



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Gabriely Bašné a soudců Mgr. Kateřiny Kozákové a Mgr. Ondřeje Hrabce ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků Angelovova 3166 - 3171**, IČ: 75107961,
se sídlem Angelovova 3169/7, Praha 4 - Modřany, 143 00
zast. **Mgr. Štěpánem Janáčem, advokátem**,
se sídlem Na Poříčí 1041/12, 11000 Praha 1

proti

žalovanému: **Magistrát hl. m. Prahy**
se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1 – Staré Město

za účasti: **1) Úřad Městské části Praha 12**
se sídlem Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4

2) Fisolta Property a.s., IČ: 27085414
se sídlem Antala Staška 1670/80, 140 00 Praha 4

3) Pražská teplotárenská a.s., IČ: 45273600
se sídlem Radlická 364/152, 158 00 Praha 5

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 8. 2021, č. j. MHMP 994854/2021,

takto:

I. Žaloba s e z a m í t á .

II. Žalobce n e m á právo na náhradu nákladů řízení.

III. Žalovanému se nepřiznává náhrada nákladů řízení.

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

Odůvodnění:

I. Základ sporu

1. Úřad městské části Praha 12 rozhodnutím ze dne 17. 8. 2020, č. j. OVY/14035/2019/Ve (dále jen „rozhodnutí o odstranění stavby“ nebo „prvoinstanční rozhodnutí“) povolil odstranění stavby **„Objekt občanské vybavenosti Sázava č.p. 3173, 3172 a 3174“, mezi ulicemi Rílská, Angelovova a Poljanovova v katastrálním území Modřany, umístěné na pozemcích parc. č. 4359/51 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 170 m², 4359/52 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 406 m², 4359/53 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1584 m² a 4400/98 ostatní plocha o výměře 3149 m² v katastrálním území Modřany.** Objekt občanské vybavenosti tvoří tři samostatné objekty: (i) objekt č. p. 3172/3 o zastavěné ploše 170 m² a obestavěném prostoru 1178 m³, (ii) objekt č.p. 3173/1 o zastavěné ploše 404,3 m² a obestavěném prostoru 2805 m³ a (iii) objekt č.p. 3174/6 o zastavěné ploše 1591 m² a obestavěném prostoru 16550 m² (dále souhrnně jen „objekt Sázava“). Spolu s tím dojde k odstranění části areálové splaškové kanalizace v ulici Rílská a bude ponechán úsek od veřejného řádu po první šachtu u objektu, dále bude provedena demontáž přípojek SEK, zrušena přípojka UR146 (405PANM370), která se nachází na místě stávající budovy Rílská 6. Dojde taktéž k demontáži vrchního vedení, které vede od rozvaděče do telefonní budky VTA ROP 9663935 PANM2893. A dále bude odstraněno veřejné osvětlení. Přípojky, které jsou vedeny ve stávajícím kolektoru, budou uzavřeny.
2. Proti tomuto rozhodnutí podal žalobce odvolání. Rozhodnutím uvedeným v záhlaví tohoto rozsudku (žalobou napadené rozhodnutí) žalovaný rozhodnutí o odstranění stavby potvrdil a odvolání zamítl. Proti rozhodnutí žalovaného brojí žalobce podanou žalobou.

II. Obsah žaloby, vyjádření žalovaného

3. Žalobce je osobou zastupující vlastníky bytových jednotek vymezených v budově Modřany, č.p. 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, byt. dům, na pozemcích p.č. 4359/45, 4359/46, 4359/47, 4359/48, 4359/49, 4359/50, jejich součástí jsou podíly na společných částech uvedené budovy a na uvedených pozemcích v k.ú. Modřany, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
4. Žalobce proti napadenému rozhodnutí namítá, že:
 - (i) odstraněním objektu dojde k negativnímu ovlivnění životních podmínek a snížení pohody bydlení několika tisíc obyvatel sídliště, přičemž zároveň nesouhlasí s názorem žalovaného, že žádný právní předpis nestanoví povinnost zajistit (resp. zachovat) v území určitý počet obchodů, resp. např. minimální rozsah občanské vybavenosti, a.
 - (ii) na zachování objektu Sázava existuje důležitý veřejný zájem, když předmětem odstranění má být veřejně prospěšná stavba, kterou je centrum obchodů a služeb, vybudované za účelem zajišťování a uspokojování potřeb obyvatel sídla (určitou paralelu lze spatřovat se situací zákonného omezení vlastnického práva vlastníka veřejně užívané cesty).
 - (iii) je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, neboť z něj nelze seznat na základě, jakých skutkových zjištění žalovaný dospěl k závěru, že „*záměrem stavebníka není pouze odstranění předmětného objektu Sázava, nýbrž i výstavba nového bytového objektu s parterem komerčního charakteru*“. Z napadeného rozhodnutí není patrné, že by stavebník platně ohlásil jakýkoliv stavební záměr (mimo odstranění objektu), příp. že by stavebníku byl jakýkoliv konkrétní stavební záměr povolen pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu, přičemž správní orgán není v rámci své úvahy oprávněn posuzovat budoucí stavební záměry vlastníka [srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 7 As 54/2010 - 121 (č. 211/2011 Sb. NSS)].

