



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Milana Taubera, soudce Vadima Hlavatého a soudkyně Pavly Klusáčkové ve věci

žalobkyně:

Mgr. P. N.,
bytem XXX
zastoupena advokátem JUDr. Ondřejem Tošnerem, Ph.D.
sídlem Kubelíkova 27, Praha 2

proti
žalovanému:

Magistrát hlavního města Prahy,
sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1

za účasti:

M. A.,
bytem XXX

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 15. 7. 2025, č. j. MHMP 771843/2025,

takto:

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

III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I.

Základ sporu

1. Žalobkyně se podanou žalobou domáhá zrušení napadeného rozhodnutí žalovaného, jímž žalovaný dílem změnil a ve zbývajících částech potvrdil rozhodnutí Úřadu městské části Praha 6 ze dne 5. 4. 2023, č. j. MCP6 070909/2023, kterým byla povolena výjimka z § 29 odst. 2 nařízení Rady 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 (dále jen „Pražské stavební předpisy“) a současně byl schválen stavební záměr spočívající v rekonstrukci a přístavbě rodinného domu na pozemcích v ulici Za Strahovem v katastrálním území Břevnov.

II.

Obsah žaloby

2. Žalobkyně předně uvedla, že umístění a podoba stavby jsou v rozporu s urbanistickým charakterem lokality, s požadavky na zachování kvality prostředí a s podmínkami pro umístění staveb vyplývajících ze stavebních předpisů. Podle žalobkyně je stavba nepřiměřeně objemná, nerespektuje historický charakter osady Tejnka a svou výškou, hmotou a umístěním narušuje urbanistickou strukturu území. Tvrdí, že stavební úřad ani žalovaný dostatečně neposoudili dopady záměru na světelné poměry, oslunění, pohodu bydlení a odstupové vztahy v území. V té souvislosti dodala, že na věc měla být aplikována vyhláška č. 501/2006 Sb., nikoli Pražské stavební předpisy, protože mezi oběma předpisy nemůže existovat vztah speciality, když vyhláška č. 501/2006 Sb. je obecně závazným právním předpisem, tudíž má vyšší právní sílu než Pražské stavební předpisy.
3. Další skupina námitek směřuje k ochraně památkové zóny Tejnka. Žalobkyně uvedla, že záměr je v rozporu s hodnotami památkově chráněného území, neboť nerespektuje historickou strukturu a měřítko zástavby ani architektonický ráz jednotlivých objektů. Žalobkyně namítla nepřezkoumatelnost závazných stanovisek orgánů památkové péče a navrhuje, aby soud tato stanoviska jakožto závazné podklady rovněž přezkoumal.
4. Žalobkyně rovněž namítla rozpor stavby s územně plánovací dokumentací, podle níž se jedná o stabilizované území, v němž je přípustné pouze zachování, dotvoření či rehabilitace stávající urbanistické struktury. Navržená stavba představuje nepřípustné zahuštění území a jeho narušení. V této souvislosti žalobkyně zpochybnila věcnou správnost i zákonnost závazných stanovisek Magistrátu hl. m. Prahy a Ministerstva pro místní rozvoj, o něž se žalovaný opřel.
5. Konečně žalobkyně brojí proti povolené výjimce z odstupových vzdáleností podle Pražských stavebních předpisů. Tvrdí, že výjimka byla poskytnuta, aniž by byl prokázán odůvodněný důvod pro její udělení, a že povolení výjimky umožňuje realizaci stavby v rozporu s požadavky na zajištění dostatečných odstupů a na ochranu kvality prostředí. Nedodržení předepsaných odstupů povede ke zhoršení světelných podmínek a k zásahu do soukromí žalobkyně. Nebyly splněny ani podmínky zákona, podle nichž lze výjimku udělit

pouze tehdy, pokud je i při jejím poskytnutí dosaženo účelu obecných požadavků na výstavbu.

6. Žalobkyně uzavřela, že napadené rozhodnutí je nezákonné z důvodu nesprávného právního posouzení, nedostatečně zjištěného skutkového stavu a nepřezkoumatelnosti. Tvrdí, že byla zkrácena na svých právech jednak samotným rozhodnutím, jednak nesprávným postupem žalovaného v odvolacím řízení. Proto soudu navrhl, aby rozhodnutí žalovaného zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení a aby jí byly nahrazeny náklady řízení.

III.

