



Vyvěšeno dne: 26. 8. 2026

Svěšeno dne: 9. 9. 2026

Miroslava Richterová

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jaroslava Vlašína a soudkyň Mgr. Lenky Krupíčkové a Mgr. Petry Weissové v právní věci žalobkyně: **Project Company Beta, s.r.o.**, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, zastoupená JUDr. Davidem Maškem, Ph.D., advokátem, se sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1, proti žalovanému: **Magistrát hl. m. Prahy**, se sídlem Mariánské nám. 2/2, Praha 1, za účasti: **I) BESEA a.s.**, se sídlem Arkalycká 877/4, Praha 4, zastoupená JUDr. Janem Streličkou, advokátem se sídlem Veselá 163/12, Brno, **II) Project Company Alfa, a.s.**, se sídlem Radlická 520/117, Praha 5, zastoupená Mgr. Vojtěchem Faltusem, advokátem se sídlem Jungmannova 26/15, Praha 1, o přezkoumání rozhodnutí žalovaného ze dne 6. 5. 2024, č. j. MHMP 612451/2024, o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 16. 12. 2025, č. j. 10 A 65/2024 - 218,

t a k t o :

- I.** Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II.** Žalobkyně **j e p o v i n n a** zaplatit osobě zúčastněné na řízení I) náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti ve výši 6 135 Kč, a to ve lhůtě do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce JUDr. Jana Streličky, advokáta se sídlem Veselá 163/12, Brno.
- III.** Žalovanému a osobě zúčastněné na řízení II) **s e n e p ř i z n á v á** náhrada nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Žalobkyně se žalobou podanou u Městského soudu v Praze (dále jen „městský soud“) domáhala zrušení rozhodnutí žalovaného, kterým bylo potvrzeno společné povolení stavebního

záměru „Rezidence Tatarkova“, vydané dne 16. 2. 2023 Úřadem městské části Prahy 11 (dále jen „stavební úřad“) k žádosti osoby zúčastněné na řízení I). Žalobkyně považovala jako vlastník mezujících pozemků rozhodnutí žalovaného za nezákonné pro vady předešlého řízení spočívající v upuštění od ústního jednání, nepřipustném doplňování podkladů v odvolacím řízení, nedostatečném posouzení vlivů stavby na sousední pozemky, nesprávném výpočtu koeficientu zeleně, omezení svého vlastnického práva a také v rozporu záměru s dlouhodobě připravovanou územní studií.

[2] Městský soud žalobu jako nedůvodnou zamítl. Připustil, že stavební úřad upuštění od ústního jednání zdůvodnil nepřesvědčivě. Tato vada však nedosahovala intenzity, která by mohla mít vliv na zákonnost rozhodnutí. Žalobkyně totiž neprokázala, v čem konkrétně byla na svých právech zkrácena, ani neuvedla, jaké skutečnosti by při ústním jednání chtěla uplatnit odlišně. Za nedůvodnou městský soud označil rovněž výtku stran doplňování podkladů v odvolacím řízení. Připomněl, že smyslem odvolacího řízení je mimo jiné náprava vad prvostupňového rozhodnutí a doplnění podkladů je zásadně přípustné. V projednávané věci byly v odvolacím řízení doplněny zejména některé výkresy projektové dokumentace, studie osvětlení a závazná stanoviska nadřízených orgánů. Tato doplnění měla jen upřesňující povahu. Účastníci navíc měli možnost se s novými podklady seznámit a vyjádřit se k nim. Soud nepřisvědčil ani tvrzení, že záměr nepřipustně zasáhne do vlastnického práva žalobkyně. Námitky týkající se umístění staveniště, stavební jámy, pohybu jeřábu či nezbytnosti využití sousedních pozemků označil převážně za nepřipustné nebo irelevantní, protože souvisejí s jiným správním řízením o zařízení staveniště, případně se týkají práv jiných osob. Stejně tak nebyla dostatečně konkretizována ani tvrzení žalobkyně o nadměrném zastínění či jiných imisích. Žalobkyně neosvědčila konkrétní skutečnosti, které by zpochybňovaly závěry správních orgánů o přípustnosti záměru z hlediska těchto vlivů.

