



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Lenky Krupičkové a soudců Lukáše Pišvejce a Davida Hipšra v právní věci žalobců: **a) V. M., b) D. P.**, oba zastoupeni JUDr. Ondřejem Tošnerem, Ph.D., advokátem se sídlem Slavíkova 1568/23, Praha 2, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **T. L. S Braník s.r.o.**, se sídlem Na vinohradu 1832/3, Praha 4, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 3. 8. 2022, č. j. MHMP 1138319/2022, o kasační stížnosti žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 29. 2. 2024, č. j. 6 A 71/2022-66,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se z a m í t á .**
- II. Žalobci ani osoba zúčastněná na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žalovanému **se n e p ř i z n á v á** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

### O d ů v o d n ě n í :

#### I. Přehled dosavadního řízení

[1] Žalobci se žalobou podanou k Městskému soudu v Praze (dále jen „*městský soud*“) domáhali zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 3. 8. 2022, č. j. MHMP 1138319/2022 (dále jen „*napadené rozhodnutí*“), kterým bylo zamítnuto odvolání žalobců a potvrzeno rozhodnutí Úřadu Městské části Praha 12, odboru výstavby (dále jen „*stavební úřad*“) ze dne 29. 11 2021, č. j. P12 42578/2021 OVY (dále jen „*prvostupňové rozhodnutí*“). Prvostupňovým rozhodnutím stavební úřad rozhodl o umístění „1) *Změny stavby rodinného domu č. p. 1832, ul. Na Vinohradu 3, Praha 4-Braník, na pozemku parc. č. 1514, v k. ú. Braník, spočívající v nástavbě, 2) Přípojky elektro (připojení formou kabelové smyčky) na pozemcích parc. č. 2837*“

a 1514, v k. ú. Braník, 3) Přeložky VO na pozemku parc. č. 2837, v k. ú. Braník“ (dále jen „stavební záměr“).

[2] Městský soud v záhlaví uvedeným rozsudkem žalobu zamítl. Předně se neztotožnil s argumentací žalobců, že stavební záměr má charakter bytového domu, nikoli rodinného domu. Městský soud vycházel z projektové dokumentace a z konkrétního uspořádání stavebního záměru, přičemž dovodil, že žalobci se mýlí, pokud uvádějí, že stavební záměr má na každém patře dvě bytové jednotky, a tudíž se má jednat o bytový dům. Městský soud zdůraznil, že projekt stavebního záměru operuje se třemi bytovými jednotkami, každou situovanou v jednom podlaží. Podle městského soudu dále platí, že vlastník je povinen užívat stavbu pouze v souladu s jejím účelem, přičemž jako podmínka pro umístění stavebního záměru bylo vymíněno, že v každém nadzemním podlaží bude jedna bytová jednotka, v celém domě tedy celkem tři.

[3] Městský soud neshledal důvodnou ani námitku žalobců týkající se nesouladu stavebního záměru s urbanisticko-architektonickými charakteristikami a hodnotami prostředí. Podle městského soudu se správní orgány podobou stavebního záměru a jeho souladností s okolní zástavbou řádně zabývaly. Zkoumaly uliční čáru, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu. Městský soud konstatoval, že stavební záměr respektuje půdorysné uspořádání bloku, výškově zapadá do rozmezí okolní zástavby a nevybočuje z charakteru území. Uliční svah a rozdílné výšky sousedních objektů byly zohledněny; hlavní římsy a hřeben střechy jsou v souladu s okolím.

[4] Městský soud dále uvážil, že stavební záměr významně nenaruší pohodu bydlení žalobců z hlediska osvětlení a oslunění jejich nemovitostí. Městský soud uvedl, že v rámci stavebního řízení byla předložena studie osvětlení a proslunění; podle ní nedojde k poklesu denní osvětlenosti a oslunění obytných místností pod normové hodnoty. Městský soud zároveň připomněl, že žalobci v tomto směru neuvedli žádné specifické skutkové okolnosti, které by v projednávaném případě způsobily nepřiměřený zásah do jejich právní sféry. Stejnou mírou obecnosti byla podle městského soudu stížena i žalobní tvrzení týkající se tvrzeného narušení soukromí v důsledku výhledu ze stavebního záměru do nemovitostí žalobců.

