



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Ing. Viery Horčicové a soudců JUDr. Vladimíra Gabriela Navrátila a JUDr. Jaromíra Klepše ve věci

žalobkyně: **Project Company Beta, s.r.o.**, IČO: 141 69 941
sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8
zastoupena advokátem JUDr. Davidem Maškem, Ph.D.
sídlem Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1

proti
žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**
sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1

za účasti:

1. **BESEA a.s.**, IČO: 000 64 581
sídlem Arkalycká 877/4, 149 00 Praha 4
zastoupena advokátem JUDr. Janem Streličkou
sídlem Veselá 163/12, 602 00 Brno
2. **Project Company Alfa, a.s.**, IČO: 264 84 773
sídlem Radlická 520/117, 150 00 Praha 5
zastoupena advokátem Mgr. Vojtěchem Faltusem
sídlem Jungmannova 26/15, 110 00 Praha 1

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného č. j. MHMP 612451/2024, sp. zn. S-MHMP 1037230/
2023/STR z 6. 5. 2024

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

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

Odůvodnění:

1. Vymezení věci.

1. Žalovaný shora uvedeným rozhodnutím zamítl odvolání několika osob včetně žalobkyně a potvrdil rozhodnutí Úřadu městské části Praha 11 (dále „*stavební úřad*“) č. j. MCP11/22/067575/OV/Dn, sp. zn. OV/22/059330/Dn z 16. 2. 2023, kterým byl ve společném územním a stavebním řízení schválen stavební záměr „*Rezidence Tatarkova*“ na pozemcích parc. č. 1028 a 1210/41 v k. ú. Háje.
2. Osoba zúčastněná na řízení 1 (dále „*stavebnice*“) podala 12. 10. 2022 žádost o společné povolení. Opatřením z 24. 10. 2022 stavební úřad oznámil zahájení společného řízení vyvěšením na úřední desce a stanovil lhůtu 20 dnů od doručení oznámení pro uplatnění námitek účastníků řízení a stanovisek dotčených orgánů; tato lhůta uplynula 30. 11. 2022. Stavební úřad zároveň informoval účastníky řízení o upuštění od ohledání na místě a ústního jednání. Žalobkyně – vlastnice pozemků parc. č. 1210/17 a 1210/18 přímo sousedících s pozemkem záměru – podala námitky 29. 12. 2022. Stavební úřad je vyhodnotil jako opožděné, avšak ve společném povolení reagoval na ty z nich, jež upozorňovaly na nezákonnost schválení záměru.
3. V průběhu odvolacího řízení byl správní spis doplněn o další podklady – doplnění studie osvětlení, závazná stanoviska nadřízených orgánů a několik výkresů z projektové dokumentace. V návaznosti na to žalovaný opatřeními z 13. 2. 2024 a 8. 4. 2024 seznámil účastníky řízení s doplněním podkladů a stanovil jim lhůtu pro vyjádření. Žalobkyně této možnosti nevyužila. Žalovaný poté vydal žalobou napadené rozhodnutí.
4. Schéma lokality s vyznačením pozemků patřících stavebnici (1210/41), žalobkyni (1210/17, 1210/18) a osobě zúčastněné na řízení 2 (1210/19, 1210/20, 1210/21, 1210/22, 1210/23) [schéma se nachází na straně 31 napadeného rozhodnutí]:



2. Procesní stanoviska.

5. **Žalobkyně v žalobě** uplatnila několik žalobních bodů. Stavební úřad podle jejího názoru nijak neodůvodnil upuštění od ohledání na místě a od ústního jednání, a žalobkyně se tak na něm nemohla vyjádřit k věci. Stavebníci žádost zjevně neměla všechny nezbytné náležitosti (přílohy), přesto jí stavební úřad vyhověl, a žalovaný následně připustil zásadní doplnění správního spisu, namísto aby prvostupňové rozhodnutí zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k dalšímu řízení. Samotné rozhodnutí nepřipustně omezuje žalobkyni i vlastníky dalších sousedních pozemků na jejich právech, a to v několika ohledech. Předně rozhledové pole stanovená u připojení záměru na komunikaci vyžaduje, aby žalobkyně na části svého pozemku v budoucnu neumísťovala takřka žádné předměty, a stavebnice tak splnění této podmínky nemůže objektivně zajistit. V projektové dokumentaci nebylo zakresleno zařízení staveniště, k jeho doplnění došlo nepřipustně až v odvolacím řízení. Na základě této dokumentace nebylo možné ani posoudit, zda je stavba vůbec proveditelná bez významných zásahů do sousedních pozemků s ohledem na nízké odstupy od hranic pozemku a nutnost přepravovat stavební materiál pomocí jeřábu vzduchem přes sousední pozemky. Stejně tak studie osvětlení se nijak nezabývá zastíněním sousedních pozemků. Žalobkyně poukázala rovněž na nesprávný výpočet koeficientu zeleně. Zásadní omezení svých práv spatřuje v tom, že schválený záměr fakticky znemožní, aby na svém pozemku realizovala již dlouho připravovaný vlastní záměr; ten by se musel nacházet mezi stávajícím bytovým domem a nově schváleným bytovým domem, takže by nesplňoval podmínky dostatečných odstupů ani osvětlení. To povede ke znehodnocení žalobkynina pozemku. Záměr nadto odporuje koncepci daného území, zejména s ohledem na dlouhodobě připravovanou územní studii; ta sice dosud nebyla schválena, přesto od ní nelze odhlédnout.
6. **Žalovaný ve vyjádření** poukázal na to, že žalobkyně několik svých námitek ve správním řízení neuplatnila a činí tak až v žalobě, včetně údajně nezákonně nenařazeného ústního

jednání, proto se jim správní orgány ve svých rozhodnutích logicky nevěnovaly. Stavební úřad sídlí zhruba 200 m od pozemku záměru, a s poměry na staveništi je tak důkladně obeznámen. Ke dni oznámení o zahájení řízení disponoval stavební úřad kompletní žádostí. V odvolacím řízení byly doplněny některé další podklady, ale šlo o reakci na odvolací námitky, o stanoviska nadřízených dotčených orgánů nebo jen o dílčí úpravy. Smyslem odvolacího řízení ostatně je také provedení určitých korekcí a doplnění prvostupňového rozhodnutí. Stavební úřad pochybil, když neseznámil účastníky řízení s jedním stanoviskem, ale žalovaný to napravil, když všem účastníkům řízení umožnil seznámení s veškerými podklady pro rozhodnutí a vyjádření k nim; nikdo z účastníků ostatně proti obsahu tohoto stanoviska nebrojil, ačkoli stavební úřad přejal jeho obsah do odůvodnění svého rozhodnutí. Schválený záměr splňuje všechny podmínky stanovené územním plánem, včetně odstupů od hranic sousedních pozemků, osvětlení a koeficientu zeleně, a žalovaný neměl důvod stavebníčině žádosti nevyhovět. Žalobkynin údajně připravovaný stavební záměr, jež nijak nekonkretizovala, na tom nic nemění. Kromě toho na jejích pozemcích nebude znemožněna veškerá budoucí výstavba, žalobkyně se jen bude muset přizpůsobit okolní zástavbě. Žalovaný poukázal na to, že na západní straně schváleného záměru se nenacházejí žádná okna, proto se neuplatní větší odstupové vzdálenosti, jimiž žalobkyně argumentuje. Napojení záměru na komunikaci a zařízení staveniště nebyly předmětem řízení, proto jsou tyto žalobkyniny námitky bezpředmětné. Nakonec žalovaný uvedl, že k územní studii nemohl přihlédnout, protože nebyla schválena jako podklad pro rozhodování o změnách v území.