[3] Pokud žalobkyně tvrdila, že schválený bytový dům znemožní budoucí výstavbu na jejích pozemcích, soud konstatoval, že takové tvrzení nebylo prokázáno. Žalobkyně svůj vlastní zamýšlený stavební projekt nijak konkrétně nespecifikovala nedoložila ani fázi přípravy. Rozhodující je, zda po realizaci schváleného záměru zůstává zachována možnost umístit na sousedním pozemku alespoň nějakou stavbu odpovídající regulaci územního plánu.

[4] Nedůvodná byla podle městského soudu rovněž námitka rozporu záměru s koncepcí rozvoje území. Soud přisvědčil žalovanému, že rozhodujícím podkladem pro posouzení záměru byla platná územně plánovací dokumentace. Územní studie totiž doposud nebyla schválena.

II. Kasační stížnost, vyjádření žalovaného a osob zúčastněných

[5] Žalobkyně (dále jen „stěžovatelka“) napadla rozsudek městského soudu kasační stížností z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s. ř. s. Navrhla, aby kasační soud rozsudek zrušil a věc vrátil městskému soudu k dalšímu řízení.

[6] První okruh kasačních námitek směřoval proti postupu stavebního úřadu, jímž upustil od ústního jednání a místního šetření podle § 94m odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, (ve znění účinném do 31. 12. 2023, dále jen „stavební zákon“). Stěžovatelka poukázala na to, že odůvodnění tohoto postupu bylo nepřezkoumatelné, což ostatně připustil i městský soud. Nesouhlasila pak se závěrem, že tato vada neměla vliv na zákonnost rozhodnutí. Podle jejího názoru nebyly splněny zákonné podmínky pro upuštění od ústního jednání, neboť podklady pro posouzení záměru nebyly v době rozhodování úplné a byly následně doplňovány. Procesní pochybení proto nelze dodatečně zhojit ani pozdějším doplněním dokumentace, ani úvahou soudu o hypotetickém průběhu ústního jednání.

pokračování

[7] Stěžovatelka dále namítala, že žalovaný namísto zrušení prvostupňového rozhodnutí a vrácení věci stavebnímu úřadu sám významně doplnil podklady a následně rozhodnutí potvrdil. Tím podle jejího názoru porušil zásadu dvojinstančnosti správního řízení a postupoval v rozporu s § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu.

[8] Stavební úřad ani městský soud také podle stěžovatelky dostatečně neposoudily, zda lze stavbu za navržených podmínek vůbec realizovat. Podle jejího názoru projekt předpokládá zásahy na sousedních pozemcích a vyžaduje součinnost jejich vlastníků, aniž by stavebník doložil právní či technické předpoklady pro takový postup. Posouzení realizovatelnosti stavby přitom představuje nezbytnou zákonnou podmínku pro vydání stavebního povolení. Městský soud se podle stěžovatelky s touto námitkou nevypořádal věcně a nesprávně ji označil za hypotetickou. Realizace záměru může vést rovněž k neoprávněným zásahům do vlastnického práva stěžovatelky.

[9] Stěžovatelka dále tvrdila, že kombinace odstupových požadavků a pravidel pro oslunění fakticky znemožní realizaci obytné zástavby na části jejích pozemků, přestože takové využití předpokládá platný územní plán. Zdůraznila, že podle judikatury není rozhodující existence konkrétního developerského záměru, ale samotná možnost umístit na pozemku stavbu odpovídající územnímu plánu. Městský soud se podle ní od této judikatury odchýlil, když po ní požadoval prokázání konkrétního budoucího investičního záměru.

[10] Poslední stížní bod se týkal posouzení souladu záměru s koncepcí rozvoje území. Stěžovatelka nesouhlasí se závěrem městského soudu, že k dlouhodobě připravované územní studii nebylo třeba přihlížet. Správní orgány i soud měly při posouzení záměru zohlednit cíle a úkoly územního plánování, které jsou promítnuty v územní studii bez ohledu na míru její závaznosti.

[11] Dne 7. 7. 2026 stěžovatelka doplnila kasační stížnost o další podání. Zopakovala v něm svou předchozí argumentaci a zdůraznila, že záměr může znemožnit budoucí zástavbu jejích pozemků v souladu s územním plánem. Dále předložila k důkazu odborné posouzení autorizovaného inženýra Ing. Jiřího Surovce, Ph.D., které zpochybňuje navržené řešení stavební jámy a potvrzuje námitky o realizovatelnosti záměru.

