



Nejvyšší správní soud  
Moravské nám. 6  
657 40 Brno

**Stěžovatel:**

**Veřejný ochránce práv**

sídlem Údolní 39, 602 00 Brno  
(naše sp. zn. 5/2020/SZD/MH, naše č. j. KVOP-40660/2022)

**Žalovaný:**

**Magistrát města Olomouce,**

sídlem Horní náměstí 583, 779 11 Olomouc,  
zastoupen advokátem JUDr. Petrem Ritterem,  
sídlem Riegrova 12, 779 00 Olomouc

**Osoby zúčastněné na řízení:**

- I. **Office Park Šantovka, s. r. o.,** IČO 247 51 961  
sídlem tř. Svobody 956/31, Olomouc
- II. **Šantovka Tower, a. s.,** IČO 29131812  
sídlem tř. Svobody 956/31, Olomouc,  
obě zastoupeny Mgr. Lenkou Novou,  
sídlem Václavské náměstí 813/57, Praha 1
- III. **CETIN, a. s.,** IČO 04084063  
sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9 – Libeň
- IV. **Statutární město Olomouc,**  
sídlem Horní náměstí 583, Olomouc,  
zastoupeno advokátem JUDr. Petrem Ritterem,  
sídlem Riegrova 12, 779 00 Olomouc
- V. **Správa železnic, státní organizace,** IČO 709942334  
sídlem Dlážděná 1003/7, Praha 1
- VI. **Za krásnou Olomouc, z. s.,**  
zastoupen Frank Bold advokáti, s. r. o.,  
sídlem Údolní 567/33, 602 00 Brno

**Kasační stížnost**

proti usnesení Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci, ze dne 24. března 2022,  
č. j. 65 A 18/2020-383

**a návrh na přiznání odkladného účinku**

Odesláno datovou zprávou

## I. Žaloba stěžovatele

Dne 12. 2. 2020 podal stěžovatel u Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci (dále jen „krajský soud“), žalobu, kterou se domáhal zrušení rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, odbor stavební, oddělení územně správní, č. 44/2019 ze dne 10. 6. 2019, č. j. SMOL/136502/2019/OS/US/Hla.

Uvedeným rozhodnutím Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení územně správní (dále též „stavební úřad“), umístil stavbu „Šantovka Tower“ v Olomouci (dále též „stavba Šantovka Tower“). Stavebníkem je společnost Office Park Šantovka, s. r. o., se sídlem Washingtonova 1624/5, Praha 1 – Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 247 51 961 (dále jen „stavebník“).

## II. Rozhodnutí krajského soudu

Krajský soud v usnesení ze dne 24. 3. 2022, č. j. 65 A 18/2020-383, odmítl jako nepřipustnou žalobu stěžovatele napadající rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 6. 2019, č. j. SMOL/136502/2019/OS/US/Hla, ve věci umístění stavby (dále též „územní rozhodnutí“). Podle krajského soudu stěžovatel v řízení o podané žalobě neprokázal, že na podání žaloby je dán závažný veřejný zájem.

## III. Důvod kasační stížnosti

Stěžovatel napadá kasační stížností usnesení krajského soudu specifikované v článku II. a uplatňuje zákonný kasační důvod uvedený v ustanovení § 103 odst. 1 písm. e) zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s.ř.s.“), konkrétně pak namítá nezákonnost napadeného usnesení o odmítnutí návrhu.

## IV. Zachování lhůty

Napadené usnesení bylo stěžovateli doručeno v pondělí dne 11. července 2022, tudíž kasační stížnost je podávána ve lhůtě podle ustanovení § 106 odst. 2 s.ř.s.