7. **Stavebnice ve vyjádření** označila žalobu za obstrukční a šikanózní. Žalobkyně chce své pozemky ve skutečnosti prodat, o což už se v nedávné době také pokusila ve veřejné dražbě, a obstrukci schváleného záměru se snaží jen vylepšit podmínky, za nichž tento obchod uskuteční. Stavebnice zdůraznila, že ve stavebním řízení se plně uplatní zásada koncentrace řízení, která znemožňuje účastníku řízení, aby v žalobě vznášel námitky, jež nevznese ve správním řízení. To je případ hned několika žalobních bodů, včetně nekonání ústního jednání či údajně nedostatečně zajištěné stavební jámy a neúměrného zastínění žalobkynina pozemku. Zásadu koncentrace je třeba odlišovat od zásady dvojinstančnosti správního řízení, jež umožňuje odvolacímu orgánu napravit drobné nedostatky prvostupňového rozhodnutí právě proto, že jeho zrušení by mělo být až krajním prostředkem. Doplnění podkladů pro rozhodnutí v průběhu odvolacího řízení představovalo právě takový případ a pomohlo k postavit najisto, že záměr splňuje všechny požadavky právních předpisů i územního plánu. Tvrzení o zkrácení žalobkyniných práv shledala stavebnice neopodstatněná: žalobkyně nemá rozumný důvod, aby bránila využití prostoru nad svým pozemkem pro pohyb jeřábu, a její argumentace nespecifikovaným vlastním záměrem je účelová; pro posouzení přípustnosti schváleného záměru je stěžejní jeho soulad s územním plánem, což žalobkyni nijak neomezuje ve využití jejího pozemku. Ohledně ostatních žalobních bodů stavebnice souhlasila s vyjádřením žalovaného a na podporu svého postoje odkázala na řadu rozsudků správních soudů.
8. **Osoba zúčastněná na řízení 2)** se **ve vyjádření** ztotožnila s obsahem žaloby a argumentaci v ní obsaženou stručně zopakovala.
9. **Žalobkyně v replice** odkázala na vyjádření osoby zúčastněné na řízení 2) a svou dřívější argumentaci částečně zopakovala a mírně rozvinula.
10. **V dalším doplnění žaloby** (ze 6. 6. 2025) žalobkyně opět částečně zopakovala své dřívější stanovisko. Zdůraznila, že v mezidobí bylo vydáno rozhodnutí o povolení staveniště,

v němž se uvádí, že možnost realizovat stavebníčin záměr byla posouzena ve společném povolení. Žalovaný tak žalobkyni odkazuje s jejími námitkami na řízení, ve kterém se správní orgán odkazuje zase na nynější řízení. Objektivní realizovatelnost záměru tak dosud nikdo neposoudil.

3. Průběh soudního řízení.

11. Soud usnesením z 8. 8. 2024 odmítl žalobu pro opožděnost, a to s ohledem na novou úpravu lhůty pro podání žaloby v § 306 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vyložil, že soudní řízení bylo zahájeno 16. 7. 2024, kdy byla žaloba podána i doručena soudu. Podle právní úpravy účinné k tomuto dni činila lhůta pro podání žaloby jeden měsíc od oznámení napadeného rozhodnutí žalobkyni, k čemuž došlo 16. 5. 2024. Lhůta ovšem nemohla uplynout před 1. 7. 2024, kdy nabyl účinnosti § 306 nového stavebního zákona, protože v takovém případě by šlo o nepřipustnou pravou retroaktivitu (bod 17 rozsudku NSS 2 As 23/2015). Jejím uplynutím dnem účinnosti tohoto zákona však nic nebránilo, ba naopak to bylo v souladu se zásadou nepravé retroaktivity, na níž aplikace procesních norem stojí, nezvolí-li zákonodárce v konkrétním případě odlišnou úpravu.
12. Proti tomuto rozhodnutí podala žalobkyně kasační stížnost, které NSS rozsudkem 3 As 181/2024 ze 17. 4. 2025 vyhověl, usnesení městského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. NSS v plném rozsahu odkázal na nálezn Ústavního soudu I. ÚS 3241/24 z 26. 3. 2025, jenž posuzoval shodný případ a dospěl k závěru, že shora popsaná aplikace pravidel intertemporality v procesním právu nešetří podstatu a smysl základního práva na soudní ochranu.
13. Městský soud následně umožnil účastníkům řízení i osobám na něm zúčastněným zaslat své aktuální procesní stanovisko, čehož využili.
14. Při soudním jednání 16. 12. 2025 účastníci řízení i osoby na něm zúčastněné odkázali na svá dosavadní podání a setrvali na svých procesních návrzích. Soud při jednání provedl tyto důkazy: 1) Schéma dané lokality s vyznačenými zónami zastavitelné části území. 2) Rozhodnutí Úřadu městské části Praha 11 z 25. 3. 2025 o schválení stavebního záměru „Rezidence Tatarkova – zařízení staveniště“. 3) Dopravní studie Praha 11, Háje – jih – 2020 (část. 1.3.1.). 4) E-vyhláška č. 24DR000450 ze 7. 6. 2024.
15. Naproti tomu soud neprovedl tyto důkazy, neboť nejsou pro posouzení věci významné: 5) Vnitřní sdělení Městské části Praha 11 k jejímu odvolání z března 2023. 6) Hlavní výkres neschválené územní studie. Dále soud neprovedl pro nadbytečnost tyto důkazy: 7) Sdělením Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje č. j. MHMP 358672/2023 z 10. 3. 2023 8) Námitky žalobkyně ve společném řízení o schválení zařízení staveniště. 9) Odvolání žalobkyně proti rozhodnutí o schválení zařízení staveniště. 10) Vyjádření žalobkyně k doplněným podkladům v řízení o schválení zařízení staveniště. 11) Návrh stavebnice na provedení stanoviska EIA „Nové Háje“ z ledna 2025. Následující písemnosti označené jako důkazy navrhla žalobkyně pouze jako podklady pro rozhodnutí o návrhu na přiznání odkladného účinku, takže pro posouzení věci samé nebyly významné: tabulka s výpočtem průměrné ceny za m² u obdobných pozemků; plánec pozemků s celkovou výměrou plochy OB-F; inzerát prodeje parkovacího stání: Skloněná, Praha 9 – Vysočany; inzerát prodeje parkovacího stání: Prosecká, Praha 9 – Prosek; ortofotomapa katastrální mapy žalobkynina pozemku. Ostatní písemnosti předložené účastníky řízení jsou součástí správního spisu, jímž se dokazování neprovádí (rozsudek NSS 9 Afs 8/2008-117 z 29. 1. 2009).

4. Posouzení věci.

4.1. Podmínky řízení a právní východiska.

16. Soud s ohledem na závazný právní názor NSS konstatuje, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Soud přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí i řízení, které mu předcházelo, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán [§ 75 odst. 1 a 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, (dále „s. ř. s.“)], jakož i z pohledu vad, k nimž je povinen přihlížet z úřední povinnosti. Vycházel při tom ze skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí.
17. Úvodem právního hodnocení soud předesílá, že soudy ve správním soudnictví poskytují ochranu typicky žalobcovým vlastním veřejným subjektivním právům, ve výjimečných případech také veřejnému zájmu, je-li žalobce povolán k jeho hájení. Správní soudy setrvale judikují, že obsahem a účelem subjektivního práva účastníka územního, stavebního nebo společného řízení je ochrana zájmů vlastníka pozemku. Účastenství v tomto typu řízení je vybudováno na principu, že každý účastník v něm smí uplatňovat toliko ty námitky, jimiž mají být ochráněna jeho vlastní práva. Je tak vyloučeno, aby se účastník řízení domáhal ochrany práv osob jiných, jejichž zcela samostatná práva přísluší hájit pouze jim a je jejich věcí, zda tak učiní do důsledků či nikoliv. Totéž platí logicky i pro aktivní žalobní legitimaci a námitky uplatněné v soudním řízení správním. (Např. rozsudky NSS 1 As 61/2010 z 16. 12. 2010 nebo 4 As 246/2016 z 30. 3. 2017.)
18. Žalobní body týkající se dotčení vlastnického (tedy soukromého) práva majitelů jiných pozemků v okolí pozemku záměru tak nejsou přípustné.
19. Dále se soud zabýval tím, zda může věcně projednat žalobkyniny námitky, jež byly uplatněny v rozporu se zásadou koncentrace až po uplynutí lhůty stanovené pro podání námitek. Ze správního spisu totiž vyplývá, že tato lhůta uplynula 30. 11. 2022, ale žalobkyně podala námitky až 29. 12. 2024.
20. Zásada koncentrace je jednou ze základních procesních zásad, která se uplatňuje různou měrou ve správním i soudním řízení. Její racionální podstata spočívá především v zájmu na rychlosti a hospodárnosti řízení a také v ochraně třetích osob spoléhajících na nezměnitelnost určitého právního stavu (rozsudek NSS 1 Ao 4/2008 z 18. 12. 2008). Obecně je upravena v § 82 odst. 4 správního řádu, podle něž *k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve*. Stavební zákon a jím upravené postupy znají koncentraci věcnou a časovou. Věcná koncentrace spočívá v omezení okruhu námitek, které jsou v daném řízení přípustné, což odráží odlišný předmět jednotlivých řízení a postupů dle stavebního zákona. Naproti tomu koncentrace časová spočívá ve stanovení okamžiku, do něhož musí být námitka uplatněna, přičemž k později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Ve společném řízení je časová koncentrace pro vznesení námitek obsažena v § 94m odst. 1 stavebního zákona, podle něhož závazná stanoviska dotčených orgánů a námitky účastníků řízení musejí být uplatněny nejpozději při ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží (obdobně § 89 odst. 1 a § 112 odst. 1). Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, pak podle § 94m odst. 3 určí lhůtu, která nesmí být kratší než 15 dnů, do kdy mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky. Zároveň je upozorní, že k později uplatněným závazným stanoviskům a námitkám nepřihlédne.