- (iv) odstranění objektu Sázava bude představovat výrazně negativní zásah do stabilizovaného území sídliště Modřany a z hlediska limitů rozvoje je zde možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Žalobce poukazuje, že jde o námitku zcela relevantní, když směřuje do občanské vybavenosti, která je dle stavebního zákona jednou ze základních funkčních složek sídel (vedle bydlení, výroby, rekreace, dopravy a technického vybavení).
 - (v) v posuzované věci nebyla splněna podmínka § 128 odst. 2 stavebního zákona, neboť stavební záměr se třetích osob významně dotýká, když jen žalobce reprezentuje více než sto třicet dotčených vlastníků bytů na sousedním pozemku.
 - (vi) jeho námitka týkající se zásahu do pohody bydlení nebyla vypořádána správně. Žalobce v průběhu správního řízení neakcentoval zatížení okolí v průběhu stavby, přesto právě takto žalovaný tuto námitku nesprávně vypořádal. Pohoda bydlení dána kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, mezi něž patří i zajištění služeb a občanské vybavenosti v daném místě.
5. Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě poukázal na to, že v současné době probíhá řízení ve věci umístění stavby polyfunkčního objektu s převládající bytovou funkcí nazvaného „Bytový dům RILSKÁ“. Parter v 1. NP navrhovaného objektu je vyhrazen pro komerční plochy kromě nezbytných ploch pro vstupy do obytných bloků. Odstraněním objektu Sázava tedy nedojde k deficitu služeb, obchodů a občanské vybavenosti. Žádný právní předpis přitom nestanoví povinnost obchodních možností v „docházkové vzdálenosti“ (interní norma - Metodika standardů dostupnosti „TAČR Beta - TB050MMR001 Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury“ z prosince 2016, kterou vypracovalo České vysoké učení technické v Praze – příkladem uvádí docházkové vzdálenosti např. pro 1. stupeň ZŠ 800 m, poštu 2 km aj., což bezpochyby žalobcem uvedené jiné obchodní možnosti splňují). Vlastník stavby může být ve svém právu stavbu odstranit omezen jen ve výjimečných případech (např. je-li stavba památkově chráněna, což však není projednávaná stavba - ta žádné ochraně nepodléhá, k právu stavbu odstranit též např. rozsudek Nejvyššího správního soudu, ze dne 6. 8. 2010, čj. 7 As 54/2010 – 121). Centrum obchodů a služeb není veřejně prospěšnou stavbou ve smyslu § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona. Žalovaný již v napadeném rozhodnutí uvedl, že neposuzoval budoucí stavební záměr (např. str. 36 napadeného rozhodnutí). Skutečnost, že v současné době probíhá řízení ve věci umístění stavby nazvané „Bytový dům RILSKÁ“, je žalovanému známa z úřední činnosti. Zatravnění a urovnání pozemku představuje běžný jev po odstranění stavby, a to v případech, kdy na místě původní stavby má v budoucnu vzniknout stavba nová. Ke srovnání se situací jestli v ulici Levského žalovaný uvedl, že ke dni sepsu vyjádření žalovaného nebylo vydáno pravomocné rozhodnutí. Výsledek řízení nelze předjímat a není tedy zřejmé, zda vůbec, případně za jakých podmínek bude demolice objektů bývalých jestli stavebním úřadem povolena a zda vůbec bude probíhat současně s odstraněním objektu Sázava. Námitky týkající se zásahu do stabilizovaného území věcně patří do řízení územního či povolovacího, nikoli do řízení o odstranění stavby. Předmětné pozemky (s funkčním využitím: SV - všeobecně smíšené) lze přitom dle platného územního plánu Hl. m. Prahy, ve znění změny Z 2832/00, a regulativou funkčního a prostorového uspořádání území hl. města Prahy dle opatření obecné povahy č. 55/2018, přílohy č. 1, využít pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Žalovaný souhlasí, že územní plán ve stabilizovaném území, v němž se předmětné pozemky nacházejí, umožňuje skutečně pouze zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Záměrem stavebníka však není pouze odstranění předmětného objektu Sázava, nýbrž i výstavba nového bytového objektu s parterem komerčního charakteru (viz např. bod B. 1. g) Souhrnné technické zprávy „Věcné a časové vazby - podmiňující, vyvolané, související investice“ Souhrnné technické zprávy). Odstranění stávajícího objektu Sázava je tedy nevyhnutelnou podmínkou realizace navržené novostavby polyfunkčního bytového domu. Požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat a určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnicích okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 9. 2015, čj. 4 As 134/2015 - 50). Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu, ze dne 2. 2. 2006, čj. 2 As 44/2005, je pohodou bydlení nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů. Obyvatelé v městské zástavbě nemohou spoléhat na neměnnost okolního území, a že pokud je záměr v souladu s

platnými předpisy, má se rovněž za to, že neomezuje práva a zájmy soukromých osob nad přípustnou míru (viz rozsudek NSS ze dne 11. 6. 2014, čj. 7 As 23/2014-57, a ze dne 28. 1. 2016, čj. 5 As 31/2014-49).

III. Ústní jednání

6. Na ústním jednání dne 21. 10. 2024 žalobce shrnul obsah žaloby a podstatu uplatněných námitek. Zejména zdůraznil, že se žalovaný nevypořádal se stěžejní námitkou, že odstraněním stavby dojde k zásahu do stabilizovaného území nad míru povolenou územním plánem hl. m. Prahy. V důsledku odstranění objektu Sázava totiž dojde k zásadní změně stávající urbanistické struktury tvořené funkčně spjatým jednopodlažním objektem občanské vybavenosti s okolní bytovou zástavbou. To zásadně ovlivní i rozsah a obsah námitek, které bude žalobce oprávněn uplatnit v navazujícím územním, resp. stavebním řízení, když stavebník má v úmyslu na uprázdněné místo umístit bytový dům RILSKÁ o výšce jedenácti pater (okolní bytová zástavba přitom čítá toliko sedm pater). Územní rozhodnutí o povolení umístění Bytového domu Rilská již bylo vydáno. Žalobce v této souvislosti navrhl vypracování znaleckého posudku, a to konkrétně za účelem posouzení, zda odstraněním objektu Sázava dojde k zachování, dotvoření či rehabilitaci stávající urbanistické struktury sídla či nikoli. Žalovaný odkázal na obsah svého vyjádření k žalobě, uvedl, že žalobce směšuje jednotlivé námitky, přičemž k většině z nich není ani aktivně procesně legitimován. Žalobu proto považuje v celém rozsahu za nedůvodnou.
7. Soud na ústním jednání k důkazu neprovedl žalobcem navržené listiny, které jsou součástí správního spisu, neboť soud při přezkumu zákonnosti rozhodnutí žalovaného vychází ze správního spisu a správním spise se zásadně dokazování neprovádí (rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2009, čj. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS); přičemž žalobce nespороval věrohodnost těchto listin. Soud k důkazu provedl stanovy Společenství vlastníků Angelovova 3166 - 3171, ze kterých zjistil rozsah působnosti žalobce. Z důvodu nadbytečnosti pro nerelevantnost soud zamítl návrh žalobce na provedení důkazu znaleckým posudkem za účelem posouzení, zda odstraněním objektu Sázava dojde k zachování, dotvoření či rehabilitaci stávající urbanistické struktury sídla či nikoli.

IV. Posouzení žaloby

8. Městský soud v Praze (dále „městský soud“) přezkoumal napadené rozhodnutí v rozsahu uplatněných žalobních bodů, jakož i z pohledu vad, k nimž je povinen přihlížet z úřední povinnosti [§ 75 odst. 2 věta první a § 76 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (s. ř. s.)]. Vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.).
9. Žaloba není důvodná.
10. Městský soud na úvod poznamenává, že podle ustálené judikatury jak správních soudů, tak Ústavního soudu, povinnost řádného odůvodnění rozhodnutí nelze mechanicky ztotožňovat s povinností poskytnout podrobnou odpověď na každý jednotlivý v žalobě uplatněný argument. Podstatné je posoudit jádro případu a poskytnout odpověď na základní námitky, které v sobě mohou v některých případech konzumovat i odpověď na námitky dílčí a související (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 As 79/2012-54, ze dne 29. 8. 2013, č. j. 7 As 182/2012-58, ze dne 19. 2. 2014 č. j. 1 Afs 88/2013-66). Dle Ústavního soudu „*není porušením práva na spravedlivý proces, jestliže obecné soudy nebudují vlastní závěry na podrobné oponentuře (a vyvracení) jednotlivě vznesených námitek, pakliže proti nim staví vlastní ucelený argumentační systém, který logicky a v právu rozumně vyloží tak, že podpora správnosti jejich závěrů je sama o sobě dostatečná*“ [nález sp. zn. III. ÚS 989/08 ze dne 12. 2. 2009 (N 26/52 SbNU 247)].
11. V posuzované věci jde o soudní přezkum rozhodnutí stran povolení odstranění stavby jednopodlažního objektu občanské vybavenosti Sázava umístěného ve středu bloku domů ohraničených ulicemi Rilská, Angelovova a Poljanova, vše v Praze 12, k. ú. Modřany. V objektu se nachází supermarket, bar, kadeřnictví a další obdobné provozovny. Objekt je zasazen do území se zvláštní ochranou zeleně, v rámci stabilizovaného území sídliště Modřany. Podstatou věci je posouzení otázky, zda odstraněním tohoto objektu dojde k zásahu do práva žalobce na zajištění dostupnosti služeb občanské vybavenosti,