[5] K otázkám odstupových vzdáleností a pojmu proluky městský soud uvedl, že posuzovaný pozemek, na němž má být realizován stavební záměr, je prolukou v řadové zástavbě, a proto se na něj neuplatní požadavky na odstupové vzdálenosti staveb podle čl. 8 odst. 2 vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy (dále jen „Vyhláška“). Zároveň městský soud dovodil, že odstup umísťované stavby od hranic se sousedním pozemkem p. č. XA je v souladu s požadavky uvedenými v článku 3 odst. 6 vyhlášky, a to s ohledem na charakter zástavby v posuzované lokalitě, stavební záměr tudíž může být umístěn až na hranici pozemku.

## II. Kasační stížnost a vyjádření žalovaného

[6] Žalobci (dále též „stěžovatelé“) podali proti rozsudku městského soudu kasační stížnost, jejíž důvody podřadili pod § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) zákona č. 150/2002 Sb.,

pokračování

soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“). Navrhli, aby Nejvyšší správní soud (dále též „NSS“) rozsudek městského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

[7] Stěžovatelé v rámci jednotlivých kasačních námitek obsáhle citují pasáže již dříve uplatněné argumentace (v odvolání proti napadenému rozhodnutí, v žalobě) a vyjadřují svůj nesouhlas se způsobem jejího vypořádání.

[8] Stěžovatelé mají za to, že stavební záměr nesplňuje požadavky na rodinný dům. Zatímco rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, stavební záměr je podle dokumentace navržen se dvěma samostatnými byty v každém nadzemním podlaží, což znamená více než tři byty a tedy charakter bytového domu, nikoli rodinného domu. Stěžovatelé uvádějí, že počet vchodů do jednotlivých bytů vyplývající z projektové dokumentace není rozhodující, protože byty lze oddělit či zpřístupnit samostatnými vchody bez zásahu do povolení; rozhodující je faktické stavebně-technické uspořádání.

[9] Stěžovatelé se neztotožnili se závěry městského soudu o souladu stavebního záměru s urbanistickým a architektonickým rámcem lokality. Poukazují, že úvahy městského soudu o tom, že stavební záměr v okolí „*nevychází*“, a že rozhodující je výška hřebene střechy, jsou zavádějící - v prudce svažité ulici musí být výška hřebene posuzována vůči uličnímu terénu, nikoli absolutní nadmořské výšce, protože stavba umístěná níže musí mít nižší hřeben, aby odpovídala výšce od terénu. Dále stěžovatelé upozorňují, že počet podlaží přímo ovlivňuje výšku hřebene a závěr soudu, že počet podlaží je s ohledem na svažitost ulice méně významný, je nejasný a nepřezkoumatelný. V projektové dokumentaci rovněž chybí přesné výšky sousedních staveb v daném bloku, takže není zřejmé, z jakého srovnání městský soud ve svých úvahách vyšel. Stěžovatelé zdůrazňují, že relevantní je především bezprostřední blok a sousední domy, nikoli vyšší objekty v jiném bloku či na protější straně ulice. Tvrdí, že navrhovaná stavba tří nadzemních podlaží plus podkroví převyšuje sousední jednopodlažní domy a narušuje architektonickou jednotu řadové zástavby, což je v rozporu s právními předpisy. Stěžovatelé dále namítají, že stavební záměr z výše uvedených důvodů porušuje regulativ územního plánu.