21. V nynější věci takto stavební úřad postupoval, neboť v oznámení o zahájení společného řízení z 24. 10. 2022, vyvěšeném na úřední desce 26. 10. 2022 a doručeném 10. 11. 2022, stanovil účastníkům řízení lhůtu pro podání námitek v délce 20 dnů a poučil je o tom, že k pozdějším námitkám nebude přihlížet.
22. Zároveň je však nutno připomenout, že velký průlom do principu koncentrace představuje tzv. námitka zákonnosti. Pokud je obsahem námítky tvrzení o porušení kogentního předpisu hmotného nebo procesního práva, je správní orgán povinen se jí zabývat i v případě, že byla uplatněna po marném uplynutí lhůty (rozsudky NSS 6 As 37/2006 z 6. 2. 2008 či 1 As 25/2007 z 24. 10. 2007). Povinností správních orgánů totiž je respektovat právní předpisy bez ohledu na to, zda jejich porušení někdo namítl či nikoli. Časové koncentraci tak budou podléhat v konečném důsledku pouze námitky týkající se věcné správnosti zvoleného řešení, tedy toliko zvolení nejvhodnějšího řešení stavby za konkrétních podmínek, a tvrzení účastníků týkající se skutkového stavu rozhodného pro ochranu pouze soukromého (a nikoli veřejného) zájmu.¹ Většina žalobkyniných žalobních bodů upozorňuje na porušení zákona, a soud se jimi tedy bude věcně zabývat. Na výjimky upozorní v příslušných pasážích odůvodnění.
23. Zásada koncentrace ovšem nevylučuje možnost, aby v odvolacím řízení byly napraveny některé nedostatky prvostupňového rozhodnutí. To vyplývá primárně ze zásady jednotnosti soudního řízení, kterou popsal NSS v rozsudku 4 Ads 86/2008 z 31. 8. 2009 tak, že *„řízení až do vydání rozhodnutí představuje jeden celek, tedy totéž řízení zahrnuje jak řízení odehrávající se před správním orgánem prvního stupně, tak i případné odvolací řízení. Tato řízení se tedy pojímají dohromady, ve svém komplexu. Stejně tak potom jsou jako jeden celek vnímána všechna rozhodnutí povstálá v jednotlivých fázích řízení (rozhodnutí prvního stupně, rozhodnutí odvolací).“* Rozhodnutí obou správních orgánů tvoří z hlediska soudního přezkumu jeden celek, a odvolací orgán tak zásadně může doplňovat úvahy prvostupňového orgánu (např. rozsudek NSS 1 Afs 88/2009 z 19. 11. 2009).
24. Ustanovení § 82 odst. 4 správního řádu, na které se odvolává žalobkyně a jež upravuje primárně náležitosti odvolání, je třeba vykládat v souvislosti s ostatními ustanoveními správního řádu a zvláštních zákonů, včetně základních zásad správního řízení, jako je povinnost podle § 3 správního řádu zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti (rozsudky NSS 1 As 114/2012 ze 7. 11. 2012, bod 21 nebo 4 Ads 173/2024 z 15. 7. 2025, bod 35). V rozsudku 10 As 211/2017 z 18. 4. 2018 NSS zdůraznil, že odvolací správní řízení je přímo určeno k nápravě vad řízení na prvním stupni. Následně – rovněž ve vztahu k řízení podle stavebního zákona – v bodě 15 vyložil, že *„z ničeho neplyne, že by určité skutečnosti musely být zjišťovány a určité listiny musely být předkládány pouze na prvním stupni či že by se případné opomenutí orgánu prvního stupně obstarat listiny nedalo napravit v odvolacím řízení. Zásada dvojinstančnosti neznamená, že každý jednotlivý závěr správního orgánu musí být přezkoumán v odvolacím řízení, ani že veškeré podklady pro rozhodnutí musejí nejprve ‚projít‘ prvním stupněm, aby se jimi odvolací orgán mohl zabývat. Tato zásada znamená, že rozhodnutí orgánu prvního stupně bude jako celek podrobeno zkoumání zákonnosti a případně také věcné správnosti.“*
25. Obdobně v rozsudku 8 As 24/2021 ze 17. 2. 2023 NSS konstatoval, že odvolací orgán *„může provést určité korekce a doplnění prvostupňového rozhodnutí a právě v této vzájemné souvislosti*

¹ Srov. Adamusová, Z. *Zásada koncentrace v územním a stavebním řízení*. In: Právní rozhledy. 2018, č. 19, s. 674-678).

obou rozhodnutí pak správní soud věc posuzuje [...]. Dvojinstačnost správního řízení tak nezajišťuje jen dvojí posouzení věci, jak uvádí stěžovatel v bodě 25 své kasační stížnosti, ale je také cestou k nápravě a odstranění vad, které se vyskytly v řízení před prvním stupněm [...]. V obecné rovině současně platí, že zrušení rozhodnutí a vrácení věci odvolacím orgánem [§ 90 odst. 1 písm. b) správního řádu] představuje až krajní možnost, jak řešit vady rozhodnutí prvního stupně zjištěné v odvolacím řízení“ (bod 22).

26. Dalším důležitým pravidlem soudního přezkumu správních rozhodnutí je to, že ne každé pochybení správního orgánu v řízení má vliv na zákonnost jeho rozhodnutí (např. rozsudky NSS 8 As 28/2011 z 29. 6. 2011, 10 Afs 8/2015 z 28. 5. 2015 nebo 7 Azs 284/2018 z 11. 10. 2018). Také odborná literatura připomíná, že z procesních vad mohou vést ke zrušení správního rozhodnutí jen charakterově závažnější pochybení správního orgánu, která mohla mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí. Drobné procesní vady nebudou mít za následek zrušení správního rozhodnutí, neboť ani jejich odstranění v následném správním řízení by nijak nemohlo zvrátit výsledek řízení.²
27. Všechny tyto zásady je třeba mít na paměti při vypořádání jednotlivých žalobních bodů.

4.2. Upuštění od ústního jednání.

28. Stavební úřad v oznámení o zahájení společného řízení s odkazem na § 94m stavebního zákona mimo jiné uvedl, že v řízení upouští od ústního jednání. V prvostupňovém rozhodnutí doplnil, že postupoval podle § 94m odst. 3, „protože mu poměry staveniště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby“ (s. 7). Podrobněji se touto otázkou nezabýval, a stejně tak postupoval žalovaný v napadeném rozhodnutí, protože tento postup žádný z odvolatelů nenapadl. Až ve vyjádření k žalobě žalovaný k tomuto žalobnímu bodu uvedl, že stavební úřad sídlí přibližně 200 metrů od pozemku záměru.
29. Podle § 94m odst. 3 věty první stavebního zákona *od ohledání na místě, popřípadě i od ústního jednání, může stavební úřad upustit, jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru a stanovení podmínek k jeho provádění.*
30. Nynější případ je v tomto ohledu obdobný tomu posuzovanému v rozsudku zdejšího soudu 5 A 24/2016 z 21. 1. 2019, jímž argumentují oba účastníci řízení, a soud na něj proto v podrobnostech odkazuje.
31. Splnění první podmínky, tedy že žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, je z přezkoumávaného rozhodnutí zřejmé: správní orgány shledaly, byť v jiné souvislosti než při odůvodňování upuštění od ústního jednání, že podklady i přes své doplňování v průběhu řízení nakonec představovaly dostatečný podklad pro rozhodnutí. Soud se s tímto hodnocením ztotožňuje (podrobněji se tím bude zabývat v dalších částech rozsudku) a dodává, že pro účely posouzení, zdali je nezbytné konat ústní jednání, není rozhodující stav podkladů na počátku řízení, nýbrž až poté, kdy je žádost stavebnice kompletní.
32. Ohledně druhé podmínky stavební úřad pouze přebral text zákona, aniž vysvětlil, z čeho konkrétně jeho obeznámenost s poměry staveniště pramení. Jeho tvrzení je tak stěží

² Blažek, T. – Jirásek, J. – Molek, P. a kol. *Soudní řád správní. Komentář*. 3. vydání, Praha: C. H. Beck, 2016; komentář k § 78.

přezkoumatelné či vyvratitelné. Nicméně toto pochybení není bez dalšího důvodem pro zrušení žalovaného rozhodnutí.