[12] Žalovaný se ve svém vyjádření s rozsudkem městského soudu ztotožnil. Navrhl zamítnutí kasační stížnosti jako nedůvodné. K námitce nezákonného upuštění od ústního jednání argumentoval, že stěžovatelka v průběhu správního řízení žádné věcné námitky neuplatnila a ani následně neuvedla, jak by ústní jednání mohlo ovlivnit výsledek řízení. Doplnění podkladů v odvolacím řízení označil za standardní a zákonný postup, přičemž stěžovatelka měla možnost se ke všem novým podkladům vyjádřit, této možnosti však nevyužila.

[13] Ve vztahu k proveditelnosti stavby žalovaný odmítl tvrzení, že realizace záměru vyžaduje využití pozemků stěžovatelky. Podle doplněné dokumentace lze stavbu realizovat z pozemků stavebníka a odstupové vzdálenosti splňují požadavky právních předpisů. Námitky týkající se zařízení staveniště či technického provedení stavby označil za spekulativní. K tvrzenému omezení budoucí zástavby na pozemcích stěžovatelky žalovaný uvedl, že případná omezení vyplývají především z polohy jejích pozemků. Posuzovaný záměr podle něj nezasahuje do jejích práv nad míru stanovenou stavebními předpisy a nebrání budoucímu využití pozemků.

[14] Osoba zúčastněná na řízení I) ve vyjádření navrhla zamítnutí kasační stížnosti a ztotožnila se se závěry, k nimž dospěl městský soud v napadeném rozsudku. Kasační stížnost je podle ní převážně opakováním již uplatněných námitek a nepředkládá žádné relevantní důvody pro zrušení

napadeného rozsudku. Podle zúčastněné osoby byly splněny podmínky pro upuštění od ústního jednání a doplnění podkladů v odvolacím řízení bylo zcela v souladu se zásadou jednoty správního řízení. Městský soud se podle jejího názoru se všemi žalobními námitkami řádně vypořádal. Za nedůvodné označila rovněž námitky týkající se realizovatelnosti záměru a zásahu do vlastnického práva stěžovatelky. Stěžovatelka neprokázala, že by povolený záměr zasahoval do jejích práv nebo znemožňoval využití jejích pozemků v souladu s územním plánem.

[15] Osoba zúčastněná na řízení II) je vlastníkem pozemku mezujícího z východu s územím, v němž má být záměr realizován. Ve svém vyjádření ke kasační stížnosti podpořila argumenty stěžovatelky, které stručně zopakovala a navrhla zrušení napadeného rozsudku.

III. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[16] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil zákonné náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že byla podána včas, osobou oprávněnou a proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná. Poté rozsudek městského soudu přezkoumal podle § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s. v rozsahu napadeném kasační stížností. Vady, kterými by byl povinen se zabývat i bez návrhu, byly součástí kasačních námitek.

[17] Kasační stížnost není důvodná.

[18] Stěžovatelka předně namítala, že městský soud nesprávně posoudil otázku zákonnosti postupu, při němž stavební úřad upustil od místního šetření a ústního jednání. Kasační soud předesílá, že městský soud nepochybil, pokud se zabýval důvodností obdobného žalobního bodu, v němž stěžovatelka vytýkala nedostatek nařízení ústního jednání v průběhu prvoinstančního řízení před stavebním úřadem, aniž by jej však namítala již v odvolání. V řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu pohlíží správní soudy na rozhodnutí obou instancí správního řízení jako na jeden celek ohraničený jedinou právní mocí. Žalobce je tak zásadně oprávněn namítat rovněž vady předešlého řízení, proti nimž v jeho průběhu nevystoupil (srov. např. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 8. 2008, č. j. 7 Afs 54/2007 - 62). Nic na tom nemění ani koncentrační pravidlo obsažené v ustanovení § 94m odst. 3 stavebního zákona, jež se v zásadě vztahuje toliko na námitky neúčelnosti správním orgánem zvoleného řešení a námitky soukromoprávní povahy. Stavební úřad je totiž povinen respektovat kogentní hmotněprávní i procesní ustanovení právních předpisů bez ohledu na předchozí uplatnění příslušné námitky účastníka (§ 2, § 89 odst. 2 správního řádu, přiměřeně srov. také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 1 As 25/2007 - 70).