k zásahu do pohody bydlení a k narušení urbanisticko-architektonického uspořádání sídla. Samostatnou kapitolu tvoří námitky procesního charakteru. Soud jednotlivé námitky vypořádává v rámci tematických okruhů uvedených níže.

12. Úvodem právního hodnocení soud předesílá, že rozšířený senát Nejvyššího správního soudu již v usnesení ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005-86, č. 1764/2009 Sb. NSS, vyslovil, že „*soudní řád správní je svojí povahou ‚obránnou‘ normou. Není normou ‚kontrolní‘, která by umožňovala komukoliv iniciovat, prostřednictvím podání žaloby ve správním soudnictví, kontrolu jakéhokoliv úkonu veřejné správy. Má pouze zajistit poskytování právní ochrany v případech, kdy veřejná správa vstupuje do právní sféry fyzických nebo právnických osob. Hranicním kritériem pro žalobní legitimaci je právě tvrzený zásah do veřejných subjektivních práv. Nikoliv veškerá činnost (případně veškeré pochybení) veřejné správy je podrobena soudní kontrole ze strany fyzických a právnických osob, ale pouze ta, kdy činnost správy přesáhne do jejich veřejných subjektivních práv.*“ Opačný postup by totiž vedl k tomu, že „*by každý mohl vystupovat jako univerzální dohlížitel na zákonnost postupu a rozhodnutí správních orgánů a z titulu tvrzeného poškození veřejného zájmu by tak mohl kdokoli vyvolat soudní přezkum jakéhokoliv rozhodnutí, aniž by takovým rozhodnutím bylo dotčeno jeho konkrétní veřejné subjektivní právo*“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 1. 2015, č. j. 9 As 67/2014-48, bod [34]). Soud ve správním soudnictví v řízení podle § 65 a násl. s. ř. s. chrání subjektivní veřejná práva žalobce a přezkoumává rozhodnutí žalovaného z hlediska namítaných konkrétních porušení těchto práv. Rozsah skutečností, které je žalobce jak v řízení před správními orgány, tak i v řízení před správním soudem, oprávněn namítat, se přitom odvíjí od důvodu jeho účastenství v řízení před správním orgánem (rozsudek kasačního soudu ze dne 23. 2. 2021, č. j. 9 As 262/2020-30, bod [16]).
13. Soudy ve správním soudnictví v řízení podle § 65 a násl. s. ř. s. chrání subjektivní veřejná práva žalobce a přezkoumávají rozhodnutí žalovaného z hlediska namítaných konkrétních porušení těchto práv. Rozsah skutečností, které je žalobce jak v řízení před správními orgány, tak i v řízení před správním soudem, oprávněn namítat, se přitom odvíjí od důvodu jeho účastenství v řízení před správním orgánem (rozsudek kasačního soudu ze dne 23. 2. 2021, č. j. 9 As 262/2020-30, bod [16]). Správní soudnictví tedy nepřipouští s výjimkou § 66 s. ř. s. podávat žaloby ve veřejném zájmu, popř. aby se žalobce domáhal soudní ochrany práv třetích osob.
14. S výjimkou negativního vymezení okruhu účastníků (dle § 128 odst. 4 a 6 stavebního zákona účastníky řízení o odstranění stavby nemohou být nájemci sousedních staveb či pozemků) není okruh účastníků řízení o povolení odstranění stavby v § 128 stavebního zákona nijak vymezen. V souladu s § 192 odst. 1 stavebního zákona proto soud při určení účastníků řízení o povolení stavby vychází z vymezení uvedeného v § 27 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále „správní řád“) (srov. rozsudek NSS ze dne 29. 7. 2015, č. j. 1 As 62/2015-32, č. 3285/2015 Sb. NSS).
15. Podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou účastníky řízení
 - a) *v řízení o žádosti žadatel a další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu;*
 - b) *v řízení z moci úřední dotčené osoby, jimž má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo anebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají anebo nemají.*
16. Podle § 27 odst. 2 správního řádu jsou účastníky též *další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech.*
17. Žalobce v řízení vystupuje v pozici účastníka řízení dle § 27 odst. 2 správního řádu jako zástupce vlastníků sousední stavby či pozemku a může tak vznášet námitky pouze v rozsahu, jakým je přímo dotčen ve svých právech a povinnostech. Procesní práva společenství vlastníků jednotek jsou úzce navázána na omezený účel existence společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků jednotek se může stát účastníky tehdy, mohou-li být přímo dotčeny společné části spravované společenstvím. Jeho postavení je v tomto smyslu specifické a úzce ohraničené, nikoli na stejné úrovni a ve stejném rozsahu, jako mají vlastníci nemovitostí. Účast společenství vlastníků jednotek v řízení je účelná zejména tehdy, nelze-li přesně a jednoznačně určit, zda se určitý zásah týká pouze jednotlivých bytových jednotek, domu jako celku nebo společných částí domu. Společenství vlastníků se může domáhat ochrany hmotných práv, neboť pod správu společných částí domu lze zahrnout vše, co