33. Soud neshledal, že byla žalobkyně postupem stavebního úřadu jakkoli zkrácena na svých právech. Předně ani ona sama netvrdí, v čem by byl býval průběh stavebního řízení odlišný, bylo-li by bývalo nařízeno ústní jednání. Na tuto vadu ostatně nepoukázala ani v obsáhlých námitkách, ani v odvolání, takže ji patrně nepociťovala jako zásadní. Ani v soudním řízení žalobkyně nepředestřela žádné konkrétní argumenty, jež by nasvědčovaly tomu, že stavební úřad není s poměry staveniště i přes blízkost svého sídla od něj obeznámen, ale upozorňuje právě jen na nepřezkoumatelnost tvrzení stavebního úřadu. Žalobkyně přitom měla možnost k záměru se vyjádřit – vznést ve stanovené lhůtě námitky. To učinila až po lhůtě, přesto je stavební úřad a poté žalovaný vypořádali. Žalobkyně sice v nadpisu části 4.1 žaloby uvedla, že její námitky zůstaly nevypořádány, avšak neoznačila žádnou konkrétní, kterou správní orgány nevypořádaly pro její opožděnost. Nad rámec nezbytného odůvodnění soud ve shodě se žalovaným podotýká, že pokud žalobkyni uniklo oznámení o zahájení společného řízení, jak je zřejmé z opožděného podání námitek, pravděpodobně by jí uniklo také případné ústní jednání.
34. NSS v rozsudku 9 As 80/2007 z 18. 6. 2008 ve vztahu k obdobné právní úpravě obsažené v předchozím stavebním zákonu naznal, že žalobce nemůže uplatnit v žalobě námitku nenařízení ústního jednání, pokud ji nevzněl v průběhu správního řízení. I kdyby však tento závěr v kontextu pozdější judikatury nyní již neobstál, tak správní orgány v nynější věci pochybily pouze při odůvodnění nenařízení ústního jednání, nikoli při posouzení splnění podmínek pro jeho nekonání. Toto pochybení dle přesvědčení soudu nedosahuje takové intenzity, aby mělo vést ke zrušení napadeného rozhodnutí.

4.3. Doplnění podkladů rozhodnutí v odvolacím řízení.

35. Žalovaný popsal na stranách 3 a 4 svého rozhodnutí, že v odvolacím řízení byly doplněny tyto podklady pro rozhodnutí:
- Doplnění studie osvětlení.
 - Závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj z 6. 11. 2023, jímž bylo změněno odůvodnění závazného stanoviska žalovaného, odboru územního rozvoje z 31. 3. 2022 a ve zbytku bylo toto stanovisko potvrzeno.
 - Závazné stanovisko žalovaného, odboru pozemních komunikací a drah z 2. 6. 2023, jímž bylo potvrzeno závazné stanovisko silničního správního úřadu z 18. 8. 2022.
 - Závazné stanovisko ředitele Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy z 31. 5. 2023, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy z 27. 5. 2022.
 - Závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví z 4. 10. 2023, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy z 23. 6. 2022.
 - Doplnění projektové dokumentace: Příloha č. 2 Souhrnné technické zprávy; Situační výkres pro výpočet KZ; C.3 Koordinační situační výkres; D.1.1.1.b.10 Půdorys střechy; C.4 Celkový situační výkres; D.1.1.1.b.5 Půdorys 1.NP; D.1.1.1.b.11 Podélný řez A1; D.1.1.1.b.13 Pohled východní; D.1.1.1.b.14 Pohled západní; D.1.1.1.b.15 Pohled jižní a severní.
36. Soud již výše vyložil, že doplnění podkladů pro rozhodnutí v odvolacím řízení samo o sobě nepředstavuje procesní pochybení, v některých případech může naopak přispět

k hospodárnému průběhu správního řízení. To obzvlášť v situaci, kdy byli účastníci řízení s doplněnými podklady seznámeni a mohli se k nim vyjádřit, jako v nynější věci. Také při hodnocení účinků těchto doplnění tak soud vychází z obsahu žalobních bodů, které rozebere v následujících odstavcích.

37. Předně je třeba uvést, že závazná stanoviska nadřízených správních orgánů, která částečně mění či potvrzují závazná stanoviska dotčených orgánů podle § 149 správního řádu, nemohou být z povahy věci vydána jindy než v průběhu odvolacího řízení. Jejich účelem totiž je přezkoumat správnost závazných stanovisek také s ohledem na odvolací námitky (§ 149 odst. 7). Tento zákonem předvídaný postup tedy pojmově nemůže představovat vadu řízení.
38. Novým podkladem byl koordinační situační výkres C.3 se **zakresleným stavenišťem**. Žalovaný na straně 27 svého rozhodnutí uvedl, že zakreslení staveniště v původní dokumentaci scházelo, ačkoli ho vyžaduje bod C.3p) přílohy č. 8 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Stavebnice tento nedostatek napравила a žalovaný shrnul, že dle doplněného zákresu a Souhrnné technické zprávy zpracovatel dokumentace uvažuje s dočasným a krátkodobým zábořem pozemku ve vlastnictví hl. m. Prahy (pro přípojky), jinak bude zařízení staveniště umístěno pouze na pozemku stavby (včetně předpokládaného 1 ks jeřábu). Podle názoru soudu se jedná takřka o učebnicový příklad upřesnění, resp. doplnění formální náležitosti projektové dokumentace, které nemá vliv na předmět řízení ani na žalobkynina práva. Zařízení staveniště bylo totiž předmětem jiného řízení a bylo o něm vydáno samostatné rozhodnutí (k tomu podrobněji níže). Zrušení prvostupňového rozhodnutí z tohoto důvodu by tak nedávalo žádný smysl, protože by stavební úřad toliko doplnil do spisu uvedený podklad, aniž by to ovlivnilo parametry záměru či rozsah možných odvolacích námitek.
39. Žalovaný přisvědčil žalobkyni, že v rozporu s vyhláškou o dokumentaci staveb nebyly na původním Koordinačním situačním výkresu C.3 zakresleny **balkonové konstrukce** (s. 28 napadeného rozhodnutí). Zároveň však zdůraznil, že byly zakresleny v ostatních podkladech – ve výkresech půdorysů, řezů i pohledů. Navržený záměr tedy s balkonovými konstrukcemi počítal, ostatně stavební úřad o nich ve svém rozhodnutí opakovaně hovoří (například v podmínce 1.), jen nebyly zakresleny ve všech výkresech. Soudu tak není zřejmé, jak mohla tato chyba v jednom výkresu souviset s výpočtem koeficientu zeleně, což žalobkyně naznačuje na straně 8 žaloby. To tím méně, že žalovaný vysvětlil, že plocha balkonů jakožto plně neuzavřená a neuzavíratelná část stavby se nezapočítává do hrubé podlažní plochy (s. 22), a tedy ani neovlivňuje koeficient zeleně (ke správnosti tohoto výpočtu podrobněji níže). Dodatečně předložený náskres tak podle žalovaného jen potvrdil, že záměr dodržuje všechny vyžadované odstupové vzdálenosti (s. 28). Ani v tomto případě nebyly nijak změněny parametry záměru a jednalo se o nápravu spíše formálního pochybení.
40. Další doplněnou listinou byl „**Půdorys střechy**“, jenž upřesnil rozsah zeleně na konstrukci v místě fotovoltických panelů, a v návaznosti na to byl upraven samotný výpočet koeficientu zeleně (s. 24 napadeného rozhodnutí). Stavební úřad měl v době svého rozhodování podklady pro výpočet koeficientu zeleně, ale žalobkyně má pravdu, že na jejich základě neprovedl (a ani nemohl provést) zcela přesný výpočet. Pro posouzení věci je však zásadní, že dospěl ke správnému závěru, že záměr v tomto ohledu splňoval míru využití plochy OB-F vyžadovanou územním plánem, a tento závěr byl v odvolacím řízení bezpečně potvrzen právě doplněným půdorysem. Dodržení koeficientu zeleně před specifikací zeleně na střeše, ani po ní, žalobkyně nezpochybňuje. Odvolací řízení zde tedy splnilo svou úlohu.

