neučinil, což činí napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným.
57. Námitkou žalobců se zabýval žalovaný na straně 3 napadeného rozhodnutí. Uvedl, že
[p]okud vlastník stavby v dokumentaci bouracích prací uvedl informace o budoucím zamýšleném záměru, pak z tohoto rozhodně nelze dovozovat, že předmětem řízení bylo umístění jakékoliv stavby. Předmět řízení je jasně popsán ve výroku rozhodnutí a jednoznačně se jedná pouze o odstranění stavby.
58. Závěr žalovaného, že z uvedení informací o budoucím zamýšleném záměru nelze dovozovat, že by předmětem řízení bylo umístění stavby, soud považuje za dostatečný.
59. Soud konstatuje, že z podání, které je označené jako *Ohlášení odstranění stavby*, vyplývá, že se OZNŘ domáhala odstranění Stavby podle § 128 stavebního zákona. Podání obsahuje údaje o odstraňované stavbě, údaje o způsobu odstranění stavby a údaje o tom, jak se naloží s vybouraným materiálem. V kolonce *Údaje o tom, jak bude upraven a využit uvolněný pozemek* OZNŘ uvedla, že *Na pozemku bude nová stavby s byty*.
60. Z žádné části ohlášení však nevyplývá, že by se OZNŘ zároveň tím samým *Ohlášením odstranění stavby* domáhala umístění anebo povolení nové stavby. Stavební úřad proto vedl řízení pouze o odstranění stavby, což vyplývá též z dalších dokumentů ve spisu, například z *Usnesení o projednání odstranění stavby v řízení* nebo z *Oznámení o zahájení řízení odstranění stavby*.
61. Předmět řízení tedy byl od počátku vymezen jasně. Stavební úřad od počátku vedl řízení o odstranění stavby. Správní orgány tuto skutečnost v napadeném i prvostupňovém rozhodnutí opakovaně zdůraznily. Námitka není důvodná.

Nedostatek skutkových důvodů a zjištění

62. Žalobci dále uvádějí, že napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné z důvodu nedostatků skutkových důvodů a zjištění. Namítají, že správní orgány pominuly, že záměrem je negativně dotčen veřejný zájem i soukromý zájem žalobců na zachování lokality „X“ ačkoli na to upozorňovali v námitkách i odvolání. Žalobci zdůrazňují, že odstraněním Stavby

velmi pravděpodobně může dojít ke snížení hodnoty nemovitostí ve vlastnictví žalobců, neboť odstranění Stavby zcela zásadním způsobem zasáhne do charakteru lokality.

63. O nepřezkoumatelnost pro nedostatek skutkových důvodů jde tehdy, pokud se správní orgán určitou pro posouzení věci významnou skutečností vůbec nezabýval.
64. Zásah do lokality „X“ žalobci ve svém odvolání spojovali se zásahem do hodnot pražské památkové rezervace.
65. Žalovaný se námitkou tvrzeného zásahu do hodnot pražské památkové rezervace obsáhle zabýval na stranách 4-7 napadeného rozhodnutí. Vycházel přitom ze závazného stanoviska Ministerstva Kultury ze dne 27. 5. 2024, č. j. MK 46194/2024 OPP, ve kterém je uvedeno následující:

Objekt č.p. XL postavený na pozemku parc. XA v kat. území X, se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace. Ochranné pásmo obecně je území, v němž jsou omezeny nebo zakázány určité činnosti z důvodu veřejného zájmu chráněného státní památkovou péčí. Smyslem ochranného pásma Pražské památkové rezervace je její ochrana před negativními vlivy činností a zásahů, realizovaných v jejím širším okolí. Předmětem ochrany tedy nejsou hodnoty území ochranného pásma, nýbrž hodnoty předmětu, k jehož ochraně bylo ochranné pásmo vymezeno, tj. v tomto případě hodnoty Pražské památkové rezervace.

Při posuzování přípustnosti zamýšlených prací v tomto ochranném pásmu z hlediska zájmů státní památkové péče nejsou tedy podstatné hodnoty ochranného pásma samotného, ale je vždy třeba se zabývat tím, zda zamýšlené práce nenaruší hodnoty dané památkové rezervace.