[19] Ustanovení § 94m odst. 3 stavebního zákona stanoví, že „[o]d ohledání na místě, popřípadě i od ústního jednání, může stavební úřad upustit, jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru a stanovení podmínek k jeho provádění. Upustí-li od ústního jednání, určí lhůtu, která nesmí být kratší než 15 dnů, do kdy mohou dotčené orgány uplatnit závažná stanoviska a účastníci řízení své námitky. Zároveň je upozorní, že k později uplatněným závažným stanoviskům, námitkám, nebude přihlédnuto. Ustanovení § 113 odst. 1 a 2 se použije obdobně.“

[20] Se stěžovatelkou nelze souhlasit, tvrdila-li, že pro upuštění od ústního jednání nebyly v řízení před stavebním úřadem splněny zákonné podmínky. Pakliže zákonodárce učinil ve shora citovaném ustanovení výjimku z obecné povinnosti konat ve společném stavebním a územním řízení ústní jednání (případně spojené s ohledáním na místě), sledoval tím hledisko hospodárnosti řízení v situaci, kdy má stavební úřad na podkladě žádosti stavebníka o záměr dostatečné informace. Účelem ústního jednání je totiž v těchto případech především umožnit stavebnímu úřadu a účastníkům řízení prakticky se seznámit se záměrem, a to ideálně přímo

pokračování

v území, v němž má být realizován. Toho jistě není třeba, pokud je žádost o vydání společného povolení pro tyto účely úplná a věc dostatečně přehledná. Pokud však zákon upuštění od ústního jednání výslovně podmiňuje existencí „dostatečného podkladu“ pro posouzení záměru, sotva může jít o nepřekročitelnou překážku jakéhokoli pozdějšího doplnění podkladů pro rozhodnutí.

[21] Se stěžovatelkou lze souhlasit potud, že upuštění od ústního jednání učiněné zcela bez ohledu na stav podané žádosti, by znamenalo faktické vyprázdnění litery zákona. K tomu ovšem v projednávané věci zjevně nedošlo, neboť vedle potvrzujících závazných stanovisek nadřízených správních orgánů žalovaný v odvolací fázi doplnil řízení toliko o studii osvětlení, a to v reakci na uplatněné námítky účastníků, a dále o několik doposud chybějících výkresů (situační výkres pro výpočet koeficientu zeleně, koordinační situační výkres, půdorys střechy aj.), jež však pouze upřesňovaly detaily stavebního záměru (o tom bude pojednáno také níže). Z ničeho tedy neplyne, že by stavební úřad v době, kdy přistoupil k upuštění od ústního jednání, neměl dostatek podkladů pro posouzení záměru v zásadních směrech. Stěžovatelka ostatně v kasační stížnosti ani nespecifikovala, v čem konkrétně ji nenařízení jednání omezilo v uplatnění jejích práv.

[22] Ne každý nedostatek přitom vede bez dalšího k vydání nezákonného konečného rozhodnutí ve věci. Nejvyšší správní soud v této souvislosti v rozsudku ze dne 22. 3. 2017, č. j. 2 As 322/2016 - 39, judikoval, že „[z]rušit rozhodnutí pro podstatné porušení ustanovení o řízení před správním orgánem podle § 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s. je třeba tehdy, je-li rozumně představitelné, a to i jen jako jedna z více variant toho, k čemu všemu mohlo uvedené porušení ve spojení s dalším navazujícím vývojem řízení vést, že obsah rozhodnutí o věci samé by byl v důsledku tohoto porušení jiný, a navíc nejen jiný, ale současně i nezákonný, než pokud by k porušení nedošlo.“ V podmínkách materiálního právního státu jsou tedy správní soudy povoleny k poskytování právní ochrany před skutečným zkrácením práv, nikoli tedy jen k dosahování procesní dokonalosti. Ze správního spisu plyne, že ke všem podkladům pro rozhodnutí měli účastníci příležitost se vyjádřit a stěžovatelka v žalobě ani v kasační stížnosti netvrdila žádné právní důsledky spojené s tím, že stavební úřad ústní jednání nenařídil.