41. V odvolacím řízení také doznal úpravy **výpočet hrubé podlažní plochy** podle územního plánu, aby nově zahrnoval také plochu výtahů jakožto uzavřených komunikačních prostorů, což se projevilo také ve výpočtu **koeficientu zeleně**. Žalovaný na straně 24 svého rozhodnutí popsal, že celková započitatelná hrubá podlažní plocha záměru je místo 3 359 m² nově 3 385 m². Celkový koeficient podlažních ploch je místo 1,38 nově 1,389 (limit 1,4), průměrná podlažnost je místo 2,84 nově 3,77 - tj. podlažnost 4, které odpovídá požadavek na hodnotu koeficientu zeleně minimálně 0,40. Po doplnění dokumentace bylo zřejmé, že plocha zeleně vycházela nově 1 207 m² místo 1 310 m², koeficient zeleně se tak snížil z 0,538 na 0,495, ale stále splňuje minimální hodnotu 0,40. Naopak žádný vliv v tomto ohledu nemělo vypuštění oplocení ze záměru, protože žalovaný na stranách 18 a 19 svého rozhodnutí vysvětlil, že *„popínavá zelen se v této části bude pnout po lehké konstrukci (nevyžadující základ) z ocelové sítě nebo přírodního materiálu (dřevo, lýko), proto je možné popínavou zelen i v této části zahrnout do výpočtu koeficientu KZ. Ministerstvo k tomu doplňuje, že z hlediska zápočtu popínavé zeleně je irrelevantní, zda je navržena u zdi nebo zda se pne např. po lehké ocelové konstrukci, v obou těchto případech totiž popínavá zelen plní stejnou funkci.“*
42. Žalobkyně ani v tomto případě nijak věcně nezpochybňuje výpočty a argumenty žalovaného, ale brojí pouze proti tomu, že vycházejí z nových podkladů, resp. upřesněných výpočtů. Žádné z těchto doplnění však nevedlo k významné změně záměru: výtahy byly jeho součástí od počátku, pouze nebyly zahrnuty do hrubých podlažních ploch, a vypuštění oplocení bez vlivu na množství zeleně představuje nepatrnou změnu, která se nijak nedotýká žalobkyniných práv.
43. K ostatním doplněným podkladům se žalobkyně v žalobě konkrétně nevyjádřila, proto se jimi soud nemůže podrobněji zabývat.
44. Soud k této části žalobních bodů shrnuje, že nové podklady v odvolacím řízení nepředstavovaly změnu parametrů schvalovaného záměru (s výjimkou vypuštění oplocení) ani rozsáhlé dokazování, k němuž není odvolací orgán příslušný. Šlo toliko o upřesnění a doplnění projektové dokumentace a úvah stavebního úřadu, které v návaznosti na odvolací argumentaci pomohlo ověřit, že záměr ve své navržené podobě je v souladu s územně plánovací dokumentací. Zároveň žalovaný seznámil s doplněnými podklady účastníky řízení a umožnil jim vyjádřit se k nim. Žalobkyně tak měla příležitost uplatnit vůči doplněné dokumentaci veškeré připomínky. Za této situace by nedávalo žádný smysl prvostupňové rozhodnutí rušit a věc vracet k dalšímu řízení stavebnímu úřadu, jenž by následně musel postupovat právě tak, jako to učinil žalovaný. Odvolací řízení slouží právě k tomu, aby nadřízený správní orgán mohl napravit drobnější vady prvostupňového rozhodnutí, nebude-li to na úkor práv ostatních účastníků řízení. V nyní posuzované věci by postup požadovaný žalobkyní odporoval zásadám hospodárnosti a efektivit správního řízení. Kromě toho ani žalobkyně sama nespecifikovala, jakým způsobem měl popsany postup žalovaného omezit její procesní práva. Její námitka tak nemůže být úspěšná.

4.4. Neseznámení účastníků s jedním podkladem pro rozhodnutí.

45. Žalobkyně má pravdu, ostatně přiznal to i sám žalovaný, že stavební úřad opomněl seznámit účastníky řízení s vyjádřením orgánu územního plánování z 22. 12. 2022. Již žalovaný poukázal na straně 18 napadeného rozhodnutí na to, že žalobkyně měla možnost se k tomuto dokumentu vyjádřit, protože stavební úřad převzal celý jeho text do odůvodnění svého rozhodnutí, avšak neučinila tak. Není však pravda, že žalovaný toto pochybení označil za „závažné“, jak tvrdí žalobkyně (bod 26 žaloby).

46. Tento typ pochybení není důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí samo o sobě, ale žalobkyně musí uvést, jakým způsobem ji neseznámení s konkrétním podkladem zkrátilo na jejích procesních právech (srov. rozsudky NSS 8 As 28/2011 z 29. 6. 2011 nebo 7 Azs 284/2018 z 11. 10. 2018). Žalobkyně to neučinila, stejně jako neuplatnila žádné výhrady vůči obsahu samotného vyjádření. Žalovaný tak nepochybil, když z tohoto důvodu prvostupňové rozhodnutí nezrušil.

4.5. Omezení žalobkynina vlastnického práva.

47. Žalobkyně namítá, že stanovení **rozhledových polí** v prvostupňovém rozhodnutí je pro stavebnici objektivně nesplnitelné, neboť vyžaduje součinnost žalobkyně coby vlastnice sousedního pozemku parc. č. 1210/17, jejíž poskytnutí stavebnice nemůže garantovat.
48. Podmínka 20 písm. c) společného povolení stanoví, že připojení sousedního pozemku parc. č. 1210/41 na ulici Tatarkovu bude provedeno v souladu se závazným stanoviskem PČR z 12. 12. 2022 a s rozhodnutím o připojení č. j. MCP11/22/004373/OD/Jan z 28. 1. 2022: „V rozhledových polích připojení nesmí být ani v budoucnu umístěny žádné překážky vyšší než 0,75 m nad úrovní jízdního pruhu, pásu i sjezdu. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce do 0,15 m, a ve vzájemné vzdálenosti větší než 10 m (VO, dopravní značení, strom apod.).“ Obsahově shodná podmínka je uvedena také pod bodem 21 písm. b) s odvoláním na stanovisko PČR z 27. 5. 2022.
49. Předně je třeba uvést, že podmínka tohoto znění byla stanovena ve shora uvedeném rozhodnutí o připojení ke komunikaci z 28. 1. 2022, což nepopírá ani žalobkyně. Správní soudy přitom již v návaznosti na nálezy Ústavního soudu Pl. ÚS 25/15 z 18. 6. 2019 dovodily, že „[p]ovolení o připojení k pozemní komunikaci je samostatným správním rozhodnutím a je způsobilé být samostatným předmětem soudního přezkumu, nejde o správní akt subsumovaný územnímu rozhodnutí“ (rozsudek Krajského soudu v Praze 45 A 127/2016 ze 14. 8. 2019, bod 25). Soud tak souhlasí se žalovaným, že převzetí těchto podmínek do společného povolení bylo nadbytečné, jelikož právní účinky s nimi spojené vyvolalo rozhodnutí o připojení ke komunikaci, nikoli společné povolení (s. 20 napadeného rozhodnutí).
50. Přesto soud odkazuje na vysvětlení žalovaného reagující na shodnou žalobkyninu odvolací námitku, podle něž stanovené pole nutně vychází z existence parkoviště na žalobkynině pozemku, jež vytváří kolizní místo napojení. Pokud by bylo toto parkoviště zrušeno, například kvůli realizaci jakékoli stavby na žalobkynině pozemku, rozhledové pole by se stalo nadbytečným. Žalobkyně tedy nemusí mít obavy, že by jeho stanovení jakkoli ovlivnilo realizaci jejího vlastnického práva k jejímu pozemku (s. 21 napadeného rozhodnutí). Toto odůvodnění soud považuje za srozumitelné a logické, a jelikož s ním žalobkyně v žalobě nijak věcně nepolemizuje, soud neshledal ani tento žalobní bod důvodný. Pro úplnost soud podotýká, že hypotetická „nerealizovatelnost“ záměru nepředstavuje námitku, kterou by mohla žalobkyně uplatnit, jelikož se nijak nedotýká jejích práv; pokud by záměr realizován nebyl kvůli tomu, že by to nebylo objektivně možné, žalobkyně by naopak dosáhla svého, protože právě to požaduje. Stejně tak by se jí nedotklo, pokud by stavebnice v takovém hypotetickém případě dosáhla vypuštění této podmínky, aby mohla stavbu realizovat; ostatně právě to žalobkyně požaduje. Presumovat v tuto chvíli budoucí nezákonný postup stavebnice dle názoru soudu nelze.
51. Další žalobní bod spočívá v tom, že na základě podkladů obsažených ve správním spisu nebylo možné posoudit, zda je **stavba proveditelná bez užití sousedních pozemků** a omezení

jejich vlastníků. Žalobkyně poukázala na to, že podmínka 21 písm. e) společného povolení vyžaduje předložení projektu oplocení staveniště včetně staveništních výjezdů.