Vyjádření žalovaného k podané žalobě

7. Žalovaný v první řadě nesouhlasí s tvrzením, že stavba nerespektuje urbanistický charakter území. Zdůraznil, že navržená stavba má parametry běžné pro danou lokalitu, nevykazuje nadměrnou zastavěnost, objem ani výšku a zapadá do stávající urbanistické struktury. Byla podrobně posouzena s ohledem na Pražské stavební předpisy a všechny relevantní orgány veřejné správy – včetně orgánu územního plánování a orgánů památkové péče – dospěly k závěru o její přípustnosti. Podle žalovaného studie zastínění prokazují, že navržená stavba nevede k nepřípustnému zastínění nemovitostí žalobkyně a splňuje všechny normové a právní požadavky na oslunění a osvětlení.
8. Žalovaný dále odmítá argumentaci žalobkyně, podle níž se v řízení použije vyhláška č. 501/2006 Sb. Trvá na tom, že na území hlavního města se v této oblasti uplatní Pražské stavební předpisy jako právní úprava speciální. Poukázal také na to, že posouzení charakteru území se provádí v rámci referenčního území, nikoli pouze ve vztahu k bezprostředně sousedním stavbám.
9. Ve vztahu k námitkám týkajícím se zásahu do památkové zóny Tejnka žalovaný konstatoval, že žalobkyně neprokázala, jak by její vlastnická práva měla být touto otázkou dotčena. Podle žalovaného bylo závazné stanovisko Ministerstva kultury řádně zpracováno do podmínek rozhodnutí a samotný záměr byl orgánem státní památkové péče posouzen jako přípustný za splnění stanovených podmínek. Žalovaný zdůraznil, že jednotlivé detaily, které mají být řešeny ve zvláštním správním řízení u památkové péče, nemusí být součástí dokumentace pro společné povolení.
10. K námitce nesouladu stavby s územním plánem žalovaný uvádí, že regulace stabilizovaného území nepředstavuje stavební uzávěru a nebrání změnám stávajících staveb ani umístování staveb nových, pokud se parametry záměru nevymykají charakteru okolní zástavby. V této souvislosti odkázal na závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj, které podle něj podrobně posoudilo výškové, hmotové i další parametry záměru a dospělo k závěru, že stavba je v daném území přípustná. Žalovaný ve vyjádření reprodukoval argumentaci Ministerstva pro místní rozvoj, podle níž se stavba parametry drží v mezích běžných v dané části stabilizovaného území.
11. K námitkám proti povolené výjimce z odstupových vzdáleností žalovaný uvedl, že výjimka byla udělena pouze ve vztahu k pozemku jiné osoby, která s takovým řešením souhlasila. Podle žalovaného povolení výjimky nemá žádný vliv na odstup od pozemků žalobkyně, neboť přístavba je k jejím nemovitostem situována ve vzdálenosti odpovídající předepsaným 3 metrům. Žalovaný dále uvádí, že nebylo prokázáno, že by výjimka způsobovala zhoršení světelných podmínek nebo jiné negativní dopady do poměrů žalobkyně. Studie předložené stavebníkem podle něj prokazují soulad stavby s požadavky na osvětlení i oslunění.
12. Žalovaný proto nepovažuje tvrzení žalobkyně o zásahu do jejích práv za opodstatněná. Podle něj bylo odvolací řízení vedeno řádně, všechny námitky byly vypořádány a správní orgány posoudily záměr v souladu s právními předpisy. Žalovaný tak navrhl, aby soud žalobu zamítl jako nedůvodnou.

IV.