[10] Stěžovatelé dále tvrdí, že v důsledku realizace stavebního záměru dojde k narušení „*pohody bydlení*“ v jejich nemovitostech. Hlavní negativní dopady má představovat zhoršení světelných poměrů, ztráta soukromí a „*utopení*“ dvora stěžovatele 2) v důsledku zvýšení štítové zdi o více než 6 metrů přímo na hranici pozemku. Stěžovatelé rovněž namítají, že zpracovaná Studie denního osvětlení a oslunění (dále jen „*Studie*“) nepředstavuje dostatečný podklad pro závěr, že nedojde k zásahu do pohody bydlení, neboť nezachycuje všechny aspekty tohoto institutu a neřeší holou štítovou zeď situovanou v těsné blízkosti dvora. Dále stěžovatelé poukazují na balkony a terasu stavebního záměru, které podle nich vytvoří „*tribuny*“ umožňující systematické nahlížení do sousedních zahrad, čímž dojde k zásahu do obvyklé míry soukromí v posuzované lokalitě.

[11] Stěžovatelé nesouhlasí se závěrem městského soudu, že stavební záměr je umístován do „*proluky*“ ve smyslu Vyhlášky. Podle stěžovatelů se o proluku nejedná již jen z toho důvodu, že v případě proluky se musí jednat o prostor nezastavěný. Zde o nezastavěný prostor nejde, neboť v místě se nachází stavba, jejíž přestavba je předmětem stavebního záměru. Stěžovatelé mají za to, že nejsou splněny ani další podmínky, s nimiž Vyhláška

spojuje možnost umístit určitý stavební záměr do proluky, tj. existence souvislé zástavby, či alespoň existence souvislé řady rodinných domů.

[12] Stěžovatelé konečně namítají, že stavební záměr nelze umístit až na hranici pozemku p. č. 1515. Upozorňují, že čl. 8 odst. 4 Vyhlášky stanoví minimální odstup rodinného domu od společné hranice tři metry, což není dodrženo, a že umístění na hranici znemožní údržbu a způsobí nepřiměřené zastínění a „*utopení*“ sousedních nemovitostí. Stěžovatelé zároveň opakovaně vyjadřují svůj nesouhlas se závěrem městského soudu, resp. správních orgánů, podle něhož pozemek, na němž má být realizován stavební záměr, představuje proluku. Podle stěžovatelů je výjimka z odstupů dále přípustná jen pokud se nová stavba přizpůsobí charakteru okolí, k čemuž v projednávané věci nedošlo z důvodu nepřipustné výšky stavebního záměru.

[13] Žalovaný odkázal na závěry rozsudku městského soudu, s nimiž se plně ztotožnil, stejně jako na obsah napadeného a prvoinstančního rozhodnutí. OZNŘ se k věci nevyjádřila.

### III. Posouzení kasační stížnosti

[14] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil zákonné náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že byla podána včas, osobou oprávněnou, proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná. Poté NSS zkoumal důvodnost kasační stížnosti dle § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů. Neshledal přitom vady podle § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti.

[15] Kasační stížnost není důvodná.

[16] NSS nejprve přistoupil k posouzení námitky nepřezkoumatelnosti, neboť obecně platí, že meritorní přezkum napadeného rozsudku je možný pouze za předpokladu, že splňuje kritéria přezkoumatelnosti, tedy že je srozumitelný a vychází důvodů, z nichž je zřejmé, proč krajský (resp. městský) soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku jeho rozhodnutí (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Ads 58/2003-75, č. 133/2004 Sb. NSS, nebo ze dne 21. 8. 2008, č. j. 7 As 28/2008-76). Rozsudek městského soudu je srozumitelný a dostatečně odůvodněný, a tedy přezkoumatelný. Městský soud reaguje na všechny žalobní body. Ty se do značné míry shodují s kasačními námitkami; proto se NSS k dostatečnosti důvodů napadeného rozsudku podrobněji vyjadřuje při vypořádávání jednotlivých kasačních námitek.