52. Doplněním zakreslení staveniště do projektové dokumentace se soud již zabýval výše. Zásadní okolností pro posouzení žalobního bodu je to, na co správně poukázal žalovaný ve svém rozhodnutí: předmětem společného řízení není zařízení staveniště, včetně vymezení buňkoviště, umístění jeřábů, staveništní oplocení, dočasné obchozí trasy, časový plán, výluky atd. (s. 27). Těmito aspekty výstavby se zabývá stavební úřad v řízení sp. zn. OV/24/043589/Dn, jehož se žalobkyně účastní, o čemž svědčí jí předložené prvostupňové rozhodnutí z 25. 3. 2025 o schválení stavebního záměru „*Rezidence Tatarkova – zařízení staveniště*“. Stavebnice tedy má povinnost předložit projekt oplocení staveniště včetně staveništních výjezdů, ke splnění této podmínky však slouží právě toto jiné řízení.
53. Argumentaci obsaženou v tomto žalobním bodu soud vyhodnotil jako nepřípustnou hned z několika důvodů. 1) Týká se výlučně ochrany soukromého vlastnického práva. Na tyto námitky se ovšem vztahuje koncentrace řízení, a jelikož je žalobkyně ve správním řízení včas neuplatnila, nemůže tak činit ani v řízení před soudem. 2) Žalobkyně spatřuje nemožnost realizace záměru v malé vzdálenosti stavby od hranice se sousedním pozemkem na SV (0,63 m). Obsáhle popisuje, jak tato malá vzdálenost nedovoluje provedení potřebných vrtů, zejména s ohledem k navrhovanému způsobu zajištění stavební jámy, atd. Na této straně však pozemek stavby nesousedí s pozemkem ve vlastnictví žalobkyně, nýbrž osoby zúčastněné na řízení 2. Její práva však žalobkyně hájit nemůže. Žalovaný na straně 25 svého rozhodnutí uvedl, že odstup od hranic s žalobkyninými pozemky činí 3,8 m na západní straně a 5,1 m na severní straně (3,85 m od balkónu ve 4. NP), a žalobkyně nevznáší žádnou konkrétní námitku, proč by takové odstupy neměly být z hlediska výstavby dostatečné. V replice žalobkyně doplnila, že jí není známa žádná technologie, která by s ohledem na prostorové uspořádání pozemku stavby a zařízení stavebnice umožnila realizovat severní část záměru bez dotčení jejích pozemků, ale toto neurčité prohlášení nijak nekonkretizovala. 3) Umístění jeřábu, od něž žalobkyně odvíjí dotčení svého vlastnického práva (jeho ramena budou přenášet předměty nad jejím pozemkem), je pak předmětem řízení o povolení zařízení staveniště. V něm může žalobkyně hájit svá práva, a pokud nebude s rozhodnutím spokojena, může se bránit příslušnými opravnými prostředky, což podle svých tvrzení také činí.
54. V doplnění žaloby ze 6. 6. 2025 žalobkyně namítla, že stavební úřad v rozhodnutí o povolení zařízení staveniště uvedl, že „*v řízení o povolení Záměru byla prokázána možnost realizovat stavbu zařízení staveniště na pozemku Žadatelky*“. Toto rozhodnutí provedl soud jako důkaz a shledal, že takto obecně odpověděl stavební úřad na žalobkyninu námitku („*V podkladech pro Povolení Záměru byla vymezena stavební jáma, která není dostatečným způsobem zohledněna v rámci Podkladů.*“) s dovětkem, že námitka není konkrétní a nelze se s ní řádně vypořádat. Ani soudu není zřejmé, co přesně žalobkyně touto námitkou sledovala. Avšak týkala se stavební jámy, u níž už soud vyložil, že její řešení se nedotýká žalobkynina vlastnického práva. Význam vypořádání této námitky v řízení o povolení zařízení staveniště pro nynější soudní řízení tak soudu není zřejmý. Soud nepovažoval za potřebné provádět důkaz dalšími písemnostmi z řízení o povolení zařízení staveniště (konkrétně žalobkyninými podáními); s ohledem na shora uvedené by nemohly posouzení nynější věci nijak přispět.
55. Přesto soud nad rámec nezbytného odůvodnění ve shodě s vyjádřením žalovaného k žalobě poukazuje na rozsudek NSS 9 As 8/2024 z 11. 4. 2024, jenž se zabýval podmínkami, za nichž

lze po vlastníku sousedícího pozemku požadovat, aby strpěl zásah do vlastnického práva spočívající v pohybu ramene (výložníku) věžového jeřábu nad svým pozemkem. NSS v něm odkázal na § 1023 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, podle nějž *vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit*. Za „důležitý důvod“ užívání prostoru nad pozemkem označil NSS také zabezpečení přesunů stavebního materiálu na sousedním pozemku, na němž má být prováděna stavba (bod 22). Naproti tomu za „rozumný důvod“ pro bránění takovému využití nepovažoval obavy ze zranění od předmětů, které na tyto pozemky mohou z jeřábu spadnout (bod 26). Žalobkyně v žalobě nenabídla žádný „rozumný důvod“, jenž by měl bránit využití prostoru nad jejím pozemkem při přesunu materiálu při realizaci záměru.

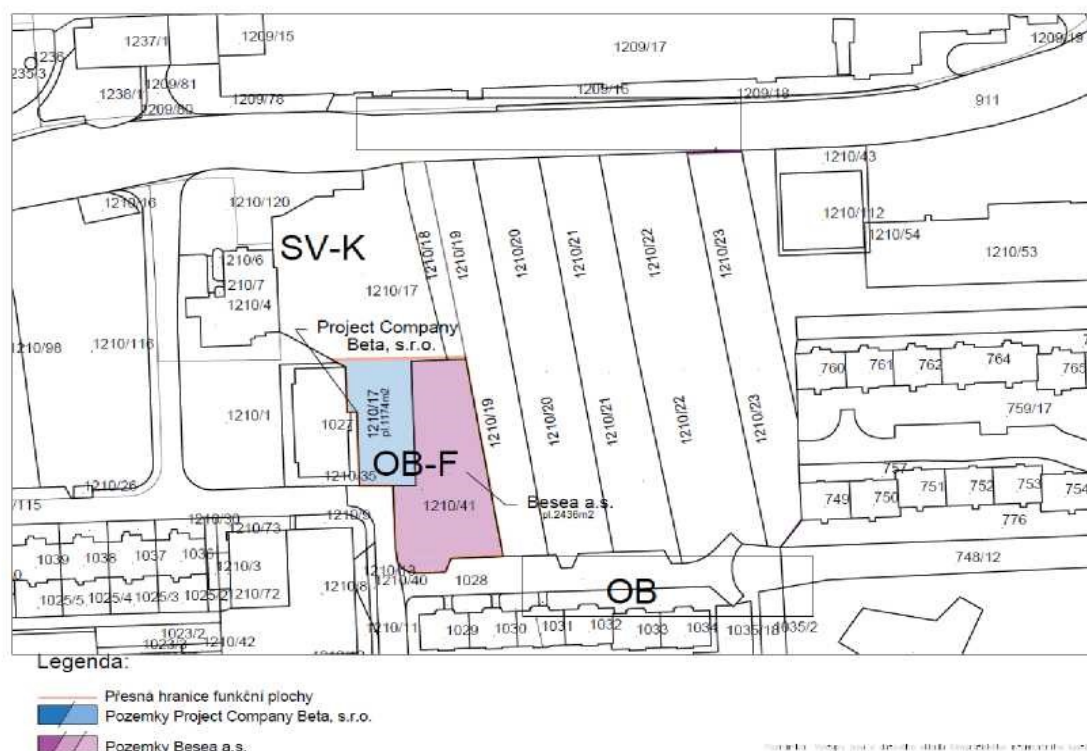
56. Žalobkyně též vyčetla správním orgánům, že žádný z nich se nezabýval **zastíněním jejich pozemků**. To však není pravda. Stavební úřad na straně 32 svého rozhodnutí na shodně obecně formulovanou námitku odpověděl obdobně obecně, že „[z]astínění způsobené realizací navrženého objektu lze považovat za zcela odpovídající místním poměrům, neboť posuzovaný stavební záměr svými objemovými a rozměrovými parametry významně nevybočuje z charakteru okolní zástavby.“ Pokud správní orgány shledaly, že záměr je v tomto ohledu v souladu s územním plánem a právními předpisy, a pokud se opaku nedovolávala ani žalobkyně, pak správní orgány nepochybyly, když se této otázce ve svých rozhodnutích podrobněji nevěnovaly. Zastínění stávající zástavby podle názoru soudu nemusí být ve správním rozhodnutí výslovně řešeno, pokud takové nepřípustné zastínění účastníci řízení nenamítají. Navíc nelze odhlédnout od toho, že Pražské stavební předpisy³ stanovují pravidla pro zastínění toliko u stávající obytné zástavby ovlivněné umísťovanou stavbou (§ 45), nikoli u pozemků jako parkoviště. Žalobkyně sice v žalobě uvedla, že má „důvodnou obavu“, že její pozemky budou zastíněny nadměrně, avšak nijak nespecifikovala, o co tuto obavu opírá. Takto neurčitým žalobním bodem se soud nemůže zabývat nad rámec shora řečeného.
57. Obdobně žalobkyni schází posouzení **imise záměru** na její pozemky. Ve své podstatě jde o soukromoprávní námitku, kterou se správní orgán musí zabývat, ale za podmínky, že takovou námitku někdo uplatní (rozsudek NSS 6 As 171/2019 z 30. 4. 2020). Stavební úřad se imisemi zabýval v obecné rovině (s. 7 jeho rozhodnutí) a stručně i ve vztahu k některým konkrétním účastníkům (s. 28). Žalobkyně své námitky uplatnila opožděně, proto je stavební úřad vypořádat nemusel, a omezila se v nich toliko na imise ze staveniště, tedy při výstavbě. Její výhrady žalovaný neshledal důvodnými; vypořádal je na stranách 27 a 28 svého rozhodnutí, kde mimo jiné zdůraznil, že na žalobkyniných pozemcích se nenacházejí žádné stavby (s chráněným prostorem). Žalobkyně toto posouzení v žalobě nijak konkrétně nezpochybnila; tento žalobní bod je ve skutečnosti naprosto neurčitý a není z něj zřejmé, jaké konkrétní imise má žalobkyně na mysli.