## V. Prokázaný závažný veřejný zájem k podání žaloby

Podle § 66 odst. 3 s.ř.s. je stěžovatel aktivně legitimován k podání žaloby k ochraně veřejného zájmu. Stěžovatel si byl při podání žaloby vědom toho, že musí u soudu prokázat závažný veřejný zájem na podání žaloby a je **přesvědčen o tom, že jej prokázal**. Krajský soud podle stěžovatele dospěl k nesprávnému závěru, když na základě dostupných důkazů vyhodnotil, že stěžovatel v řízení před soudem neprokázal existenci závažného veřejného zájmu na podání žaloby. V podrobnostech stěžovatel odkazuje na část VI. této kasační stížnosti, v níž podrobně vysvětluje, z jakých důvodů shledává rozhodnutí krajského soudu nezákonným. Pokud by stěžovatel jako veřejný ochránce práv přijal argumentaci krajského soudu z napadeného usnesení, znamenalo by to faktickou nemožnost využití zvláštního oprávnění ochránce k podání žaloby ve veřejném zájmu. Stěžovatel si totiž dokáže jen stěží představit případ, v němž by byla nutnost podání žaloby k ochraně veřejného zájmu natolik zjevná, jako tomu je právě v případě umístění stavby Šantovka Tower.

Stěžovatel odkazuje na případy obdobných pochybení správních orgánů, jako v případě stavby Šantovka Tower, na jejichž základě správní soudy žalobám k ochraně veřejného

zájmu vyhověly a napadená rozhodnutí zrušily. V prvním případě (rozsudky Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 23. 2. 2011, č. j. 15 Ca 51/2009-56, a NSS ze dne 14. 3. 2013, č. j. 5 As 66/2011–98) šlo o výstavbu, kterou stavební úřad povolil bez potřebného závazného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny. Jedná se tedy o téměř obdobnou situaci, jako v případě Šantovka Tower, kdy chybělo závazné stanovisko k zásahu stavby do krajinného rázu. V rozsudcích ze dne 16. 12. 2015, č. j. 15 A 108/2013-277, a ze dne 14. 7. 2016, č. j. 9 As 24/2016-109, Krajský soud v Ústí nad Labem a NSS dospěly k závěru, že závažný veřejný zájem na podání žaloby existuje, neboť ke dni podání žaloby proti rozhodnutí o povolení stavby nebyly uděleny výjimky ze zákazu činnosti ve zvláště chráněném území. V případě stavby Šantovka Tower spočívá podobnost v tom, že ke dni podání žaloby proti územnímu rozhodnutí nebylo vydáno závazné stanovisko k zásahu stavby do krajinného rázu. Dále v rozsudcích Krajského soudu v Praze ze dne 30. 8. 2013, č. j. 47 A 5/2012-39, NSS ze dne 27. 11. 2013, č. j. 4 As 141/2013–28, Krajského soudu v Ostravě ze dne 13. 2. 2018, č. j. 22 A 140/2016-55, a NSS ze dne 12. 4. 2018, č. j. 1 As 76/2018–60, nejvyšší státní zástupce úspěšně uplatnil žalobu k ochraně veřejného zájmu v případě správního rozhodnutí, před jehož vydáním nebylo předloženo stanovisko EIA. V případě stavby Šantovka Tower spočívá podobnost v tom, že územní rozhodnutí bylo vydáno, aniž by předtím bylo předloženo závazné stanovisko k zásahu stavby do krajinného rázu. Mimochodem, oproti stanovisku EIA, které bylo ve výše zmíněných případech „pouze“ vyjádřením dle části čtvrté správního řádu, chybí v případě stavby Šantovka Tower závazné stanovisko dle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny<sup>1</sup>, tedy významnější podkladový úkon, než prosté vyjádření.

Pro podání žaloby ve veřejném zájmu veřejným ochráncem práv je nezbytné, aby tento veřejný zájem byl závažný, tj. kvalifikovaný, dosahující větší intenzity než prostý veřejný zájem.<sup>2</sup> Pojem závažného veřejného zájmu přitom patří mezi neurčité právní pojmy, jejichž obsah je třeba vyložit v kontextu příslušné právní úpravy s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu, jenž je předmětem žaloby.