[17] Úvodem NSS považuje za vhodné zdůraznit, že kasační stížnost je opravným prostředkem proti pravomocnému rozhodnutí krajského (resp. městského) soudu (§ 102 s. ř. s.) a důvody, které v ní lze s úspěchem uplatnit, se tak musejí upínat právě k tomuto rozhodnutí. Z § 109 odst. 4, věta před středníkem s. ř. s. a z ustálené judikatury NSS vyplývá, že řízení o kasační stížnosti je ovládáno zásadou dispoziční. Obsah a kvalita kasační

pokračování

stížnosti proto do značné míry předurčuje nejen rozsah přezkumné činnosti, ale logicky i obsah rozsudku kasačního soudu (srov. např. rozsudky NSS ze dne 26. 1. 2015, č. j. 8 As 109/2014-70, ze dne 14. 7. 2011, č. j. 1 As 67/2011-108, nebo ze dne 23. 6. 2005, č. j. 7 Afs 104/2004-54).

[18] Optikou právě uvedených východisek platí, že postup stěžovatelů častokrát spočívající v doslovném přebírání rozsáhlých pasáží argumentace již jednou uplatněné v žalobě, či v odvolání proti napadenému rozhodnutí, při absenci hlubší reflexe rozhodovacích důvodů městského soudu, nemůže uspět. Tím spíše, že napadené i prvoinstanční rozhodnutí, která umístění stavebního záměru ve sporném prostoru umožňují, jsou založena na podrobném odborném zkoumání toho, zda a za jakých podmínek je výstavba možná s ohledem na celou řadu příslušných předpisů. Stěžovatelé zpochybňují tato podrobná odborná posouzení jen na základě svých úvah, které však postrádají odpovídající míru konkrétnosti a odbornosti (a zároveň jsou nepříliš přehledně strukturované).

[19] Pokud se jedná o stěžovateli namítanou skutečnost, že stavební záměr neodpovídá svým charakterem rodinnému domu z důvodu nadměrného počtu v něm vymezených bytů, když ve skutečnosti jde o dům bytový, NSS se s tímto tvrzením neztotožňuje. Je třeba si uvědomit, že stěžovatelé v rámci této kasační námítky ustrnuli ve značné rovině obecnosti, neboť jejich argumentace spočívá pouze v plochých tvrzeních, že je „zřejmé, že navrhovaná stavba obsahuje v každém patře dva soubory místností svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňující požadavky na bydlení a určené k bydlení, tj. dva byty“ či že „není rozhodné, jak je stavba v dokumentaci nazvána nebo označena, ale jaký je charakter dané stavby – jaké je její stavebně – technické uspořádání obsažené v dokumentaci.“ Kasačnímu soudu nezbývá než ve shodě s městským soudem a žalovaným konstatovat, že z projektové dokumentace jasně vyplývá, že ve stavebním záměru se nachází toliko tři byty (jeden na patře), nikoliv bytů šest (dva na patře), jak nesprávně dovozují stěžovatelé. Při pohledu do dokumentace je totiž zjevné, že na každém patře se do souboru místností, v daném patře vymezených, nachází toliko jeden vstup (vchod). Tato skutečnost přitom hraje významnou roli při naplnění definice bytu ve smyslu stavebního práva, v rozhodném období upravené ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Podle jejího § 3 je byt definován jako „soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“ Pro naplnění neurčitěho právního pojmu „stavebně technické uspořádání“, s nímž operuje právě citovaná definice, je mj. klíčová stavební oddělenost souboru místností od jiných částí domu, zajištěná typicky vchodovými dveřmi, neboť jejím prostřednictvím je určen prostor, v němž jsou realizována ústavně chráněná práva zejména na soukromí či rodinný život. Stěžovatelé mají jistě (hypoteticky) pravdu v tom směru, že stavebními úpravami by bylo možné docílit zvýšení počtu bytů v domě, jak ovšem správně uvedl městský soud, výsledkem takového jednání by bylo porušení rozhodnutí stavebního úřadu, které umožňuje v domě vymežit maximálně tři byty. Právní řád přitom spojuje s takovým postupem stavebníka závažné následky v podobě pokut či eventuálního nařízení odstranění stavebních úprav, které by byly v rozporu s vydaným povolením.