4.6. Znemožnění budoucí zástavby na žalobkynině pozemku.

58. Žalobkyně namítla, že schválený záměr znemožní realizaci jejího vlastního záměru na pozemku parc. č. 1210/17, který připravuje již dlouhou dobu ve spolupráci s Městskou částí Praha 11. Pokud se bude na západní straně jejího pozemku nacházet stávající bytový dům 1027 a na východní straně by se nacházel nyní schválený záměr, žalobkynin záměr by již

³ Nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy).

59. Zařazení dotčených pozemků do jednotlivých typů ploch v rámci zastavitelného území je zřejmé z tohoto obrázku obsaženého v žalobě, jež soud provedl při jednání jako důkaz:



60. Žalovaný k obdobné (méně konkrétní) odvolací námitce v napadeném rozhodnutí předeslal, že z územního plánu nevyplývá požadavek, že by měla být výstavba v rámci plochy OB-F a okolních rozvojových ploch řešena jako „celek“ či „koordinována“. Zároveň pro dané území nebyl pořízen regulační plán ani územní studie, která by byla schválena jako podklad pro rozhodování o změnách v území.
61. V tomto ohledu se nyníjší případ odlišuje od toho posuzovaného NSS v rozsudku 9 As 164/2020. V něm šlo o plochu OP-Z9, vymezenou územním plánem jako plocha hromadného bydlení, která zahrnovala několik pozemků ve vlastnictví různých osob a jejíž využití bylo podmíněno zpracováním územní studie. Ta rozdělila realizaci záměrů v dané ploše do dvou etap: zatímco v první byl pozemek jednoho z vlastníků zastavěn obytnou stavbou, v druhé etapě bylo toto zatížení území kompenzováno zřízením parku na pozemku jiného z vlastníků. Jeden pozemek tak fakticky vyčerpал limity území na úkor toho sousedního, a právě tuto situaci označil NSS za nepřijatelnou. V nyníjší věci k tomu nedošlo, jelikož žádná územní studie schválena nebyla a přípustnost záměru byla posuzována čistě dle regulativů území platných nezávisle jak pro stavebníčin, tak pro žalobkynin pozemek. Splnění těchto regulativů tak stavební úřad posuzoval jen ve vztahu k pozemku stavebnice, nikoli k celé ploše OB-F zahrnující také žalobkyniny pozemky (s. 26 napadeného rozhodnutí).

62. Nicméně nelze přehlédnout, že povinnost vzít v řízení o umístění stavby v potaz i možnost realizace budoucích záměrů dovodil NSS bez ohledu na zpracování shora popsané územní studie z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Podle jejího čl. 23 odst. 2 *stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.* Pražské stavební předpisy představují oproti této vyhlášce zvláštní právní úpravu, ta však stojí na shodných zásadách a obsahuje i podobná pravidla (srov. jejich § 28 a § 29).
63. Správní soudy však vyložily, že „*nemožnost zástavby sousedního pozemku se neposuzuje ve vztahu ke konkrétní představě jeho vlastníka o budoucí zástavbě. Týká se výhradně možnosti umístit (popř. mít již umístěnu) kdekoliv na pozemku stavbu, která je v souladu s územním plánem.*“ (rozsudek NSS 10 As 131/2024 z 31. 1. 2025). Pokud by tedy schválený záměr – hypoteticky – znemožnil žalobkyni realizovat nějaký její konkrétní připravovaný závěr, neznamenalo by to bez dalšího nemožnost budoucí zástavby žalobkynina pozemku. Kromě toto NSS v rozsudku 9 As 164/2020 přihlédl k tomu, že tehdejší žalobci dlouhodobou přípravu svého záměru u soudu osvědčili. Naproti tomu nynější žalobkyně nic takového neučinila, o svém údajném záměru hovoří bez jakýchkoli podrobností a dokladů, a soudu tak není zřejmé, jaký má mít takový záměr parametry a v jakém stádiu příprav se aktuálně nachází.
64. Žalobkyně pouze na jednom obrázku v žalobě nakreslila půdorys své údajně plánované stavby, jenž vyplňoval takřka celou jižní část pozemku parc. č. 1210/17, jež se nachází v zóně OB-F. Kromě toho žalobkyně odkázala na obsah Dopravní studie – Plánované stavební záměry, výkres 1.3. (s. 14 a násl.), ale ani v něm soud žádnou specifikaci takového záměru nenalezl. K výslovnému dotazu při jednání žalobkynin zástupce specifikoval, že jde o stavbu ve tvaru obráceného „L“ na horní fotografii na straně 15 dokumentu. Ta se však podle názoru soudu očividně nachází v severní části pozemku parc. č. 1210/17, což soud žalobkyni při jednání sdělil. Soud nemůže hodnotit, jestli by bylo možné žalobkynin záměr v jižní části pozemku parc. č. 1210/17 realizovat, protože žalobkyně ve správním ani soudním řízení svůj záměr dostatečně nespecifikovala. Proto odkazuje na odůvodnění napadeného rozhodnutí, v němž žalovaný uvedl, že na západní straně schváleného záměru se nenachází žádná okna obytných místností, proto se neuplatní odstupové vzdálenosti dle § 28 Pražských stavebních předpisů (s. 15). Stejný argument by pak logicky platil i ve vztahu k žalobkynině hypotetické stavbě. Potenciálně problematičtější by mohlo být zastínění nyní schváleným záměrem, avšak ze stejného důvodu by mohl být problematický (a tedy nerealizovatelný) žalobkynin záměr ve vztahu k již existujícímu bytovému domu 1027, jež by mohl nepřipustně zastiňovat. Obdobně není jasné dodržení odstupových vzdáleností právě k tomuto domu. Tyto spekulativní úvahy však soud předkládá s ohledem na neurčitost žalobkyniny argumentace nad rámec nezbytného odůvodnění. Stejně tak lze poznamenat, že žalobkynin případný záměr se bude muset nepochybně přizpůsobit okolní zástavbě, ale to je při umísťování nového záměru do existující zástavby běžné, obzvláště v zastavěné části území hl. m. Prahy. Pro posouzení věci je zásadní, že žalobkyně netvrdila a neprokázala, že by na svém pozemku nemohla postavit *žádnou stavbu v souladu s územním plánem*. Přitom je třeba mít na paměti, že pozemek parc. č. 1210/17 má také svou severní, podstatně větší část, jež se také nachází v zastavitelném území, i když v jiné zóně (SV-K: všeobecně smíšené území). Tu žalobkyně v žalobě zcela pomíjí.