- bytovému domu slouží k uspokojení potřeb vlastníků jeho bytů, včetně dostatečně kvalitních podmínek pro bydlení (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 4. 2024, čj. 10 As 167/2023-99, b. 38 a v něm citovanou judikaturu). Přímým dotčením lze rozumět především dotčení různými imisemi, například stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod., a dále například zvýšenou dopravní zátěží. Přímé dotčení tedy neznamená jen přímé fyzické dotčení na společných částech domu či pozemku (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 4. 2024, čj. 10 As 167/2023-99 a v něm citovanou judikaturu).
18. Žalobci dále nepřísluší námitky, jejichž prostřednictvím by se dovolával ochrany práv třetích osob, popř. respektování veřejného zájmu, aniž by tento aspekt jakkoliv přímo souvisel s ochranou jeho přímo dotčeného práva. Pokud by se soud věcně zabýval námitkami žalobce, které nesouvisí s ochranou jeho přímo dotčeného veřejného subjektivního práva, dostal by tím žalobce z pozice osoby domáhající se ochrany vlastních veřejných subjektivních práv do pozice dohlázele nad zákonností postupu a rozhodnutí správních orgánů. Takové postavení ale žalobci coby soukromé právnické osobě nenáleží, a tudíž mu nelze přiznat postavení garanta zákonnosti rozhodování správních orgánů a ani subjektu oprávněného podat žalobu ve veřejném zájmu (§ 66 s. ř. s.).
 19. V daném případě je zjevné, že žalobci náleží procesní žalobní legitimace, ale rozsah toho, co je oprávněn v soudním řízení namítat, je determinován jeho postavením v řízení o odstranění stavby, resp. tím, jaká jeho veřejná subjektivní práva mohla být vydáním napadeného rozhodnutí přímo dotčena (viz např. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005-86, č. 1764/2009 Sb. NSS). Městský soud přistoupil ke každé námitce uplatněné žalobcem s ohledem na tyto limity. Dospěl-li k závěru, že žalobce je oprávněn uplatnit námitku daného obsahu, věcně se jí zabýval.
 20. Soud současně k některým obecně formulovaným žalobním bodům uvádí, že rozsah a kvalita soudního přezkumu se odvíjí od formulace žalobních bodů. Jsou to žalobci, kteří se domáhají přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí. Uplatní-li námitku toliko v obecné rovině, soudu nezbude než žalobou napadené rozhodnutí přezkoumat taktéž toliko v obecné rovině. Soud totiž není oprávněn a rovněž ani povinen na žalobní body jakkoli usuzovat nebo je dovozovat. K obdobnému závěru dospěl i rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v rozsudku ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78. Míra precizace žalobních bodů do značné míry určuje i to, jaké právní ochrany se žalobcům dostane. Čím je žalobní bod (byť i vyhovující) obecnější, tím obecněji k němu může soud přistoupit a posuzovat jej. Není přitom úlohou soudu, aby za žalobce žalobní argumentaci jakkoli dotvářel, nebo aby za žalobce spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které žalobu podporují. Takovým postupem by soud přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by funkci advokáta žalobců.
 21. Podle § 128 odst. 1 stavebního zákona je vlastník stavby povinen *ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu, s výjimkou staveb uvedených v § 103, nejde-li o stavbu podle § 103 odst. 1 písm. f) bodů 4 až 8 nebo stavbu, v níž je obsažen azbest. Ohlášení obsahuje základní údaje o stavbě, předpokládaný termín započetí a ukončení prací, způsob odstranění stavby, identifikaci sousedních pozemků nezbytných k provedení bouracích prací, statistické ukazatele u budov obsahujících byty. Jde-li o stavby, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení podle § 104 odst. 1 písm. a) až e), připojí k ohlášení dokumentaci bouracích prací, závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů ke způsobu odstranění vyžadovaná zvláštními právními předpisy, vyjádření dotčených vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury; doklad prokazující vlastnické právo ke stavbě připojí, nelze-li vlastnické právo ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem. Dokumentace bouracích prací, která obsahuje situaci odstraňované stavby, její stručný popis, organizaci bouracích prací, informaci o dodržení požadavků dotčených orgánů, se předkládá ve dvojím vyhotovení, a není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů, předkládá se trojmo. Ohlášení záměru odstranit stavbu se podává u stavebního úřadu, který stavbu povolil; zanikl-li, podává se u stavebního úřadu, který by byl příslušný k povolení.*
 22. Podle § 128 odst. 4 stavebního zákona *dojde-li stavební úřad k závěru, že ohlášení není úplné nebo nejsou splněny podmínky pro vydání souhlasu, rozhodne usnesením, že ohlášený záměr odstranit stavbu projedná v řízení; toto usnesení se oznamuje pouze stavebníkovi; proti tomuto usnesení se nelze odvolat. Podané ohlášení se považuje za žádost o povolení odstranění stavby, řízení je zahájeno právní mocí usnesení. Pokud je to pro posouzení odstranění stavby nezbytné, vyžve*

stavební úřad současně vlastníka k doplnění žádosti o další podklady. Bude-li vlastníkem stavby v uvedených případech podána přímo žádost o povolení odstranění, usnesení se nerydává; pro obsah žádosti se použije odstavec 1 obdobně. Účastníkem řízení není nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku. Povolení k odstranění stavby obsahuje kromě náležitostí souhlasu podmínky pro odstranění stavby, kterými se zajistí ochrana veřejných zájmů nebo práv účastníků řízení.

23. Podle § 128 odst. 6 věta druhá a násl. stavebního zákona platí, že řízení o povolení odstranění se vede také v případech, kdy se ohlášený záměr odstranit stavbu týká nemovitosti, v níž je obsažen azbest, a závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru. Podané ohlášení odstranění se v uvedených případech považuje za žádost a dnem jeho podání je zahájeno řízení o povolení odstranění stavby. Účastníkem řízení není nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku.
24. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 6. 2009, čj. 7 As 10/2009-86, konstatoval, že „[a]nstitut ohlášení stavby vychází ze zásady, že omezovat svobodu jedince při výkonu jeho vlastnického práva nebo jiného práva, jež mu z hlediska soukromoprávního zakládá možnost stavět, lze veřejnoprávními požadavky (v procesní rovině např. vyžadováním stavebního povolení nebo jiného obdobného souhlasu ke stavbě) jen v té míře, v jaké je to nezbytné k ochraně veřejného zájmu.“ Na uvedené Nejvyšší správní soud navázal v rozsudku ze dne 6. 8. 2010, č. j. 7 As 54/2010-121, kde uvedl, že „[t]ento závěr lze vztáhnout i na postup vlastníka stavby, který se rozhodne stavbu ve svém vlastnictví zbourat. Nezpochybnitelnou součástí vlastnického práva je právo naložit s předmětem vlastnictví i způsobem, jenž spočívá v odstranění tohoto předmětu (demolice stavby). Stavební úřad pak může na základě zákona do realizace vlastnického práva autoritativně zasáhnout, a tím základní právo omezit, ovšem jen z důvodů specifikovaných ve stavebním zákoně, jimiž jsou obrození veřejného zájmu a práv jiných osob. Stavební zákon za účelem ochrany veřejného zájmu a dotčených práv jiných osob upravil režim postupu stavebního úřadu, který odpovídá prioritě soukromého vlastnického práva před ingerencemi státu, které nejsou ve velké řadě případů potřebné. Stavební zákon tedy nezakotvil u všech staveb např. pouze povolovací režim, ale naopak s ohledem na povahu vlastnického práva jako jednoho ze základních práv zakotvil režim ohlašovací spojený se vznikem práva odstranit stavbu bez povolení, pokud stavební úřad v zákonné lhůtě nedojde k závěru, že jsou v případě předmětné stavby dány důvody pro uplatnění režimu povolovacího. Stavební úřad je proto povinen na základě ohlášení vlastníka stavby ve vymezené lhůtě posoudit, zda je nutno odstranění stavby projednat s dotčenými orgány pro možnost narušení veřejného zájmu, např. ochrana památek, přírody a krajiny, a s osobami, jejichž práva by byla výkonem vlastnického práva (demolice nemovitosti) zasažena, např. osoby, jimž svědčí zástavní či jiná věcná práva k předmětné stavbě. Rozhodně ovšem stavební úřad není v rámci své úvahy oprávněn posuzovat budoucí stavební záměry vlastníka, jenž se rozhodne svoji stavbu zbourat. Ochrana veřejného zájmu přísluší v právním státě pouze státním orgánům, které k prosazení ochrany veřejného zájmu disponují pravomocemi, které vykonávají v souladu se zásadami zákonnosti, rovnosti, proporcionality a dobré správní praxe.“ Ačkoli se zákonná úprava ve stavebním zákoně v průběhu let změnila, citované závěry Nejvyššího správního soudu jsou na projednávaný případ aplikovatelné i nyní (srov. např. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 26. 9. 2023, čj. 15 A 21/2022- 63).