[23] Městský soud zajisté shledal v této souvislosti vadným postup stavebního úřadu, pokud jde o velmi strohé odůvodnění, které poskytl k tomuto kroku ve svém rozhodnutí. Ani kasační soud nepochybuje, že samo stavebním úřadem učiněné (a žalovaným nedoplněné) konstatování, že podmínky pro upuštění od ústního jednání byly splněny, znamená v podstatě totéž, jako by rozhodnutí neobsahovalo k této otázce vůbec žádné odůvodnění. Nelze ovšem přehlédnout, že v odvolacím řízení nebyl nedostatek ústního jednání nikým z účastníků namítán. Pakliže navíc není pochyb o tom, že projednáním bez nařízení ústního jednání nedošlo ke zkrácení stěžovatelčiných práv, nelze tento dílčí nedostatek odůvodnění mít za významný pro posouzení zákonnosti rozhodnutí žalovaného. Námítka je proto nedůvodná.

[24] Jestliže městský soud v této souvislosti dovozoval, že by se stěžovatelka vzhledem k opožděnému podání námitek nemusela ani dozvědět o konání ústního jednání, pokud by k jeho nařízení skutečně došlo, činil tak pouze *obiter dictum*, aniž by tím jakkoli zpochybnil ostatní v rozsudku přijaté závěry. Tvrzení stěžovatelky, že napadený rozsudek stojí na spekulativních závěrech, proto nelze přisvědčit.

[25] Stěžovatelka dále, byť velmi stručně a obecně, formulovala námitku, podle níž žalovaný postupoval v rozporu se zákonem, když řízení zásadním způsobem doplnil o nové podklady, namísto aby rozhodnutí stavebního úřadu zrušil. Ani této námitce však kasační soud nemohl přisvědčit. Doplnění řízení o nové podklady (nikoli však o novoty) právní úprava nevylučuje ani ve věcech stavebních a soudní praxe tento postup plně akceptuje s výhradou, že i zde je bezpodmínečně nutné účastníkům umožnit se s podklady seznámit a vyjádřit se k nim (§ 36 odst. 3 správního řádu, srov. také např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 2. 2025,

č. j. 10 As 25/2024-95). O pouhé doplnění ve smyslu ustanovení § 86 odst. 2 správního řádu se přirozeně nejedná, pakliže by nové podklady znamenaly změnu samé podstaty stavebního záměru oproti podobě, v níž byl projednáván v prvoinstanční fázi řízení. Takový stav ovšem v projednávaném případě s jistotou nenastal. Městský soud se v tomto ohledu velmi obsírně zabýval otázkou, nakolik významnou změnu představovalo doplnění koordinačních situačních výkresů a dospěl k závěru, že tento postup nepřinesl do navrhovaného záměru žádnou zcela novou nebo zásadní skutečnost (vymezení staveniště, balkonová konstrukce). V případě doplněného půdorysu střechy a nového výpočtu hrubé podlažní plochy pak připustil jistý vliv na výsledný koeficient zeleně pozemku, jehož nevelká změna ovšem nijak neohrozila dodržení limitu tohoto územně plánovacího regulativu. Zásadní změně záměru překračující meze pouhého upřesnění proto nic nenasvědčuje. Závěry městského soudu jsou v tomto ohledu přesvědčivé a srozumitelné. Kasační soud se tak s nimi plně ztotožnil. Stěžovatelka přitom ani v kasační stížnosti nepřednesla žádné argumenty, jimiž by podpořila svá tvrzení o zásadní povaze doplnění podkladů v odvolacím řízení.

[26] Stěžovatelka rovněž nesouhlasila se závěrem městského soudu, podle něhož nemůže v řízení před soudem účinně uplatnit žalobní námitku nerealizovatelnosti předmětného stavebního záměru, pokud se tento nedostatek nedotýká nikterak jejích práv. V tom jí lze přisvědčit alespoň potud, že správní orgány, stavební úřady nevylučuje, jsou podle § 2 odst. 1 správního řádu vázány zákonem bez dalšího a jeho dodržení tak musí sledovat bez ohledu na to, či oprávněné zájmy právní norma chrání. Tomu ostatně odpovídá rovněž v odvolacím řízení správním zavedený systém omezené revize, v němž odvolací orgán zákonnost rozhodnutí přezkoumá v zásadě i tehdy, chybí-li odvolací námitky (89 odst. 2 správního řádu).