65. S tím úzce souvisí tvrzené snížení hodnoty žalobkynina pozemku. S ohledem na obsah předchozího odstavce je žalobkynino tvrzení o snížení hodnoty pozemku pouhou spekulací. Přesto soud podotýká, že podle judikatury správních soudů v rámci společného řízení – stejně jako toho územního či stavebního – je „*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.*“ (rozsudek NSS 7 As 172/2017 z 31. 5. 2018, bod 27). Ze všech těchto hledisek správní orgány záměr posoudily, čímž reagovaly také na tuto žalobkyninu obavu.
66. Proti žalobkyniným tvrzením, kterak dlouhodobě připravuje záměr na pozemku parc. č. 1210/17, jde dále obsah e-vyhláška č. 24DR000450 ze 7. 6. 2024, provedené u jednání jako důkaz k návrhu stavebnice. Z něj je zřejmé, že žalobkyně se tento pozemek naopak pokoušela prodat ve veřejné dražbě.

4.7. Soulad záměru s koncepcí území.

67. Žalobkyně považuje napadené rozhodnutí za nepřezkoumatelné a nezákonné kvůli nedostatečnému posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování. Konkrétně dotčené orgány i žalovaný nezohlednili, že pro dotčené území je dlouhodobě připravována územní studie, která by měla sloužit jako podklad při povolování jednotlivých záměrů tak, aby lokalita byla řešena jako jeden urbanistický a architektonický celek, nevznikal shluk nesourodých staveb bez vzájemně provázaných vazeb a vazeb na širší okolí a bylo na daném území postupováno koncepčně. To podle jejího názoru nakonec vedlo k tomu, že správní orgány v řízení nezohlednily její připravovaný záměr.
68. Podle § 90 odst. 1 stavebního zákona *v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů⁴ nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.*
69. Úkolem orgánu územního plánování je v závazném stanovisku určit, *zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv* (§ 96b odst. 3).
70. Žalovaný se splněním těchto podmínek zabýval na stranách 4-6 svého rozhodnutí, kde s odkazem na závazné stanovisko orgánu územního plánování a stanovisko nadřízeného Ministerstva pro místní rozvoj vysvětlil, že záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací – s politikou územního rozvoje ČR, zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy i územním plánem hl. m. Prahy. Právě tyto dokumenty rozvíjejí a upřesňují obecné cíle a úkoly územního plánování. Závazné stanovisko zdůraznilo, že pokud by bylo třeba plochu OB-F a na ní navazující rozvojové plochy vzájemně koordinovat z hlediska budoucí výstavby, územní plán by rozhodování o změnách v území podmínil územní studií či regulačním plánem, jak předpokládá § 43 odst. 2 stavebního zákona; to se však nestalo. Neexistuje tak zákonný důvod, aby záměr nemohl být do území umístěn, když je v souladu s funkčním využitím zastavitelné plochy OB-F. Závazné stanovisko též citovalo rozsudek NSS 2 As 21/2016 z 26. 7. 2016, podle nějž „*pokud byla vydána územně plánovací dokumentace, musí stavební úřad vycházet primárně z ní, a nemusí již specificky odůvodňovat*

souladnost záměru s cíli a úkoly územního plánování, neboť ty plynou přímo z územně plánovací dokumentace. Při vydávání územního plánu jakožto druhu územně plánovací dokumentace jsou již také zohledňovány požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území i charakter území (srov. zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona). Proto lze vyjít z toho, že je-li záměr v souladu s vydaným územním plánem, je taktéž souladný s cíli a úkoly územního plánování.“

71. Následně se závazné stanovisko (potažmo napadené rozhodnutí) zabývalo konkrétními parametry záměru, od zastavěné plochy přes podlažnost a výšku až po typ střechy, porovnávalo je s okolní zástavbou a shledalo, že záměr se s ohledem na urbanistickou strukturu daného území ani v těchto ohledech nijak nevykrmá parametrům stávající zástavby (s. 6 napadeného rozhodnutí).
72. Shora popsané úvahy soud považuje za přezkoumatelné, logické a odpovídající předmětu řízení i argumentaci účastníků řízení. Žalobkyně opakovaně tvrdí, že záměr nevyhovuje požadavkům na současné cíle a úkoly územního plánování v dané lokalitě. Nespecifikuje však, v čem konkrétně tento rozpor spočívá; hovoří toliko obecně o potřebě většího zastoupení zeleně (požadavky na ni jsou však upraveny v územně plánovací dokumentaci), lepší průchodnosti územím a připravované územní studii. Žalobkyně citace z odborné literatury, jež od závazného stanoviska orgánu územního plánování požaduje zohlednění koordinace využití území,⁴ je vytržena z kontextu a poněkud zavádějící: citovaná pasáž totiž hovoří o jiném stupni koordinace, a to v případě umísťování staveb různými stavebními úřady.
73. Povahu územní studie zkoumal NSS například v citovaném rozsudku 9 As 164/2020, kde s odvoláním na odbornou literaturu uvedl: *„Pořízená územní studie se po schválení možnosti jejího využití pořizovatelem a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti stává právně nezávazným, ale neopomenutelným podkladem pro pořizování územně plánovací dokumentace (nebo jejích změn) a pro rozhodování v území.“* Podmínkou toho, aby bylo možné k územní studii přihlédnout, je tedy její schválení coby podkladu pro rozhodování o změnách v území. Územní studie pro danou lokalitu k datu vydání napadeného rozhodnutí nebyla schválena, což nezpochybňuje ani žalobkyně, proto nemohla mít při schvalování záměru žádnou váhu. Také to žalovaný v napadeném rozhodnutí opakovaně vysvětlil (např. na s. 5). Proto soud nepovažoval za potřebné provádět jakékoli důkazy související s touto územní studií (důkazy označené čísly 5 a 6).

4. Závěr a náklady řízení.

74. Správní orgány přezkoumatelně odůvodnily, proč je schválený záměr v souladu s územně plánovací dokumentací. V průběhu správního řízení byla opakovaně doplněna projektová dokumentace, částečně i v odvolacím řízení, ale účastníci řízení byli s těmito doplněními seznámeni a mohli se k nim vyjádřit. Žádné z těchto doplnění nevedlo k podstatné změně záměru, ale stejně jako přepočty hrubých podlahových plotů a koeficientu zeleně pomohlo i v reakci na odvolací námitky ověřit, že navržený záměr byl v souladu s územním plánem. Žalovaný tak postupoval v souladu s účelem odvolacího řízení a nijak nezkrátil žalobkyni na jejích právech. Správní orgány vypořádaly žalobkyniny námitky týkající se nezákonnosti a částečně i věcné nesprávnosti záměru, přestože je žalobkyně ve správním řízení uplatnila

⁴ Macháčková, J. a kol. *Stavební zákon. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018; úvodní pasáž komentáře k § 96b.

opoždění. Soud se s vypořádáním těchto námitek vesměs ztotožnil, včetně toho, že záměr nezasahuje nepřipustně do žalobkynina vlastnického práva. Žalobní body byly do značné míry obecné a částečně nepřipustné, jelikož hájily soukromá práva jiných osob či směřovaly proti zařízení staveniště, jež nebylo předmětem nynějšího řízení. Jelikož soud nepřisvědčil žádnému z žalobních bodů, zamítl žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. jako nedůvodnou.

75. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud dle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně neměla ve věci úspěch a žalovanému nevznikly žádné náklady nad rámec jeho obvyklé úřední činnosti, proto nemá žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení.
76. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení, neboť jim soud v průběhu řízení neuložil žádnou povinnost a neshledal ani žádné důvody zvláštního zřetele hodné, které by přiznání práva na náhradu nákladů řízení odůvodňovaly (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu, sídlem Moravské náměstí 6, Brno, a to v tolika vyhotoveních (podává-li se v listinné podobě), aby jedno zůstalo soudu a každý účastník dostal jeden stejnopis. 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 je 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 rámečku Rychlé odkazy – Úhrada soudních poplatků.

Praha 16. prosince 2025

JUDr. Ing. Viera Horčicová
předsedkyně senátu