IV. 1 Námitky procesního charakteru

IV.1.1 Námitka nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí

25. Správní soudy v minulosti opakovaně judikovaly, že zrušení správního rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno vadám správních rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů (či pro nesrozumitelnost) skutečně nelze správní rozhodnutí meritorně přezkoumat. Nepřezkoumatelným pro nedostatek skutkových důvodů může být podle ustálené rozhodovací praxe rozhodnutí pro takové vady skutkových zjištění, která utvářejí rozhodovací důvody, typicky tedy tam, kde správní orgán opřel rozhodovací důvody o skutečnosti v řízení nezjišťované, případně zjištěné v rozporu se zákonem anebo tam, kdy není zřejmé, zda vůbec nějaké důkazy v řízení byly provedeny. Městský soud v tomto směru pro stručnost odkazuje na závěry vyjádřené mj. v rozsudcích Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 12. 2003, čj. 2 Ads 58/2003 - 75, ze dne 29. 7. 2004, čj. 4 As 5/2003 - 52, ze dne 18. 10. 2005, čj. 1 Afs 135/2004 - 73, č. 787/2006 Sb. NSS, ze dne 14. 7. 2005, čj. 2 Afs 24/2005 - 44, č. 689/2005 Sb. NSS, ze dne 25. 5. 2006, čj. 2 Afs 154/2005 - 245, ze dne 17. 1. 2008, čj. 5 As 29/2007 - 64). Dle městského soudu však žádná z těchto skutečností v posuzované věci nenastala. Odůvodnění obou rozhodnutí správních orgánů jsou vystavěna na jasném, srozumitelném a uceleném argumentačním systému. Vytýká-li žalobce žalovanému, že v napadeném rozhodnutí absentují skutková zjištění vážící

se k jeho závěru, že „*záměrem stavebníka není pouze odstranění předmětného objektu Sázava, nýbrž i výstavba nového bytového objektu s parterem komerčního charakteru*“, soud odkazuje na str. 29 a 36 napadeného rozhodnutí na kterých žalovaný vysvětlil, že k uvedenému tvrzení dopěl na základě předloženého materiálu - Souhrnné technické zprávy, konkrétně bodů B. 1. g) „*Věcné a časové vazby - podmiňující, vyvolané, související investice*“ a bodu B. 4. a) STZ „*Úpravy terénu a řešení vegetace po odstranění stavby - Terénní úpravy po odstranění stavby*“. V těchto bodech je uvedeno, že „*Věcné a časové bude demolice koordinována s výstavbou nového objektu.*“ Současně ovšem žalovaný v napadeném rozhodnutí opakovaně (viz např. str. 36 napadeného rozhodnutí) uvedl, že budoucí stavební záměr neposuzoval, neboť uvedené není předmětem řízení o odstranění stavby. Použil-li tedy žalovaný argumentaci budoucím stavebním záměrem, učinil tak pouze pro dokreslení faktické situace v místě a nikoli coby ve věci rozhodující důvod. Navíc je soud přesvědčen, že existence souběžného řízení o umístění stavby musela být žalovanému známa i z úřední povinnosti.

26. Napadené rozhodnutí není nepřezkoumatelné ani pro nesrozumitelnost, neboť odůvodnění napadeného rozhodnutí svědčí o skutkových a právních důvodech, které vedly žalovaného k vydání rozhodnutí a je srozumitelné, přičemž výrok není rozporný s odůvodněním a má oporu v zákoně (viz např. rozsudek NSS ze dne 29. 5. 2003, č. j. 7 A 181/2000-29, č. 11/2003 Sb. NSS). Vytýká-li žalobce v této souvislosti žalovanému, že napadené rozhodnutí je vnitřně rozporné, když k budoucímu záměru žalobce se žalovaný v napadeném rozhodnutí vyjádřil a postavil na této skutečnosti svou argumentaci, přičemž v obdobném případě (demolice objektu jeslí v ulici Levského) se žalovaný odmítl k tomuto budoucímu záměru vyjádřit, jelikož ve věci nebylo vydáno pravomocné rozhodnutí, soud uvádí, že vnitřní rozpornost rozhodnutí neshledal.
27. Soud v této souvislosti předně poukazuje na str. 25 až 27 napadeného rozhodnutí, na nichž žalovaný vypořádal odvolací námitku odvolatelů odlišných od žalobce, kteří vytýkali žalovanému chybějící kumulativní hodnocení záměru se sousední demolicí jeslí v ulici Levského. V rámci této námítky odvolatelé vyjádřili obavu z nadměrného zatížení dotčeného území dvěma souběžně probíhajícími odstraňovacími procesy, způsobujícími **hluk a znečištění ovzduší z odstraňování stavby a těžké staveništní dopravy, úbytek parkovacích míst, komplikace v dopravní situaci a žádali zpracovat studii hodnotící vliv těchto záměrů kumulativně jak z hlediska staveništní dopravy a bezpečnosti chodců, tak z hlediska zatížení prostředí hlukem a prachem.** Při vypořádání této námítky pak žalovaný krom další argumentace (absence zákonného podkladu pro provedení kumulativního hodnocení, nepředložení důkazů o nutnosti provedení studie) zcela správně argumentoval tím, že s ohledem na absenci pravomocného rozhodnutí nelze předjímat, zda vůbec, případně za jakých podmínek bude demolice objektů bývalých jeslí stavebním úřadem povolena a zda vůbec bude probíhat současně s odstraněním objektu Sázava. Z uvedeného je zcela zřejmé, že otázka demolice Jeslí byla posuzována v jiných skutkových i právních souvislostech než otázka budoucího záměru umístění novostavby.
28. Tato žalobní námitka není důvodná.