[27] Totéž však v českých podmínkách neplatí pro soudní přezkum, jenž je podle ustanovení § 2 s. ř. s. určen výlučně k ochraně veřejných subjektivních práv fyzických a právnických osob, nikoli tedy ke kontrole dodržování práva objektivního. Toto omezení se pak promítá rovněž do práva formulovat jednotlivé žalobní body. Žalobce tedy může v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu účinně namítat jen tu nezákonnost rozhodnutí, kterou byl současně zkrácen na svých právech (k tomu srov. např. nedávný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 6. 2026, č. j. 1 As 38/2026 - 65). Odkaz stěžovatelky na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 2. 2008, č. j. 6 As 37/2006 - 122, je v tomto ohledu nepřipadný, neboť tam uvedené závěry se vztahují výlučně k povinnosti správního orgánu (nikoli soudu) chránit soulad rozhodnutí s objektivním právem. Obecně tedy lze dovodit, že ze žalobní námitky musí plynout myslitelné dotčení právní sféry žalobce.

[28] Nakolik se v nyní projednávané věci měl žalovaný v tomto ohledu dotknout práv stěžovatelky, přitom není zcela zřejmé, neboť z kasační stížnosti, ani ze samotné žaloby není jasné, co všechno je onou nerealizovatelností záměru míněno. Městský soud se pokusil námitku vypořádat a zohlednit přitom všechny její možné aspekty. Podrobně vysvětlil, že související námitky ochrany vlastnického práva nebyly přípustné kvůli jejich uplatnění po uplynutí koncentrační lhůty, stejně tak se věnoval otázce, zda je stavební úřad povinen posoudit i dopad záměru na možnost realizace stavební činnosti na sousedících pozemcích a dalším otázkám.

[29] Stěžovatelka v této souvislosti v kasační stížnosti namítala, že se městský soud dostatečně nezabýval tím, že je záměr v návaznosti na „*podmínky v předložených podkladech fakticky nerealizovatelný*“, aniž by však k tomu uvedla cokoli bližšího. Dodala pouze, že již uvedla dostatek důvodů neproveditelnosti záměru. Zde je proto třeba připomenout judikaturou již dlouho přijímaný princip, podle něhož je podrobnost vypořádání žalobní (jakož i kasační) námitky přímo úměrná tomu, nakolik podrobně a jasně byla námitka formulována (k tomu srov. rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008 - 78).

pokračování

[30] Obsah žaloby, v níž se o proveditelnosti záměru hovoří také v souvislosti s malou odstupovou vzdáleností a možností realizovat záměr i bez obsluhy ze sousedních pozemků (bod 53 žaloby), nasvědčuje, že stížní bod směřuje i k této otázce. Ani v tomto ohledu nelze městskému soudu nic vytknout, neboť ten se s touto otázkou řádně vypořádal v bodech 51 a násl. odůvodnění. Konstatoval zde ovšem, že malá odstupová vzdálenost záměru od sousedních pozemků se nedotýká pozemku stěžovatelky, nýbrž pozemků jiných vlastníků. Totéž pak platí i o stěžovatelkou namítaném nedostatku prostoru pro zajištění stavební jámy, neboť i ta je relevantní jen v místech, v nichž má záměr malý odstup od hranice mezujících pozemků. Tyto závěry městského soudu přitom stěžovatelka nikterak nezpochybnila. Vzhledem k principům soudní ochrany veřejných subjektivních práv popsaným výše se přitom nelze než ztotožnit s městským soudem, že v právě v tomto případě právní sféra stěžovatelky narušena být nemohla. V této souvislosti měl proto kasační soud za nadbytečné provádět dokazování stěžovatelkou teprve dodatečně předloženým odborným vyjádřením autorizovaného inženýra Ing. Jiřího Surovce, Ph.D., neboť jím má být podpořen závěr o nutnosti zajistit stavební jámu prvky zasahujícími do sousedních pozemků, nikoli však to, nakolik tím má být dotčen právě pozemek stěžovatelky.