Vyjádření osoby zúčastněné na řízení k podané žalobě

13. Osoba zúčastněná na řízení se vyjádřila, že považuje žalobu za zcela nedůvodnou a účelovou. Tvrdí, že žalobkyně svými procesními kroky pouze prodlužuje povolený stavební záměr, a to opakováním stejných námitek, jimiž se již podrobně zabývaly správní orgány. Zdůraznila, že všechny tyto orgány námitky žalobkyně shledaly buď irelevantními, nedoloženými nebo nepřesnými a po zhodnocení věci dospěly k závěru, že zamýšlená přestavba je v souladu s právními předpisy.
14. Zúčastněná osoba popsala způsob, jakým s plánovanou přestavbou své nemovitosti seznamovala sousedy, včetně žalobkyně. Uvedla, že na základě jejich připomínek zadala nad rámec zákonných požadavků zpracování studie denního osvětlení i studie zastínění pozemků žalobkyně. Tyto studie podle ní prokázaly, že stavba nebude mít negativní dopad na osvětlení ani oslunění nemovitostí žalobkyně. Zúčastněná osoba rovněž uvedla, že žalobkyně při osobním jednání nesdělila žádné jiné věcné výhrady než obavu z osvětlení.
15. Zúčastněná osoba dále polemizuje s tvrzeními žalobkyně týkajícími se údajného narušení urbanistického charakteru lokality, nadměrné výšky či hmoty stavby, zastínění či zásahu do soukromí. Tato tvrzení označuje za subjektivní, nepodložená a odporující skutečnému stavu. Uvedla, že její navrhovaná přístavba je nižší než dům žalobkyně, a výhrady týkající se výšky proto považuje za neopodstatněné. Zdůraznila rovněž, že navržená terasa neumožňuje přímý pohled do oken ani do pobytových prostor žalobkyně, proto je podle ní vyloučeno tvrzené narušení soukromí.
16. K otázkám památkové ochrany zúčastněná osoba uvedla, že projekt vznikl v úzké spolupráci s Národním památkovým ústavem i odborem památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy a že všechna tato odborná pracoviště vydala kladná stanoviska. Připomněla rovněž, že souhlasné stanovisko potvrdilo Ministerstvo kultury jako nadřízený správní orgán.
17. Ve vztahu k otázce souladu s územním plánem zúčastněná osoba poukázala na existující závazná stanoviska orgánů územního plánování, podle nichž je předmětný záměr přípustný a neodporuje regulativům stabilizovaného území.
18. K námitkám proti povolené výjimce z odstupových vzdáleností zúčastněná osoba odkázala na detailní odůvodnění uvedené v napadeném rozhodnutí a ztotožňuje se s ním. Zdůraznila, že výjimka se týká sousedního pozemku, nikoli pozemků žalobkyně, a nemá vliv na odstup od jejich nemovitostí.
19. Zúčastněná osoba se též vymezila proti vizualizacím stavebního záměru přiloženým žalobkyní. Uvedla, že se nejedná o vizualizace vytvořené autory projektu, ale o podklady nejasného původu, které podle jejího názoru působí neodborně a mohou být zkreslující. Má za to, že jejich účelem je vzbudit negativní emoce vůči projektu.
20. Protože byl projekt přestavby odborně posouzen všemi dotčenými orgány, shledán přípustným a žalobní body podle ní vycházejí převážně ze subjektivních a nepodložených tvrzení žalobkyně, navrhla zúčastněná osoba soudu, aby žalobu v celém rozsahu zamítl.

V.

Posouzení žaloby Městským soudem v Praze

21. Městský soud v Praze přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí v rozsahu uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.), a vycházel přitom ze

skutkového i právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.).

22. Soud ve věci rozhodl bez nařízení jednání podle § 51 odst. 1 s. ř. s., neboť žalobkyně, žalovaný i zúčastněná osoba s tímto postupem souhlasili, resp. nevyjádřili nesouhlas s rozhodnutím věci bez nařízení jednání. Veškeré podklady a listiny, z nichž soud vycházel, a jichž se dovolávaly i procesní strany ve svých podáních, jsou obsaženy ve správním spisu, jímž se dokazování neprovádí (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS). Zároveň nebylo navrženo provedení důkazních prostředků, které by nebyly součástí správního spisu předloženého žalovaným.
23. Žaloba není důvodná.
24. Soud se nejprve zabýval vznesenou námitkou nepřezkoumatelnosti rozhodnutí pro nedostatek důvodů. Rozhodnutí je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, jestliže z jeho odůvodnění není seznatelné, z jakého důvodu správní orgán považuje námitky účastníka za liché, mylné nebo vyvrácené, které skutečnosti vzal za podklad svého rozhodnutí, proč považuje skutečnosti tvrzené účastníkem za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy vyvrácené, podle které právní normy rozhodl a jakými úvahami se řídil při hodnocení důkazů. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů přitom musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tedy jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro nemožnost zjistit v něm jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006-74, č. 1566/2008 Sb. NSS). Není přípustné institut nepřezkoumatelnosti libovolně rozšiřovat a vztáhnout jej i na případy, kdy se 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. Na určitou námitku pak může správní orgán reagovat i tak, že v odůvodnění prezentuje odlišný názor, který přesvědčivě zdůvodní, čímž se s námitkami účastníka řízení minimálně implicitně vypořádá. Podstatné je, aby se správní orgán vypořádal se všemi základními námitkami účastníka řízení, přičemž o nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů se jedná zejména tehdy, opomeneli správní orgán či soud na námitku účastníka zcela (tedy i implicitně) reagovat (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2013, č. j. 1 Afs 92/2012-45, ze dne 27. 5. 2015, č. j. 6 As 152/2014-78, ze dne 29. 6. 2017, č. j. 2 As 337/2016-64, ze dne 27. 2. 2019, č. j. 8 Afs 267/2017-38, či ze dne 7. 5. 2019, č. j. 7 As 362/2018-23). Zdejší soud pro úplnost uvádí, že *„zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů či nesrozumitelnost nelze rozhodnutí meritorně přezkoumat.“* (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 3. 2023, č. j. 2 Afs 60/2022-47). S ohledem na zásadu jednotnosti správního řízení jsou pak všechna rozhodnutí vydaná v jednotlivých fázích řízení vnímána jako jeden celek (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 3. 2017, č. j. 5 As 270/2016-39). Konečně, jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 31. 5. 2024, č. j. 7 As 176/2023-33, *„nepřezkoumatelnost není projevem nenaplněné subjektivní představy stěžovatele o tom, jak by měl být rozsudek odůvodněn, ale objektivní překážkou, která kasačnímu soudu znemožňuje přezkoumat napadené rozhodnutí (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2017, č. j. 3 As 69/2016-24, ze dne 27. 9. 2017, č. j. 4 As 146/2017-35).“*