IV.1.2 Nenaplnění podmínky § 128 odst. 2 stavebního zákona (dotčení třetích osob)

29. Podle § 128 odst. 2 stavebního zákona platí, že *je-li ohlášení úplné, záměr se nedotýká práv třetích osob nebo není třeba stanovit podmínky pro odstranění stavby nebo podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů a nejde o případ podle odstavce 6, stavební úřad vydá souhlas s odstraněním stavby do 30 dnů ode dne podání ohlášení.*
30. Podle § 128 odst. 4 stavebního zákona věta první platí, že *dojde-li stavební úřad k závěru, že ohlášení není úplné nebo nejsou splněny podmínky pro vydání souhlasu, rozhodne usnesením, že ohlášený záměr odstranit stavbu projedná v řízení; toto usnesení se oznamuje pouze stavebníkovi; proti tomuto usnesení se nelze odvolat.*
31. Procesní postup stavebního úřadu při vydání souhlasu/povolení k odstranění stavby vychází ze zásady, že omezovat svobodu jedince při výkonu jeho vlastnického práva nebo jiného práva, jež mu z hlediska soukromoprávního zakládá možnost předmět svého vlastnictví odstranit lze veřejnoprávními požadavky jen v té míře, v jaké je to nezbytné k ochraně veřejného zájmu či ochrany práv jiných osob. Jak vyplývá z judikatury citované v bodě 24, stavební zákon nezakotvil u všech staveb např. pouze povolovací režim, ale zakotvil i režim ohlašovací spojený se vznikem práva odstranit stavbu

bez povolení, pokud stavební úřad v zákonné lhůtě nedojde k závěru, že jsou v případě předmětné stavby dány důvody pro uplatnění režimu povolovacího.

32. Stanoví-li ust. § 128 odst. 2 stavebního zákona, že *je-li ohlášení úplné, záměr se nedotýká práv třetích osob nebo není třeba stanovit podmínky pro odstranění stavby nebo podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů a nejde o případ podle odstavce 6*, stavební úřad vydá souhlas s odstraněním stavby, pak toto souvětí je třeba vykládat tak, že splnil-li žadatel stanovené podmínky, stavební úřad vydá souhlas s odstraněním stavby, aniž by předtím vedl stavební správní řízení.
33. V posuzované věci stavební úřad nijak nepopíral, že ohlášením záměru může dojít k dotčení nejen práv třetích osob, ale též narušení veřejných zájmů různých kategorií. Jak vyplývá z přiložené dokumentace bouracích prací, v odstraňované stavbě se nachází azbest, což je podle § 128 odst. 6 stavebního zákona samostatným důvodem pro vedení stavebního správního řízení. Stavební úřad proto usnesením ze dne 15. 4. 2019 rozhodl o zahájení správního řízení o povolení k odstranění stavby, jelikož nebyly plněny podmínky pro vydání souhlasu podle § 128 odst. 2 a § 128 odst. 6 stavebního zákona.
34. Pro úplnost soud dodává, že v rámci vedeného řízení stavební úřad zkoumal, zda záměrem není dotčen důležitý veřejný zájem, posoudil stanoviska dotčených orgánů státní správy (stanovisko silničního správního úřadu, odboru životního prostředí z hlediska ochrany ovzduší, krajinného rázu, vody, zemědělského půdního fondu, nakládání s odpady, ochrany dřevin, ochrany zvláště chráněných druhů – rorýse a netopýra, z hlediska myslivosti, z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí, odboru památkové ochrany z hlediska památkové péče a hygieny z hlediska ochrany veřejného zdraví), případně o věci sám uvažil (z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování v dané lokalitě). Na základě uvedeného vydal napadené rozhodnutí, v němž současně stanovil podmínky k zajištění ochrany zjištěných veřejných zájmů.
35. Soud dále připomíná, že v rozsudku sp. zn. 7 As 54/2010 Nejvyšší správní soud zdůraznil prioritu soukromého vlastnického práva před ingerencemi státu, mající za důsledek, že až na výjimky dané důležitým veřejným zájmem nelze nikoho nutit, aby zachoval svoji stavbu, nemá-li na tom zájem a chce-li ji odstranit, a to ať již z jakýchkoli důvodů. V posuzované věci žalovaný neshledal existenci důležitého veřejného zájmu, a proto odstranění objektu Sázava v řízení vedeném podle § 128 odst. 4 stavebního zákona povolil. Skutečnost, že odstraněním stavby mohou být dotčena práva třetích osob, hraje roli pouze v tom směru, že ve věci nelze vydat zjednodušený souhlas, ale je třeba vést správní řízení, v němž stavební úřad, v závislosti na zjištěné zájmy a dotčení práv třetích osob stanoví podmínky odstranění stavby či žádost zamítne.
36. Tato námitka není důvodná.

IV.2 Zásah do stabilizovaného území

37. Žalobce namítá, že povolením demolice objektu Sázava dojde k zásahu do stabilizovaného území, spočívající v nepřípustné změně stávající urbanistické struktury sídliště Modřany. Dle názoru žalobce žalovaný svým postupem schvaluje snahu stavebníka obejít zákon, kdy se stavebník v samostatném řízení snaží dosáhnout povolení o odstranění stavby, aby následně v předpokládaném řízení o povolení novostavby (která dle informací má dosahovat zcela nepřiměřených rozměrů a objemu a má být převážně zaměřena na výstavbu několika set nových bytů v lokalitě, která není na takové rozšíření bytové výstavby dimenzována a přizpůsobena) tímto způsobem vyloučil námitky dotčených vlastníků sousedních pozemků na urbanistický charakter lokality, kdy lze předpokládat, že stavebník bude následně argumentovat skutečností, že tento urbanistický charakter byl v důsledku odstranění stavby již změněn. Struktura sídliště Modřany je pravidelně tvořena tak, aby bytové domy ve vymezených blocích obklopovaly objekty občanské nebo veřejné vybavenosti, tak je určena základní kompozice posuzovaného sídlištního celku. Urbanistická struktura sídliště, hierarchizace a typizace prostoru a jejich kompozice, včetně hmotového určení zástavby ve stávajících kapacitách a funkčního určení jsou přitom potvrzeny platným územním plánem. Stavební činnost, spočívající v odstranění objektu Sázava, která je popsána v žádosti stavebníka, se uvedenému zjevně vymyká a nemá v územním plánu oporu.
38. Podle § 90 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,

Shodu s prvopisem provedla: Sylvie Kosková

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 předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. (vytučnění přidáno soudem)