[31] Jde-li pak o proveditelnost záměru z hlediska zařízení staveniště, odkázal městský soud stěžovatelku na možnost obrany jejích práv v řízení o povolení stavby zařízení staveniště, které vede stavební úřad samostatně a v němž námitky ohledně umístění jeřábu mohla účinně uplatnit. To potvrzuje stejnopis rozhodnutí Úřadu městské části Praha 11 ze dne 25. 3. 2025, č. j. MPC11/25/009740/OV/Dn, o schválení stavebního záměru pro dočasné stavby zařízení staveniště, jež bylo k důkazu čteno při jednání před městským soudem. V této souvislosti kasační soud připomíná závěry své judikatury, podle níž je výsledkem řízení o povolení zařízení staveniště samostatné rozhodnutí, které řeší jiná hlediska a může se dotýkat jiného okruhu účastníků (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 8. 2018, č. j. 2 As 384/2017-79). Toto rozhodnutí přitom nepředstavuje jakýkoli podmiňující akt ve vztahu k povolení hlavního záměru, který je předmětem nynějšího soudního přezkumu. Probíhá tedy nezávisle na něm.

[32] Stěžovatelce tedy sice lze přisvědčit, že rovněž pravomocné rozhodnutí o těchto otázkách je předpokladem realizace hlavního záměru, to však v daném případě nebylo předmětem řízení před městským soudem a tím pádem nemohlo být ani předmětem řízení o projednávané kasační stížnosti. Jinak řečeno, o otázkách povolení staveb zařízení staveniště žalovaný žalobou napadeným rozhodnutím o hlavním záměru rozhodovat nemohl, protože o něm vedl současně oddělené řízení. Opačný postup by byl v rozporu se zásadou litispendence (viz § 48 odst. 1 správního řádu). I v této části shledal kasační soud vypořádání námítky neproveditelnosti záměru správným a úplným, odkázal-li městský soud ohledně otázek zařízení staveniště na nutnost uplatňovat obranu v tomto „vedlejší“ řízení.

[33] Kasační soud uzavírá, že otázkami, které stěžovatelka v žalobě jen velmi abstraktně zahrnula pod žalobní bod nerealizovatelnosti stavebního záměru se městský soud dostatečně srozumitelně a důsledně zabýval. Kasační námitku nevypořádání těchto otázek proto kasační soud posoudil jako nedůvodnou.

[34] Nezákonnost rozhodnutí žalovaného stěžovatelka spojuje dále s přesvědčením, že schválený záměr činí její pozemek do budoucna nezastavitelným. Městský soud v tomto ohledu poukázal na obecnou povinnost stavební správy dbát na zachování územním plánem předpokládané zastavitelnosti sousedních pozemků. Připomněl také ustanovení § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, podle něhož je stavební úřad povinen ověřit soulad záměru s obecnými požadavky na využívání území.

[35] Městským soudem rovněž odkazované ustanovení § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (účinné do 31. 12. 2023, dále jen „vyhláška“), pak přímo konkretizuje, že stavbou na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku. Zde je nutno závěry městského soudu korigovat v tom směru, že samy Pražské stavební předpisy (tj. nařízení hlavního města Prahy č. 10/2016, dále jen „Pražské stavební předpisy“) upravující požadavky na výstavbu v Praze, tento požadavek výslovně nestanoví.

[36] Pro posouzení tohoto stížního bodu je však podstatnější, že překážku výstavby na svém vlastním pozemku vidí stěžovatelka v neschopnosti do budoucna vyhovět zákonným požadavkům na odstupové vzdálenosti (resp. oslunění) jakožto důsledku nyní schváleného záměru. Limity odstupových vzdáleností mezi stavbou a hranicí pozemku a dále mezi stavbami navzájem přitom prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu podrobně upravují. Jak ovšem městský soud přiléhavě zdůraznil, ustálená judikatura ve vztahu k zohlednění nemožnosti budoucího splnění těchto kritérií (zde zejména § 25 vyhlášky, resp. § 28 Pražských stavebních předpisů), vyžaduje existenci určitého stupně přípravy konkrétní výstavby na sousedním pozemku. Teprve za splnění této podmínky by budoucí nedostatek odstupové vzdálenosti bránil povolení záměru. K zamýšlené sousední výstavbě se přihlíží, pokud již běží řízení o umístění (resp. povolení) takového „konkurujícího“ záměru, nebo vyplývá-li jeho realizace z územního plánu či územně-technických podmínek zcela jednoznačně, popřípadě existuje-li alespoň dostatečně konkrétní formálně zachycená představa výstavby (k tomu srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 11. 2020, č. j. 1 As 227/2020 - 43; shodně také jeho rozsudek ze dne 10. 2. 2022, č. j. 5 As 32/2021-41). Tyto závěry jsou přitom plně v souladu i s odůvodněním rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2025, č. j. 10 As 131/2024 - 149, o němž se v projednávané věci opřel městský soud. Stěžovatelka tedy nemá pravdu, tvrdí-li v kasační stížnosti, že prokázání relevantní přípravy výstavby není nutné či podstatné pro posouzení této otázky.