Podle rozhodnutí bývalého odboru kultury Národního výboru hlavního města Prahy, č.j. Kul/5-932/81, ze dne 19.5.1981, o určení ochranného pásma Památkové rezervace v hl.m. Praze a jeho doplňku ze dne 9.7.1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm, není dovoleno v ochranném pásmu provádět takové stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo ohrožily hodnoty Pražské památkové rezervace. Při provádění staveb a stavebních úprav je nutno dbát, aby nebyla změnami půdorysné hmotové a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území ochranného pásma oslabena nebo porušena urbanistická koncepce, měřítko a silueta PPR. V ochranném pásmu nelze umísťovat zařízení a stavby, které by svými důsledky narušovaly životní prostředí a stavební fondy památkové rezervace (zejména znečišťováním ovzduší a vod, únikem škodlivých látek, hlukem, vibracemi veškerými druhy záření, hromaděním odpadů apod. Podle bodu č. 4 tohoto rozhodnutí je při veškeré nové výstavbě a přestavbě třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k Pražské památkové rezervaci.

Podle odůvodnění rozhodnutí o určení ochranného pásma Pražské památkové rezervace, „Ochranné pásmo památkové rezervace v hl.m. Praze se určuje pro zabezpečení kulturně historických, urbanistických a architektonických hodnot v tomto území před rušivými vlivy, vyvolanými stavebními nebo jinými změnami v jejím okolí. Zahrnuje městské území, které obklopuje pražskou památkovou rezervaci a obsahuje nemovité kulturní památky a zároveň významné novodobé urbanistické stavební i parkové soubory a jednotlivé objekty architektury 19. a 20. století, jejichž zachování a uplatnění je společenským zájmem.“

Ochranné pásmo Pražské památkové rezervace má tedy za cíl především ochranu hodnot vlastní památkové rezervace. V širším slova smyslu tato ochrana vyjadřuje také zájem na zachování architektonicky kvalitního prostředí v zázemí památkové rezervace, na druhou stranu památková ochrana jednotlivých objektů či lokalit v ochranném pásmu není vlastním předmětem zájmu. Vhodnost či nevhodnost zásahu v ochranném pásmu je tak třeba vždy posuzovat vzhledem k památkové rezervaci, kterou ochranné pásmo obklopuje. V daném případě směřovala žádost o vydání závazného stanoviska MHMP OPP jako dotčeného správního orgánu památkové péče výlučně k odstranění stavby XL, a to v rozsahu předložené dokumentace odstranění stavby. Na základě výroku rozhodnutí stavebního úřadu je jednoznačně seznatelné, že i předmětem řízení před stavebním úřadem bylo pouze odstranění stávající vily, jakkoli odvolatelé v úvodní části odvolání namítají, že z obsahu

žádosti stavebníka lze dovodit, že předmětem řízení nebylo pouze povolení odstranění stavby, nýbrž i rozhodnutí o umístění stavby nové.

Vzhledem ke skutečnosti, že předmětem ochrany památkové péče v daném území nejsou hodnoty ochranného pásma samotného, tj. ochrana jednotlivých objektů či samotného území ochranného pásma, je zřejmé, že realizace předloženého záměru, nemůže nijak ohrozit ani poškodit předmět památkové ochrany v daném území, tj. chráněné hodnoty Pražské památkové rezervace, tj. zejména její urbanistickou kompozici, měřítko, siluetu a panorama.

Možné dopady realizace předloženého záměru na hodnoty Pražské památkové rezervace jsou minimální, resp. žádné. Je zřejmé, že předmětné práce se státem chráněného zájmu, který byl sledován vyhlášením ochranného pásma Pražské památkové rezervace, nedotýkají. Uvedené práce proto nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany, stanoveným pro dané území.

Tento závěr vyjádřil v písemném vyjádření i Národní památkový ústav, ú.o.p. v Praze jako odborná organizace státní památkové péče a v případě, že by MHMP OPP nezmeškal lhůtu pro vydání závazného stanoviska, posoudil by práce jako přípustné bez podmínek, tj. dospěl by ke stejnému závěru, jaký je vyjádřen v závazném stanovisku vzniklém fikcí.

66. Odstraněná Stavba ležela v ochranném pásmu pražské památkové rezervace, které bylo zřízeno za účelem ochrany hodnot pražské památkové rezervace. Odstraněná Stavba nebyla národní kulturní památkou, neležela v památkové rezervaci, v památkové zóně a ani v ochranném pásmu národní kulturní památky.

67. Žalovaný k tomu v souladu se závazným stanoviskem Ministerstva Kultury v napadeném rozhodnutí uvedl, že:

Možné dopady realizace předloženého záměru na hodnoty Pražské památkové rezervace jsou minimální, resp. žádné. Je zřejmé, že předmětné práce se státem chráněného zájmu, který byl sledován vyhlášením ochranného pásma Pražské památkové rezervace, nedotýkají. Uvedené práce proto nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany, stanoveným pro dané území.