39. Úprava územního plánování primárně zajišťuje, aby zástavba v území byla realizována v určité harmonii soukromých i veřejných cílů, soulad záměru stavebníka s cíli územního plánování je primárně posuzován při výstavbě. Omezení vyplývající z cílů územního plánování daná veřejným zájmem na harmonickém využití území tak vesměs působí *in futuro*, tedy do budoucna při plánování nové (či rekonstrukci stávající) výstavby. Skutečnost, že uvedené platí i pro posuzování míry zásahu do urbanistické struktury vyplývá i z oddílu 8. bodu (3) Územního plánu hl. m. Prahy podle kterého „*Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury.*“ (vytučnění přidáno soudem)
40. Při odstraňování staveb již existujících tak není vlastník stavby územním plánem, resp. limity míry využití území, vázán, stavba může být odstraněna, není-li shledán důležitý veřejný zájem na jejím zachování. Existenci důležitého veřejného zájmu správní orgány v provedeném řízení neshledaly (podrobněji viz body 50 až 52 tohoto rozsudku).
41. Provedení znaleckého posudku za účelem posouzení, zda odstraněním objektu Sázava dojde k zachování, dotvoření či rehabilitaci stávající urbanistické struktury sídla či nikoli, soud považuje za stávající situace nadbytečné, a proto tento důkazní návrh zamítl. Žalovaný pak dle názoru soudu postupoval správně, pokud odvolací námitku týkající se nesouladu záměru s urbanistickou strukturou sídliště Modřany vyhodnotil jako nerelevantní, jdoucí nad rámec stavebního zákona a prováděcích předpisů.
42. Namítal-li žalobce, že povolením odstranění objektu Sázava dojde ke změně urbanistické struktury sídliště a nemožnosti uplatnit námitky týkající se dosavadní urbanistické struktury území, soud upozorňuje na soudní judikaturu, podle které bude v rámci hodnocení souladu budoucího záměru s urbanistickou strukturou provedeno srovnání plochy záměru s jednotnou strukturou a výškovou hladinou, a to v rámci tzv. širšího okolí záměru (srov. rozsudek ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022-62, či ze dne 30. 10. 2014, č. j. 10 As 54/2014–69). Z hlediska územního plánování je dále zásadní, že místo označené na územním plánu jako místo k poskytnutí občanské vybavenosti lze využít pouze ke stavbě splňující toto funkční vymezení. Z pohledu územního rozvoje je tak dostatečně zajištěno, že uskuteční-li vlastník pozemku v budoucnu na tomto území výstavbu, bude tak učiněno v souladu s jejím funkčním vymezením.
43. Argumentuje-li žalobce snahou stavebníka o obejití stavebního zákona, soud uvádí, že jde o argumentaci velice obecnou. Ve stejné rovině obecnosti soud uvádí, že z prostého oddělení řízení o odstranění stavby a řízení územní nelze dovozovat snahu o obejití zákona. Společné řízení podle § 140 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, lze vést tehdy, pokud se jedná se o řízení, k nimž je příslušný (věcně i místně) stejný správní orgán a která se týkají téhož předmětu řízení nebo spolu jinak věcně souvisejí anebo se týkají týchž účastníků. Podmínkou dále je, že vedení společného řízení nebrání povaha věci (např. velká různorodost těchto řízení), účel řízení anebo ochrana práv nebo oprávněných zájmů účastníků. Řízení o odstranění stavby a řízení územní jsou odlišně upravenými typy řízení, s odlišně vymezeným předmětem řízení (ten je skutečně vymezen podanými žádostmi, jejichž změnu si stavební úřad nemůže vynucovat) a okruhem účastníků. Obě řízení tak mohou být vedena jak odděleně, tak při naplnění podmínek § 140 správního řádu, ve společném řízení.
44. Ani tato námitka tak není důvodná.

IV.3 Prohloubení deficitu občanské vybavenosti území, narušení veřejného zájmu, zásah do pohody bydlení

45. Žalobce namítá, že demolicí objektu Sázava dojde k prohloubení deficitu občanské vybavenosti území a tedy ke zhoršení pohody bydlení žalobce, resp. jednotlivých vlastníků bytů, a porušení důležitého veřejného zájmu, spočívajícího v dostupnosti centra služeb, které je obecně prospěšnou stavbou, pro obyvatele sídliště.

46. Soud připomíná, že rozsah toho, co je žalobce oprávněn v soudním řízení namítat, je determinován jeho postavením v řízení o odstranění stavby, resp. tím, jaká jeho veřejná subjektivní práva mohla být vydáním napadeného rozhodnutí přímo dotčena. Procesní práva společenství vlastníků jednotek jsou úzce navázána na omezený účel existence společenství vlastníků jednotek a společenství vlastníků jednotek se může stát účastníkem tehdy, mohou-li být přímo dotčeny společné části spravované společenstvím. Pod správu společných částí domu lze pak zahrnout vše, co bytovému domu slouží k uspokojení potřeb vlastníků jeho bytů, včetně dostatečně kvalitních podmínek pro bydlení. Přímým dotčením lze rozumět především dotčení různými imisemi, například stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod., a dále například zvýšenou dopravní zátěží. V podrobnostech soud odkazuje na body 17 až 19 tohoto rozsudku.
47. Městský soud neshledal, že by napadeným rozhodnutím, resp. stavebním záměrem, mohlo být zasaženo do práv žalobce. Jak již bylo opakovaně uvedeno, společenství vlastníků jednotek může být stavebním záměrem dotčeno pouze v případě, pokud stavební záměr může přímo zasáhnout společné části nemovitosti spravované společenstvím. Žalobce sice v podané žalobě tvrdí, že byl dotčen na svých právech, toto své tvrzení však specifikuje obecně pouze ve vztahu k pohodě bydlení, resp. narušení veřejného zájmu, svých členů – vlastníků jednotlivých bytových jednotek. Žaloba neobsahuje žádná konkrétně prokazatelná tvrzení, z nichž by byl patrný přímý vliv stavebního záměru na společné části domu a pozemku ve správě žalobce. Žalobce nemůže úspěšně tvrdit zásah do práv vztahujících se k jednotlivým jednotkám, neboť by tím vstupoval do role jednotlivých vlastníků jednotek a jejich úlohu suploval. Stejně tak žalobce nemůže argumentovat negativním ovlivněním životních podmínek několika tisíc obyvatel sídliště, když žalobce se může domáhat porušení pouze svých vlastních veřejných subjektivních práv. Žalobci nepřísluší postavení dohlázeatele nad zákonností postupu a rozhodnutí správních orgánů. Soud tedy na základě žalobních tvrzení žalobce neshledal, že by stavebním záměrem mohla být přímo dotčena jeho práva a byl by tedy aktivně procesně legitimován k podání této žalobní námitky.
48. Již pro tyto důvody soud shledal v této kapitole projednávaný okruh námitek za nedůvodný pro nepřípustnost.
49. Jako *obiter dictum* nad rámec nutného odůvodnění soud v obecné rovině k těmto námitkám uvádí následující:
50. Pro řízení o odstranění stavby platí, že stavební úřad záměru odstranit stavbu zásadně vyhoví, není-li tento v rozporu s důležitým veřejným zájmem (viz shora citované rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 8. 2010, čj. 7 As 54/2010-121, č. 2211/2011 Sb. NSS). Uvedené vychází z priority vlastnického práva zaručeného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, přičemž obsahem vlastnického práva ke stavbě je také právo s ní nakládat, tedy i právo stavbu odstranit. Stavební úřad pak může na základě zákona do realizace vlastnického práva autoritativně zasáhnout, a tím základní právo omezit, ovšem jen z důvodů specifikovaných ve stavebním zákoně, jimiž jsou ohrožení veřejného zájmu (např. ochrana památek, přírody a krajiny), a práv jiných osob. Ochrana veřejného zájmu přísluší v právním státě pouze státním orgánům, které k prosazení ochrany veřejného zájmu disponují pravomocemi, které vykonávají v souladu se zásadami zákonnosti, rovnosti, proporcionality a dobré správní praxe. *Až na výjimky dané důležitým veřejným zájmem nelze nikoho nutit, aby zachoval svoji stavbu, nemá-li na tom zájem a chce-li ji odstranit, ať již z jakýkoliv důvodů* (srov. závěry rozsudku NSS sp. zn. 7 As 54/2010-121, č. 2211/2011 Sb. NSS).
51. V rámci řízení o odstranění stavby stavební úřad o věci uvážil i z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování v dané lokalitě. Ve svém rozhodnutí odkázal na usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, publ. pod č. 1910/2009 Sb. NSS, a uzavřel, že omezení vlastnických práv v podobě územního plánu představují v obecné rovině spravedlivé vyvážení veřejného zájmu s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Jsou-li předmětné pozemky označeny funkčním využitím všeobecně smíšené (SV), je třeba toto vymezení území při případném umístění stavby respektovat. Soud k tomu dodává, že z pohledu veřejného zájmu na harmonickém využití území je tak dostatečně zajištěno, že uskuteční-li vlastník pozemku v budoucnu na tomto území výstavbu, bude tak učiněno v souladu s jejím funkčním vymezením.