Obecně lze konstatovat, že veřejným zájmem je to, co je jako veřejný zájem chráněno zvláštními předpisy. Jeho konkrétní obsah je třeba nacházet v závislosti na konkrétních okolnostech případu (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 6. 2015, č. j. 9 As 294/2014-114). Veřejný zájem ovšem **nemusí být za takový explicitně označen zákonem, ale postačí, pokud jej lze ze zákona dovodit.**<sup>3</sup> *„Řada zákonů [...] explicitně veřejný zájem nedefinuje, a ten tak vyplývá ze smyslu a účelu příslušné právní úpravy a jsou jím zpravidla ty veřejné statky a s nimi související právní vztahy, které právní úprava vytváří, resp. ochraňuje, a které někdy vyplývají již z názvu příslušného právního předpisu (zákon o ochraně veřejného zdraví), jinak zpravidla z úvodních ustanovení vymezujících předmět a účel právní úpravy, a které současně slouží jako interpretační vodítko pro výklad konkrétních ustanovení příslušného předpisu.“*<sup>4</sup>

---

1 Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

2 To mj. vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 6. 2015, č. j. 9 As 294/2014-114, bod 41.

3 VEDRAL, J.: Správní řád. Komentář. 2. vyd. Praha: BOVA POLYGON, 2012, s. 101. ISBN 978-80-7273-166-4.

4 Tamtéž, str. 102.

Veřejný zájem je často možné vyčíst z úvodních ustanovení speciálních zákonů, nebo může být zřejmý i z názvu samotného právního předpisu (například zákon o ochraně přírody a krajiny). „*Implicitně či explicitně [...] vyjádřený veřejný záměr obsahuje zejména veřejné statky, které konkrétní právní předpis ochraňuje.*“<sup>5</sup>

Veřejným zájmem je nepochybně ochrana veřejných statků nejrůznějšího druhu. Mezi ně dle stěžovatele patří zájem na zachování kulturního dědictví, přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zájem na ochraně příznivého životního prostředí, nebo také zájem na nestranném rozhodování orgánů veřejné moci (součást ústavně zaručeného práva na spravedlivý proces). Celá škála veřejných zájmů je pak posuzována v procesu územního plánování, kdy dochází k jejich koordinaci (sladění) se zájmy soukromými. Výsledkem je dokument, v daném případě Územní plán Olomouc, který nastavil pravidla výstavby tak, aby byla přípustná z hlediska všech posuzovaných zájmů. Umístěním stavby Šantovka Tower v rozporu s pravidly, která územní plán stanovil (toto tvrzení stěžovatel podrobněji rozvádí níže), přišla zmíněná koordinace a sladění soukromých zájmů se zájmy veřejnými vniveč.

*Závažnost veřejného zájmu "by mohla být shledána v tom, že dopady nezákonného rozhodnutí budou velmi intenzivně zasahovat do významného zájmu, jež byly správní orgány povinny chránit podle zvláštních předpisů, nebo do právní sféry jednotlivce, anebo jestliže účinky rozhodnutí sice nebudou mimořádně intenzivní, avšak budou mít dopad na veřejné zájmy zvláště chráněné či na právní sféru významného počtu osob (včetně zhodnocení případné dlouhodobosti takového působení a navazujících účinků)."*<sup>6</sup>

Stěžovatel již v žalobě uvedl, že závažný veřejný zájem spatřuje v **kumulaci** porušení zákona o státní památkové péči<sup>7</sup>, zákona o ochraně přírody a krajiny, správního řádu<sup>8</sup> a stavebního zákona<sup>9</sup> a závazků vyplývajících pro Českou republiku z Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy<sup>10</sup>, dosahujících intenzity popření samotných principů zákonnosti, za současných pochybností o systémové nepodjatosti a dalších specifických okolností, které způsobily nefunkčnost jak státní správy, tak i samosprávy. Závažný veřejný zájem na podání žaloby spatřuje stěžovatel také v neschopnosti veřejné správy dosáhnout nápravy opravnými prostředky v situaci, kdy v důsledku legislativních změn<sup>11</sup> byla znemožněna účast veřejnosti v řízení o vydání územního rozhodnutí, a tím i uplatnění dozorčích prostředků

---

5 VIČAROVÁ HEFNEROVÁ, Hana. Ochrana veřejného zájmu v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu. Praha: Leges, 2018. Teoretik. ISBN 978-80-7502-272-1, str. 57.