[20] Není rovněž důvodná polemika stěžovatelů se závěry městského soudu týkajícími se výšky stavebního záměru. Stěžovatelé v této souvislosti zejména zdůrazňují, že klesající

charakter ulice, v níž má být stavební záměr umístěn, nezbytně znamená, že sousední stavba, která se nachází níže než stavební záměr, musí mít hřeben střechy rovněž níže, aby byla zachována výšková hladina v lokalitě. V první řadě jde o subjektivní přesvědčení stěžovatelů, které není blíže rozvinuto s odkazem na konkrétní právní předpis. Zejména však platí, že toto tvrzení stěžovatelů se míjí s obsahem rozhodovacích důvodů městského soudu, resp. žalovaného, stran této otázky. Ve svých rozhodnutích totiž na příkladech konkrétních staveb v bezprostředním okolí stavebního záměru (sousedních, protilehlých) demonstrovali, že v lokalitě se nacházejí jak stavby vyšší, tak nižší (v rozsahu jednoho patra), stavební záměr tudíž do tohoto rámce zapadá, když převyšuje sousední stavbu nalevo právě o jedno patro, oproti protilehlým stavbám je naopak nižší. Porovnávané stavby jsou navíc městským soudem (žalovaným) jasně specifikovány, tudíž závěry obsažené v napadeném rozsudku (rozhodnutí) jsou plně přezkoumatelné.

[21] V této souvislosti NSS doplňuje, že neshledal důvodnou ani obsahově navazující kasační námitku, která se týká stěžovateli spatřovaného nesouladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací z důvodu nerespektování výškové hladiny zástavby. Jelikož se stěžovatelé omezili toliko na zopakování svých (nedůvodných) výhrad proti výšce stavby, na které bylo reagováno v předchozím bodě tohoto rozsudku, a na prostý odkaz na Územně analytické podklady hl. m. Prahy, které měly jejich závěr o porušení výškové hladiny podporovat, NSS ve shodě s městským soudem odkazuje na pregnantní vypořádání obsahově totožné argumentace žalovaným. Na straně 9 napadeného rozhodnutí žalovaný uvedl, že podle územně analytických podkladů *„je výšková linie střech v daném území v rozmezí výškových hladin méně než 6 m až 12,01 – 16,00 m a podlažnost od dvou a méně až do 4 podlaží. Výšková linie střechy navržené nástavby rodinného domu je od přilehlého terénu 7,01 – 9,26 m“*, z čehož je zřejmé, že stavební záměr je jak svou výškou, tak počtem svých podlaží, souladný s požadavky formulovanými územně analytickými podklady.

[22] Stěžovatelé dále argumentují narušením *„pohody bydlení“* v důsledku realizace stavebního záměru. Tento zásah konkrétně spatřují jednak ve zhoršení podmínek ve své nemovitosti v důsledku *„sevření holými zdmi na hranici pozemku“*, jednak v narušení soukromí způsobeným výstavbou balkonů a terasy, z nichž je přímý výhled na jejich nemovitosti. Pokud se jedná o otázku zhoršení světelných podmínek, pak NSS má za to, že městský soud i žalovaný zcela správně poukázali na Studii, ze které nevyplývá podstatné negativní ovlivnění sousedních staveb. Navíc se žalovaný, ani městský soud, nespokojili s pouhým odkazem na výsledky dané Studie, a z nich vyplývající dodržení příslušných norem, ale rovněž komplexně zhodnotili skutkové poměry v místě stavebního záměru. V této souvislosti žalovaný dovedl (viz str. 11 napadeného rozhodnutí), že světelné poměry budou ovlivněny toliko v kuchyni stěžovatele 2), jejíž okna (atypicky oproti okolní zástavbě) jsou umístěna do vnitrobloku proti štítové zdi stavby, jejíž rekonstrukce je předmětem stavebního záměru. Žalovaný na základě těchto okolností proto učinil logický závěr, že tento dopad do právní sféry stěžovatele 2) není nepřiměřený, neboť již při aktuálních poměrech před provedením stavebního záměru výhled z dané místnosti směřuje proti štítové stěně. Vůči této komplexní argumentaci přitom stěžovatelé (krom prostého nesouhlasu) nijak věcně nebrojí. Pokud se jedná o výstavbu balkonů a terasy, pak městský soud správně poukázal na judikaturu kasačního soudu (viz rozsudek NSS ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145), podle níž nahlížení do sousedních nemovitostí vskutku může představovat nepřipustnou imisi do vlastnického práva, ale musí být dány specifické,