25. Žalobkyně namítla nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů na základě toho, že se žalovaný řádně nevypořádal s jejími odvolacími námitkami, čímž nebyl dodržen princip dvojinstančnosti správního řízení. Na tomto základě soud přezkoumal napadené rozhodnutí, přičemž lze uzavřít, že rozhodnutí netrpí nepřezkoumatelností pro nedostatek důvodů, protože žalovaný se věnoval veškerým odvolacím námitkám žalobkyně a z rozhodnutí jednoznačně vyplývají důvody, na jejichž základě žalovaný vydal napadené rozhodnutí. Žalobkyně má zjevně odlišnou představu o tom, jak mělo být ve věci rozhodnuto, to ovšem nezakládá nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí.
26. Dále je třeba korigovat přesvědčení žalobkyně, že je na území hl. m. Prahy aplikovatelná vyhláška č. 501/2006 Sb., resp. že má vyšší právní sílu než Pražské stavební předpisy. V obou případech se jedná o právní předpisy ve smyslu čl. 79 odst. 3 Ústavy, tj. jde o delegované prováděcí předpisy, pro něž je třeba zákonného zmocnění – uvedeným zmocněním v případě vyhlášky č. 501/2006 Sb. je § 194 písm. a) stavebního zákona, v případě Pražských stavebních předpisů § 194 písm. e) stavebního zákona. Ze stavebního zákona nevyplývá, že by mezi uvedenými předpisy měla existovat hierarchie, resp. že by Pražské stavební předpisy měly upravit pouze oblasti dosud neupravené vyhláškou č. 501/2006 Sb. Úvaha žalobkyně, že delegované právní předpisy územních samosprávních celků mají nižší právní sílu než delegované právní předpisy vydávané jinými správními úřady s celostátní působností, neodpovídá čl. 79 odst. 3 Ústavy, kde žádná taková hierarchie zakotvena není, tím spíše, když z Ústavy nevyplývá hierarchie ani mezi nařízeními vlády dle čl. 78 Ústavy a dalšími právními předpisy dle čl. 79 odst. 3 Ústavy (viz SLÁDEČEK, V. *Obecné správní právo*, 3. vydání, Praha 2013, Wolters Kluwer, str. 62). Závěry ohledně poměru speciality a subsidiarity týkající se obou řešených právních předpisů vyplývající z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2017, č. j. 8 As 69/2017-62.
27. K namítané nadrozměrnosti předmětného stavebního záměru a nedostatečnému odstupu od pozemků žalobkyně, je třeba uvést, že stavební záměr respektuje minimální třímetrovou odstupovou vzdálenost od pozemku žalobkyně parc. č. XA. Tento odstup není respektován v místě mimo realizaci stavebního záměru (mimo vlastní místo přístavby), a to tam, kde stávající rodinný dům zúčastněné osoby na pozemku parc. č. XB a rodinný dům žalobkyně historicky na sebe přímo navazují a jsou oba situovány až na samou hranu pozemku. Předmětný stavební záměr proto není způsobilý vyvolat stav, v jehož důsledku by v této souvislosti docházelo k nepřiměřenému zásahu do jejích práv.
28. Žalobkyně dále namítá rozpor záměru s § 20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů s odůvodněním, že nerespektuje charakter stávající zástavby. Tato námitka je formulována pouze obecně, aniž by žalobkyně uvedla konkrétní skutečnosti, z nichž by bylo možné dovodit rozpor záměru s charakterem území; již z tohoto důvodu není způsobilá zpochybnit zákonnost napadeného rozhodnutí. Nadto soud ze správního spisu neshledal, že by se stavební záměr svými parametry (zejména výškou, objemem a uspořádáním) vymykal okolní zástavbě, jak ostatně podrobně odůvodnil i žalovaný na str. 11–14 napadeného rozhodnutí. Soud současně přezkoumal projektovou dokumentaci a další podklady obsažené ve správním spise a neshledal, že by stavební záměr svým hmotovým řešením či výškovým uspořádáním zjevně vybočoval z rámce stávající zástavby v dané lokalitě.
29. Pokud žalobkyně vznáší námitku proti vzhledu stavebního záměru, soud konstatuje, že námitka směřující toliko proti vzhledu stavebního záměru bez tvrzení konkrétního zásahu