[37] Pokud pak stěžovatelka nesouhlasila se závěry městského soudu k otázce souladu záměru s koncepcí území, je namístě připomenout, že správní soudy jsou v řízení o žalobě proti rozhodnutí povolány zásadně k přezkumu zákonnosti, nikoli však již vhodnosti či účelnosti autoritativního uspořádání práv a povinností. Posouzení souladu záměru s nástroji koncepce rozvoje území je proto v soudní ochraně významné jen tehdy, jsou-li tyto nástroje k dispozici a jsou-li závazné. Územní studie, jejíchž podmínek se stěžovatelka dovolává, představuje sice významný územně plánovací podklad (§ 25 stavebního zákona), závaznost však může získat teprve zprostředkovaně, stane-li se její obsah součástí územního plánu (k tomu srov. např. stěžovatelkou odkazovaný rozsudek ze dne 18. 1. 2021, č. j. 9 As 164/2020 - 32). Vzhledem ke skutečnosti, že územní studie v dotčené lokalitě doposud nebyla schválena, lze jen obtížně argumentovat třeba jen účelností sledování jejích cílů či řešení. Ani v závěrech o této otázce tedy městský soud nepochybil.

IV. Závěr a náklady řízení

[38] Ze všech shora uvedených důvodů dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že kasační stížnost není důvodná, a proto ji za podmínek vyplývajících z § 110 odst. 1, *in fine*, s. ř. s. rozsudkem zamítl.

[39] O náhradě nákladů tohoto řízení bylo rozhodnuto ve smyslu § 60 odst. 1, věty první s. ř. s., ve spojení s § 120 s. ř. s. Vzhledem k tomu, že stěžovatelka nebyla v řízení o kasační stížnosti procesně úspěšná, právo na náhradu nákladů řízení jí nenáleží. Osoba zúčastněná na řízení I) bránila v řízení o kasační stížnosti své právo založené rozhodnutím žalovaného. Má proto právo

pokračování

na náhradu nákladů na to účelně vynaložených (§ 60 odst. 5 s. ř. s.). Pro určení výše nákladů spojených se zastoupením se použije v souladu s § 35 odst. 2 s. ř. s. vyhláška č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen „advokátní tarif“). Zástupce první zúčastněné osoby učinil v řízení o kasační stížnosti jeden úkon právní služby, který je účelně vynaloženým nákladem, a sice vyjádření ke kasační stížnosti [§ 11 odst. 1 písm. d) advokátního tarifu]. Za jeden úkon právní služby mu tedy náleží mimosmluvní odměna ve výši 4 620 Kč (§ 9 odst. 5 ve spojení s § 7 bod 5 advokátního tarifu), která se zvyšuje o 450 Kč paušální náhrady hotových výdajů (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu). Celkem tedy zúčastněné osobě na řízení I) přísluší za jeden úkon právní služby částka 5 070 Kč, zvýšená o částku odpovídající sazbě DPH (21 %), celkem tedy 6 135 Kč. Tuto částku je stěžovatelka povinna zaplatit osobě zúčastněné do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce (výrok II tohoto rozsudku).

[40] Osoba zúčastněná na řízení II) má podle § 60 odst. 5, věty druhé, s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinností, které jí soud uložil. Nejvyšší správní soud této osobě žádnou povinnost neuložil a neshledal ani žádný důvod hodný zvláštního zřetele, pro nějž by jí právo na náhradu nákladů řízení mělo být přiznáno. Pokud pak jde o procesně úspěšného žalovaného, nebylo v jeho případě prokázáno, že by mu v souvislosti s tímto řízením nějaké náklady převyšující rámec jeho úřední činnosti vznikly.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3 s. ř. s.).

V Brně dne 26. srpna 2026

L. S.

JUDr. Jaroslav Vlašín v. r.
předseda senátu