pokračování

skutkově výjimečné, okolnosti. NSS se plně ztotožňuje se závěrem městského soudu, že žádné takové okolnosti nejsou v nyní projednávané věci dány. Stěžovatelé argumentují pouze tím, že balkony a terasa budou tvořit „tribuny k výhledu“, nijak ovšem nespecifikují, v čem by měly do soukromí stěžovatelů zasahovat více, než městským soudem zmíněná možnost výhledu z oken v dané zástavbě typicky směřujících vůči sousedním stavbám. Podle NSS nemůže představovat výjimečnou okolnost ani obecně formulované tvrzení stěžovatelů, že terasy se v okolní zástavbě vyskytují pouze „sporadicky“.

[23] NSS se plně ztotožnil s výkladem pojmu „proluka“ podle Vyhlášky, který provedl ve svém rozsudku městský soud. Vyhláška v čl. 3 písm. l) proluku definuje jako „nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění; alternativně v případě zástavby rodinných domů „se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem.“ Stěžovatelé tudíž mají pravdu, když argumentují, že výslovné znění Vyhlášky vymezuje jako nezbytný předpoklad proluky existenci „nezastavěného prostoru“, resp. „nezastavěného pozemku“. V nyní projednávané věci se přitom v prostoru, v němž má být proluka, nachází stavba, jejíž rekonstrukce je předmětem stavebního záměru. Tato skutečnost ovšem v posuzovaném případě podle NSS není na překážku aplikaci pravidel o umístění stavby v proluce. Je třeba si totiž uvědomit, že jazykový výklad provedený stěžovateli shora představuje pouze prvotní přiblížení se k aplikované právní normě. Je pouze východiskem pro objasnění a ujasnění si jejího smyslu a účelu, k čemuž slouží i řada dalších postupů, jako logický a systematický výklad, výklad *e ratione legis* (srov. nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 33/97 ze dne 17. 12. 1997, č. 30/1998 Sb.). Městský soud tudíž postupoval správným způsobem, pokud se zamýšlel nad smyslem právní úpravy proluky a s odkazem na judikaturu kasačního soudu (viz rozsudek NSS ze dne 29. 8. 2014, č. j. 5 As 111/2013-31) dovodil, že účelem tohoto institutu je „umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb.“ Ve shodě s městským soudem má tudíž NSS za to, že normu obsaženou v čl. 3 písm. l) Vyhlášky je možné vztáhnout i na stavební záměry týkající se již existujících staveb, neboť z hlediska smyslu dané právní úpravy, tj. zajistit „vhodné doplnění souvislé zástavby“ je nerozhodné, zda stávající zástavba bude při respektování předvídaných podmínek doplněna stavbou provedenou na „zelené louce“ či změnou již existující stavby.