do veřejných subjektivních práv žalobkyně sama o sobě nemůže obstat. Estetické hodnocení stavby může být právně relevantní pouze tehdy, pokud se promítá do zákonem chráněných hodnot (např. urbanistického charakteru území či ochrany památkového prostředí), k čemuž však žalobkyně žádá konkrétní tvrzení nepředložila.

30. Žalobkyně také uvedla, že stavební záměr narušuje pohodu bydlení v jejích nemovitostech, především v důsledku zhoršení světelných podmínek. Jak vyplývá ze Studie zastínění RD Za Strahovem 352/48 vypracované společností Dekprojekt s.r.o., IČO 27642411, ze dne 12. 12. 2022, k zastínění rodinného domu žalobkyně předmětným stavebním záměrem nedochází, protože přístavba je situována západně od rodinného domu žalobkyně, kde je již nyní stávající zástavba situována na samotné štítové zdi rodinného domu žalobkyně. Ze Studie zastínění pozemků parc. č. st. XA a parc. č. XC v k. ú. Břevnov za dne 21. 3. 2025, vypracované touž společností dále vyplývá, že předmětný stavební záměr nemá žádný vliv na zastínění pozemků parc. č. XC, ani nezastavěné části pozemku parc. č. XA (v případě tohoto pozemku z důvodu, že ještě před realizací předmětného stavebního záměru byl stávající zástavbou téměř zcela zastíněn). V této souvislosti nelze žalobkyni přisvědčit v tom, že se žalovaný pouze spokojil s formalistickým závěrem, že rodinný dům žalobkyně splňuje kritéria osvětlení daná právními předpisy, protože v napadeném rozhodnutí na str. 29 až 31 žalovaný explicitně rozebírá, proč pozemky žalobkyně nejsou předmětným stavebním záměrem negativně dotčeny z hlediska zastínění. Žalobkyně přitom závěry předmětných studií nijak nevyvrací.
31. K námitce tvrzeného negativního ovlivnění pohody bydlení považuje soud za potřebné odkázat na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, zejména na rozsudky ze dne 25. 4. 2019, č. j. 5 As 166/2018-67, ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, a ze dne 2. 2. 2006, sp. zn. 2 As 44/2005. Z této judikatury plyne, že pojem „pohody bydlení“ je třeba chápat jako relativní kategorii, která je vždy podmíněna konkrétními místními poměry a charakterem dotčeného území; nelze ji proto absolutizovat ani vykládat jako záruku neměnnosti stávajícího stavu či zachování dosavadní kvality prostředí v nezměněné podobě. Vlastník nemovitosti nemá subjektivní veřejné právo na to, aby se v jeho okolí neuskutečňovaly žádné stavební změny, nýbrž pouze na to, aby tyto změny nepřekročily míru přiměřenou poměrům v území.
32. Judikatura přitom konzistentně zdůrazňuje, že určité zhoršení dosavadních podmínek (např. změna výhledu, zvýšení intenzity zástavby či snížení míry soukromí) je přirozeným důsledkem rozvoje území a samo o sobě nemůže být bez dalšího považováno za nepřipustný zásah do pohody bydlení. Relevantní je pouze takový zásah, který by byl zjevně excesivní a vybočoval z rámce obvyklého využití území, resp. by byl v rozporu s jeho funkčním a urbanistickým charakterem.
33. V nyní posuzované věci však takové okolnosti zjištěny nebyly. Předmětný stavební záměr, jak ostatně podrobně rozvedl již žalovaný, svými parametry odpovídá charakteru dané lokality a nijak z něj nevybočuje. Nelze proto dovodit, že by realizací záměru došlo k nepřiměřenému zásahu do pohody bydlení žalobkyně. Případné dílčí změny v kvalitě bydlení, které mohou být se stavební činností spojeny, nepřesahují míru, kterou je nutno v urbanizovaném prostředí považovat za běžnou a akceptovatelnou.