68. Soud tedy nepřisvědčil žalobcům, že by se žalovaný opomenul zabývat jimi namítanou podstatnou skutečností.

69. Pokud jde o námitku, že v důsledku odstranění Stavby může dojít ke snížení hodnoty nemovitostí ve vlastnictví žalobců, tu žalobci poprvé uplatnili až v žalobě, proto se jí žalovaný nemusel samostatně zabývat. V prvostupňovém řízení žalobci namítali toliko snížení hodnoty nemovitostí v důsledku umístění nové stavby. Tuto námitku v prvostupňovém rozhodnutí stavební úřad vypořádal. Stavební úřad uvedl, že pokud stavební úřad povede správní řízení o umístění a povolení stavby, tak ho povede v souladu s platnou legislativou. Aktuálně vedené stavební řízení o odstranění Stavby nesouvisí s případným záměrem vlastníka pozemku umístit a povolit na pozemku novou stavbu.

70. Žalobci nyní v soudním řízení nově uvádějí, že jsou připraveni doložit znalecký posudek, který by snížení hodnoty jejich pozemků odstraněním stavby prokázal. Soud tento navržený důkaz neprovedl pro nadbytečnost. Skutečnost, zda dojde ke snížení hodnoty pozemku žalobců nebyl žalovaný ve správním řízení povinen z úřední povinnosti zjišťovat. Jejich námitka nedostatku skutkových zjištění žalovaného ve vztahu k hodnotě jejich nemovitostí proto není důvodná.

71. Žalobci dále nyní v soudním řízení navrhuji nové důkazy k prokázání charakteru lokality X, konkrétně Vyjádření Národního památkového ústavu ze dne 5. 3. 2024, č.j. NPÚ-311/106896/2023, a Dokumentaci k podnětu k rozšíření památkové zóny Praha – Smíchov, část A. Ani tyto důkazy soud neprovedl pro nadbytečnost. Soud konstatuje, že předmětem

soudního řízení je přezkum napadeného rozhodnutí v rozsahu žalobních bodů. Soud se proto v rozsahu žalobních námitek zabýval tím, zda žalovaný dostatečně zjistil skutkový stav a zda je napadené rozhodnutí přezkoumatelné. Dospěl přitom k závěru, že tomu tak je. Napadené rozhodnutí je srozumitelné a řádně odůvodněné a je z něj zřejmé, proč žalovaný neshledal odvolací námitky důvodnými. Skutkový stav zjistil žalovaný s ohledem na předmět řízení i uplatněné odvolací námitky dostatečně. Soud opakuje, že žalobci nenamítali hodnotu lokality X samostatně, ale toliko ve spojení se zásahem do hodnot pražské památkové rezervace. Tuto námitku žalovaný náležitě vypořádal (viz výše). Jeho rozhodnutí tedy přezkoumatelné je.

72. Žalobci konečně namítali nedostatek skutkových zjištění ve vztahu k návrhu nové stavby (bod IIIc žaloby). Žalobci trvají na tom, že žalovaný se měl zabývat charakteristikami nové stavby, konkrétně jejím půdorysem, počtem nadzemních podlaží, tvarem střechy, barvou omítky a terénními úpravami, neboť mají za to, že se budou okolní lokalitě zásadně vymykat.
73. K tomu soud se shodě s žalovaným uvádí, že předmětem napadeného rozhodnutí bylo toliko povolení odstranění stavby, nikoliv umístění a povolení novostavby. Výše uvedenými skutečnostmi ve vztahu k zamýšlené novostavbě se proto žalovaný nemusel zabývat. Ani námitka nedostatku skutkových zjištění ve vztahu k návrhu nové stavby proto nemůže být důvodná.

Závěr a náklady řízení

74. S ohledem na výše uvedené došel soud k závěru, že žaloba není důvodná, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl. Soud shledal, že napadené rozhodnutí je přezkoumatelné a netrpí nedostatkem skutkových zjištění.
75. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobci ve věci úspěch neměli, a proto soud II. výrokem rozhodl, že nemají právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému žádné náklady nad rámec jeho úřední činnosti nevznikly, a proto mu soud III. výrokem náhradu nákladů řízení nepřiznal. Výrokem IV. rozhodl soud o nákladech řízení osoby zúčastněné na řízení. Ta nemá dle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na jejich náhradu, neboť jí soud v tomto řízení žádnou povinnost neuložil.

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 nejbližší 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.

Praha 29. září 2025

JUDr. Ludmila Sandnerová v. r.
předsedkyně senátu