[24] Stěžovatelé dále tvrdí, že v nyní posuzovaném případě nebyl naplněn základní skutkový předpoklad pro existenci proluky ve smyslu vyhlášky, tj. že stavební záměr je umísťován do „stávající souvislé zástavby“. Tento závěr stěžovatelé opírají o skutečnost, že stavební záměr navazuje na sousední dům jen z jedné strany, z druhé strany (ve vztahu k pozemku p. č. 1515) nikoliv, z čehož dovozují, že se nejedná o „souvislou zástavbu“, a pozemek OZNŘ tak nemůže být prolukou v ní. NSS zdůrazňuje, že takovéto chápání pojmu „souvislá zástavba“ je v rozporu s ustálenou judikaturou kasačního soudu, podle níž postačuje ke konstatování souvislého charakteru zástavby situace, v níž stavební záměr navazuje na okolní stavby toliko jednou štitovou zdí, tj. nikoli oběma, jak nesprávně tvrdí stěžovatelé, resp. dokonce je dostatečné, pokud stavební záměr bude s okolními stavbami alespoň v těsné blízkosti (viz rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2014, č. j. 5 As 111/2013-31, ze dne 14. 5. 2015, č. j. 6 As 37/2015-25, a ze dne 22. 1. 2021, č. j. 1 As 141/2020-35). Přesně taková situace v nyní posuzovaném případě nastala, jak uvedli

sami stěžovatelé výše, stavební záměr bezprostředně přiléhá k sousední stavbě z jedné strany. Pokud se jedná o druhou stranu stavebního záměru, ta je oddělena od stavby na pozemku stěžovatele 2) toliko úzkou mezerou, tj. nachází se v těsné blízkosti. Obdobné poměry ostatně panují i pro širší okolí umístovaného záměru, jak výstižně popsal městský soud ve svém rozsudku (viz bod 86). V okolí na sebe stavby primárně přímo navazují, resp. občasné se mezi nimi objevují toliko úzké cesty, které ovšem nenarušují celistvý charakter zástavby v dané lokalitě. Jelikož se NSS plně ztotožnil se závěry městského soudu stran naplnění primární definice proluky v nyní projednávané věci, nezabýval se pro nadbytečnost dalšími úvahami městského soudu týkajícími se splnění předpokladů pro alternativní vymezení proluky, s nímž operuje čl. 3 písm. l) věta druhá Vyhlášky.

[25] Pokud se jedná o námitku nedodržení minimální odstupové vzdálenosti od hranice sousedního pozemku, pak NSS odkazuje na výstižné úvahy městského soudu při posouzení této sporné otázky. Podle čl. 8 odst. 6 Vyhlášky představuje klíčovou podmínku pro umístění stavebního záměru na hranici pozemku „*nutnost stavbu přizpůsobit charakteru okolní zástavby*.“ Městský soud v tomto směru uvážil, že charakter zástavby takový postup předpokládá, neboť okolní domy odpovídají svou povahou řadové zástavbě, v níž je umístování staveb přímo na hranici pozemku typické. S tímto odůvodněním se NSS ztotožňuje, jeho správnost jasně vyplývá z výše uvedených rozhodovacích důvodů (viz body 21, 22 a 25 tohoto rozsudku), v nichž se kasační soud vyjadřoval právě k otázce urbanistické podoby dané lokality. Jelikož stěžovatelé zpochybňují možnost umístit stavební záměr uvedeným způsobem pouze na základě tvrzení, že není realizován do řadové zástavby, resp. že neodpovídá stavebnímu charakteru lokality, tj. argumentací, která byla již NSS vyvrácena, nemohla být ani tato kasační námitka shledána důvodnou.

#### IV. Závěr a náklady řízení

[26] NSS neshledal kasační stížnost důvodnou, a proto ji v souladu s § 110 odst. 1 větou druhou s. ř. s. zamítl.

[27] O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 za použití § 120 s. ř. s. Stěžovatelé nemají právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti, neboť ve věci neměli úspěch. Žalovanému žádné náklady nad rámec jeho úřední činnosti nevznikly, a proto mu soud náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti nepřiznal. Osoba zúčastněná na řízení by měla právo na náhradu jen těch nákladů řízení, které by jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti uložené soudem; to ale v této věci nenastalo.

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

V Brně dne 30. ledna 2026

Lenka Krupičková  
předsedkyně senátu