34. Žalobkyně taktéž namítá, že z nově navrhované terasy bude přímý výhled na její nemovitosti. Totožnou námitkou se zabýval žalovaný na str. 32 a 33 napadeného rozhodnutí. Z uvedeného vyplývá, že z předmětné terasy, která je jednak obklopena vlastní stavbou zúčastněné osoby a která je vzdálená od pozemků žalobkyně 3,8 m, nebude prakticky možné hledět do oken rodinného domu žalobkyně. Pravděpodobně bude možné z terasy hledět na nezastavěnou část pozemků žalobkyně parc. č. XA a dále na pozemek parc. č. XC, k tomu je ovšem třeba uvést, že v případě staveb v intravilánu obce je třeba počítat s určitým omezením soukromí (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 9. 2015, č. j. 4 As 134/2015-48, a ze dne 23. 1. 2019, č. j. 6 As 174/2018-32). Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1150/99 (rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou dostupná na: www.nsoud.cz), judikoval že „[o]btěžování pohledem je možno považovat za imisi jen v mimořádném případě, pokud je soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení“. Při formulování tohoto závěru vycházel ze skutkového stavu daného případu: „[v] projednávané věci jde o nemovitosti umístěné v městské zástavbě, kde nelze dosáhnout úplného soukromí, pokud jde o možný pohled do oken. Podle zjištění odvolacího soudu pohled z přístavby do žalobcových oken sice možný bude, ovšem pouze v omezené míře a za vynaložení určitého úsilí – výrazného vyklonění z oken přístavby, případně přes zábradlí terasy. I když lze připustit, že tento stav může žalobce (popř. nájemníci bytů v jeho domě) pociťovat ve srovnávání s dosavadním stavem jako obtěžování, nejde o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům v souvislé zástavbě. Proti takovému obtěžování se může žalobce bránit např. umístěním záclon nebo žaluzií, nemůže se však domáhat ochrany podle § 127 odst. 1 ObčZ“.
35. Podobně v rozsudku ze dne 12. 12. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1629/99, Nejvyšší soud dovodil, že „[a]by bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; zpravidla by šlo o případy, kdy vlastnické právo by bylo zneužíváno k nablížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů anebo by došlo ke stavební změně, umožňující nablížení do dosud uzavřených prostor, přičemž tuto změnu by neodůvodňovaly oprávněné zájmy toho, kdo změnu provedl. Při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení. Je též třeba vycházet ze skutečnosti, že obecně nelze ukládat těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili; to by znamenalo, že vlastníci nemovitostí by byli nuceni je ohradit takovým způsobem, že by z nich nebyl možný výhled na cizí nemovitosti, resp. by byli nuceni zřizovat okna situovaná jen tak, že by z nich nebylo vidět sousední nemovitosti. Stejně by bylo třeba ohradit veřejná prostranství, ze kterých je vidět např. do oken bytů. Proto je – v souladu s dlouhodobě respektovanými zvyklostmi – na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Tomu odpovídá praxe pořizování záclon, závěsů, žaluzií, neprůhledných plotů apod., těmi, kdo nechtějí být takto obtěžováni, nikoliv těmi, kdo by mohli do domů, příp. jiných nemovitostí nahlížet“. Z uvedeného judikátu vyplývá, že o imisi pohledem je možné uvažovat pouze v mimořádných případech, kdy dochází až k šikanóznímu narušování soukromí vlastníka sousední nemovitosti. Žalobkyně ovšem nic takového netvrdí, pouze uvádí, že existencí terasy bude omezeno její právo na soukromí na jejím pozemku. Samotná skutečnost, že z terasy bude možné hledět na zahradu žalobkyně, je proto omezením soukromí, se kterým je nutné v intravilánu města počítat.