52. Z žádného právního předpisu nevyplývá veřejný zájem na zajištění objektu komerční vybavenosti v docházkové vzdálenosti od místa bydliště. Objekt komerční vybavenosti rozhodně nepatří mezi veřejně prospěšné stavby (jejich definici podává stavební zákon v § 2 odst. 1 písm. n) jako *stavby pro veřejnou infrastrukturu určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezenou ve vydané územně plánovací dokumentaci, v kontextu § 2 písm. m) bodu 3. stavebního zákona sloužící například pro vzdělávání a východu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva*). V posuzované věci a s přihlédnutím k umístění dotčených pozemků a adresy sídla žalobce v rámci území hl. m. Prahy nelze ani hovořit o nedostupnosti služeb občanské (komerční) vybavenosti. O to víc uvedené platí v situaci, kdy ze samotného tvrzení žalobce vyplývá, že i další prodejny potravin se nachází v relativně blízkém okolí bydliště žalobce, resp. jeho členů (v rozmezí 1 km). Uvedená námitka pak pozbývá na relevantnosti i v souvislosti se široce vzestupující oblibou a dosažitelností internetových obchodů, včetně těch, co se specializují na nákup a rozvážku potravin (Rohlík apod.).
53. Posouzení záměru odstranění stavby z pohledu zajištění dostatečné občanské vybavenosti pak ani není v kompetenci stavebního úřadu. Ani v rámci územního řízení stavební zákon nestanoví obecnou povinnost stavebního úřadu posoudit, jak jeho záměr zasahuje do občanské vybavenosti daného území. Uvedené se posuzuje pouze v případě, vyplynul-li by tento požadavek z obecných požadavků na využívání území (§ 90 stavebního zákona).
54. Argumentaci rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, čj. 7 As 13/2010-145 a rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. 11. 2009, č. j. 30 Ca 190/2008 – 56 prvoinstanční správní orgán použil v souvislosti s námitkou narušení urbanistického a architektonického řešení stavby, kdy, krom odkazu na skutečnost, že namítané skutečnosti se posuzují v rámci územního a nikoli odstraňovacího řízení, vyjádřil úvahu nad cíli územního plánování a územním plánem jako prostředkem proporcionálně řešícím střet veřejného a soukromého zájmu na využití dotčeného území. Toliko v rámci této úvahy poukázal na závěry obou rozsudků, kdy v rámci přezkumu rozhodnutí vydaného v územním řízení soudy dovodily, že účastníci řízení nemohou mít subjektivní veřejné právo určovat využití sousedního pozemku a je čistě na vůli vlastníka pozemku, jakou přípustnou (z hlediska stavebního zákona) stavbu na něm postaví. Soud souhlasí s žalobcem, že skutkový základ obou věcí je od nyní přezkoumávaného řízení odlišný, zároveň však poukazuje na to, že žalovaný na ně odkázal v rámci širší argumentace a úvah nad otázkou střetu veřejného a soukromého zájmu na využití pozemků v území.
55. Pojem „pohoda bydlení“ je v judikatuře správních soudů (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, čj. 2 As 44/2005 -116) vykládán jako souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod. Pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech (srov. rozsudek Nejvyšší správní soud ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, publ. pod č. 2776/2013 Sb. NSS).
56. Dle judikatorně zastávaného výkladu tvoří pohodu bydlení souhrn činitelů, tvořených zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, vytvářejících společně atmosféru klidného bydlení. V tomto pojetí výkladu daného pojmu pak nelze žalovanému a zvláště pak prvoinstančnímu správnímu orgánu vytýkat, pokud tuto námitku hodnotily touto optikou a namítaný zásah do pohody bydlení posuzovaly zejména ve vztahu k rušivým činitelům vznikajícím v procesu odstraňování stavby, když po odstranění stavby tyto činitele působit přestanou.
57. Žalovaný se žalobcem tvrzeným dopadem zániku stavby občanské vybavenosti na životní podmínky žalobce zabýval a otázku deficitu služeb občanské vybavenosti důsledně zkoumaly z různých úhlů pohledu (viz str. 39 až 42 prvoinstančního rozhodnutí a str. 27 až 37 napadeného rozhodnutí). V úvahách naplňujících spíše znaky *de lege ferenda* se pak žalovaný touto otázkou zabýval i ve vztahu k pojmu pohoda bydlení.

V. Závěr

58. Závěrem městský soud uvádí, že žádnou ze vznesených námitek neseznal důvodnou, a proto z výše uvedených důvodů žalobu jako nedůvodnou zamítl podle § 78 odst. 7 s. ř. s.
59. Výrok o nákladech řízení je odůvodněn § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce v řízení úspěch neměl, proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému, který by jinak měl právo na náhradu nákladů řízení, nevznikly v řízení žádné náklady nad rámec jeho úřední povinnosti, proto mu soud podle § 60 odst. 7 s. ř. s. náhradu nákladů řízení nepřiznal.
60. Osobám zúčastněným na řízení soud neuložil plnění žádné povinnosti, proto dle § 60 odst. 5 s. ř. s. nemají právo na náhradu nákladů.

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 21.10.2024

Mgr. Gabriela Bašná v.r.
předsedkyně senátu