36. Žalobkyně v této souvislosti též namítla, že stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací, a navrhla soudu přezkoumat závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje ze dne 28. 4. 2022, č. j. MHMP 710341/2022, a stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 7. 2. 2024, č. j. MMR-9967/2024-81, kterým bylo shora citované závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy dílem změněno a potvrzeno. Nesoulad s územně plánovací dokumentací dovozuje žalobkyně z toho, že stavební záměr byl realizován v rámci stabilizovaného území, které ovšem nepředpokládá další zahušťování zástavby.
37. Soud přezkoumal uvedená závazná stanoviska, přičemž shledal, že obě uzavírají, že předmětný stavební záměr vyhovuje kritériím kladeným na stabilizované území, protože se stavební záměr svou povahou nevymyká standardu jiných staveb v dané lokalitě. Ministerstvo pro místní rozvoj nadto doplnilo srovnání výšky obvodových linií střech okolních staveb a velikosti zastavěné plochy i míry zastavěnosti pozemku u jiných staveb v lokalitě. Soud neshledal, že by závěry uvedených stanovisek byly zatíženy zjevnou nelogičností či nedostatkem skutkových podkladů. Žalobkyně neuvedla žádnou konkrétní výhradu, proč by předmětný stavební záměr neměl vyhovovat stabilizovanému území, pouze obecně uvedla, že se jedná o nepřípustné zahuštění stávající zástavby. V tom se žalobkyně dopouští dezinterpretace povahy stabilizovaného území, protože cílem stabilizovaného území není zabránit jakémukoliv stavebnímu záměru, jehož následkem je zahuštění zástavby, ale pouze takovým záměrům, které by představovaly významné zahuštění zástavby, resp. by se významně vymykaly stávající zástavbě. Tak tomu u zde řešeného stavebního záměru není a žalobkyně ani neuvádí žádné relevantní skutečnosti, které by tento závěr zpochybnil. Odkaz na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2023, č. j. 4 As 282/2022-174, není relevantní. Jednak se skutková situace obou věcí odlišuje, jednak uvedený rozsudek nelze interpretovat tak, že by Nejvyšší správní soud judikoval, že naplnění kritérií stabilizovaného území má být posuzováno pouze ve vztahu k bezprostředně souvisejícím stavbám (žalobkyně ale ani neuvedla rozměry sousedních staveb, tj. relevantně nezpochybnila, že se předmětný záměr rozměrově vymyká i těmto bezprostředně sousedícím stavbám).
38. Žalobkyně dále namítla, že předmětný záměr není v souladu s památkovou ochranou památkové zóny Tejnka dle vyhlášky č. 108/2003 Sb., protože nerespektuje historickou strukturu, měřítko zástavby, ani architektonický ráz stávající zástavby. V té souvislosti žalobkyně navrhla přezkoumat závazné stanovisko Ministerstva kultury ze dne 15. 1. 2024, č. j. MK 3076/2024 OPP, které je dle ní nepřezkoumatelné. Žalobkyně v té souvislosti také uvedla, že dosud neproběhlo samostatné správní řízení k provedení jednotlivých detailů, které závazné stanovisko Ministerstva kultury předpokládá.
39. K této žalobní námitce je třeba uvést, že se obsahově zčásti obsahově překrývá s již dříve uplatněnou argumentací týkající se zejména hmotového a urbanistického řešení záměru, s níž se soud vypořádal výše; proto se nyní zaměřuje pouze na její specifický rozměr spočívající v ochraně památkových hodnot. Stavba samotná není památkově chráněná. Ochrana souvisí s památkovou zónou Praha-Tejnka. V této věci bylo vydáno závazné stanovisko Ministerstva kultury ze dne 15. 1. 2024, č. j. MK 3076/2024 OPP, kterým bylo zrušeno fiktivní závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 12. 12. 2021 v řízení vedeném pod sp. zn. S-MHMP 1632433/2021. Ministerstvo kultury v závazném stanovisku vydalo

podmíněný souhlas s předmětným záměrem za předpokladu splnění v závazném stanovisku definovaných podmínek. Ministerstvo kultury výslovně uvedlo, že v případě splnění podmínek nedojde k úbytku estetického výrazu domu, a tedy ani negativnímu ovlivnění chráněných hodnot. Soud proto shledal, že Ministerstvo kultury nevydalo stavebníkovi žádný „bianco šek“, naopak uvedlo konkrétní podmínky, které je třeba dodržet, aby nedošlo k újmě na chráněných zájmech daného území. Napadené rozhodnutí závazné stanovisko zohlednilo tak, že změnilo prvostupňové rozhodnutí a vložilo novou podmínku, která povoluje záměr za současného splnění podmínek formulovaných v závazném stanovisku Ministerstva kultury. Žalovaný přitom nemusel vyčkávat na proběhnutí samostatného správního řízení k vyjasnění jednotlivých prvků nad rámec předmětného závazného stanoviska – opačný přístup by byl v rozporu s hospodárností správního řízení a mimoto by nivelizoval smysl vydaného závazného stanoviska, pokud by bylo přesto třeba dále vyčkávat na další samostatné správní rozhodnutí ve věci památkové ochrany. Ochrana památkové zóny Tejnka bylo učiněno zadost existujícím závazným stanoviskem, které žalovaný adekvátně zohlednil stanovením podmínky – splnění uvedené podmínky je přitom nutné pro úspěch kolaudace.

40. Soud proto dospěl k závěru, že shora uvedené závazné stanovisko Ministerstva kultury není nepřezkoumatelné, a jak uvedené závazné stanovisko, tak napadené rozhodnutí náležitě respektují ochranu památkové zóny Tejnka. Žalobkyně přitom v této souvislosti uvádí pouze obecná tvrzení o rozporu stavebního záměru s památkovou ochranou.
41. Žalobkyně dále brojí proti schválené výjimce z povolení odstupové vzdálenosti stavby od sousedícího pozemku parc. č. XD. To zdůvodňuje tím, že schválením výjimky lze realizovat objemnější zástavbu, než by tomu jinak bylo, a dojde k vytvoření „hradby“ mezi stavbami na sousedících pozemcích, která povede podél hranice s pozemkem žalobkyně, což se vše negativně projeví na kvalitě bydlení na pozemcích žalobkyně i jejich ceně, a dále namítla rozpor schválené výjimky s § 169 odst. 2 stavebního zákona.
42. Žalobkyně neuvádí žádný konkrétní důvod, proč by měla být ohrožena její veřejná subjektivní práva v důsledku porušení § 169 odst. 2 stavebního zákona, např. jak by došlo k ohrožení bezpečnosti jejího pozemku. Neodpovídá rovněž skutečnosti – jak ostatně správně uvedl žalovaný na str. 63 napadeného rozhodnutí –, že by realizací stavebního záměru došlo k vytvoření pomyslné „hradby“ podél hranice pozemku žalobkyně. Ve vztahu k jejímu pozemku parc. č. XA je totiž dodržena předepsaná odstupová vzdálenost od hranice pozemku, a na této hranici proto nevznikne žádná souvislá stavební masa způsobící vyvolat žalobkyni tvrzený dojem uzavřenosti prostoru. Konečně nelze opominout, že udělená výjimka se netýká odstupových vzdáleností od nemovitostí žalobkyně, ale jiné osoby, jejíž práva žalobkyni nepřísluší hájit.
43. K námitce, že realizací stavebního záměru v hranicích schválené výjimky dojde ke zhoršení kvality bydlení i hodnoty pozemků žalobkyně, je třeba v první řadě uvést, že žalobkyně tato svá tvrzení nijak nekonkretizuje a nedokládá. Pokud jde o otázku pohody či kvality bydlení, té se soud již věnoval výše a na příslušnou pasáž odkazuje, zejména na úvahy o tom, že pohodu bydlení nelze absolutizovat jako právo na neměnnost poměrů. Ostatně obdobně lze argumentovat i k hypotetickému (a vlastně spekulativnímu a nedoloženému) poklesu finanční hodnoty nemovitostí žalobkyně.

VI.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

44. Na základě shora uvedeného soud dospěl k závěru, že žaloba není důvodná, a proto ji dle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
45. O nákladech řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle kterého má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Ve věci měl plný úspěch žalovaný, avšak žalovanému v řízení žádné náklady nad rámec jeho běžných činností nevznikly. Soud proto rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů tohoto řízení.
46. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť jí nebyla soudem uložena žádná povinnost, v souvislosti s níž by jí náklady vznikly (§ 60 odst. 5 s. ř. s. ve znění do 31. 12. 2025).

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 nejblíže 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 30. dubna 2026

Milan Tauber v. r.
předseda senátu