6 JEMELKA, L. a kol.: Soudní řád správní. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 526.

7 Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

8 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

9 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

10 Sdělení Ministerstva zahraničních věcí č. 73/2000 Sb.m.s.

11 Novelou stavebního zákona č. 225/2017 Sb. V čl. VII bod 17 novely byl novelizován i zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, konkrétně § 70 odst. 3 zákona tak, že byla omezena účast spolků v řízeních podle stavebního zákona. Tato novela byla napadena skupinou senátorů u Ústavního soudu (sp. zn. Pl. ÚS 22/17). K návrhu na zrušení novely v této části se připojila bývalá veřejná ochránkyně práv jako vedlejší účastník. Současně novela stavebního zákona čl. I bod 12 obsahovala speciální úpravu přezkumu závazných stanovisek, která znemožnila přezkum závazných stanovisek jiným způsobem než v rámci odvolacího řízení.

a následně správní žaloby. Tato svá tvrzení stěžovatel dostatečně podložil důkazy, které zmínil na str. 4 a 26 žaloby.

## **VI. Nezákonost usnesení o odmítnutí žaloby**

Stěžovatel napadá usnesení krajského soudu ze dne 24. března 2022 pro nezákonnost, kterou spatřuje **ve třech základních právních rovinách**. První z nich je skutečnost, že krajský soud neposoudil správně míru či intenzitu zásahu do jednotlivých veřejných zájmů, kterého se dopustil žalovaný při rozhodování o umístění stavby Šantovka Tower. Druhá rovina nezákonnosti spočívá v tom, že krajský soud posuzoval dopad do jednotlivých veřejných zájmů izolovaně, tj. aniž by se zabýval kumulací zásahů, která má dle stěžovatele podstatný vliv na celkovou závažnost zásahu do veřejného zájmu (který se skládá z mnoha „dílků“ veřejných zájmů). Třetí rovinu nezákonnosti rozhodnutí krajského soudu poté stěžovatel spatřuje v tom, že soud zcela pominul bohatou judikaturu Nejvyššího správního soudu, která se váže k oprávnění nejvyššího státního zástupce podat typově tutéž žalobu, kterou je oprávněn podat i veřejný ochránce práv.

Nyní již k jednotlivým důvodům nezákonnosti.

### **VI.1 Nesprávné posouzení intenzity zásahu do jednotlivých veřejných zájmů**

Stěžovatel ve své žalobě vymezil celkem čtyři významné veřejné zájmy, do nichž žalovaný svým rozhodnutím ze dne 10. 6. 2019 zasáhl. Stěžovatel je v žalobě uvedl v tomto pořadí:

- (1) veřejný zájem na ochraně hodnot Městské památkové rezervace Olomouc (dále jen „MPR Olomouc“ či „MPR“);
- (2) veřejný zájem na zachování hodnot území města Olomouce, které chrání olomoucký územní plán;
- (3) veřejný zájem na příznivém životním prostředí, a to konkrétně zájem na ochraně krajinného rázu jako součásti ochrany přírody a krajiny;
- (4) veřejný zájem na nestranném rozhodování orgánu státní správy.

Krajský soud při posuzování přípustnosti žaloby stěžovatele shledal relevantním pouze první z veřejných zájmů, nicméně i u něj nakonec vyhodnotil, že zde závažný veřejný zájem na ochraně památkových hodnot není, neboť umístěná stavba Šantovka Tower dle názoru soudu MPR Olomouc nepoškodí.

S uvedeným závěrem krajského soudu stěžovatel nesouhlasí. V podané žalobě a následně také při obou ústních jednáních ve věci (dne 15. 2. 2022 a 24. 3. 2022) stěžovatel podrobně specifikoval závažnost zásahu do veřejného zájmu na památkové ochraně, jehož se žalovaný dopustil. Rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 6. 2019 totiž bylo podmíněno nezákonným závazným stanoviskem orgánu památkové péče ze dne 14. 6. 2018, č. j. SMOL/085115/2018/OPP/Ka, jehož zákonností se vlivem okolností případu a vlivem právní úpravy (tj. § 4 odst. 9 stavebního zákona) účinné do 1. 1. 2018 nemohl nadřízený orgán zabývat. Stěžovatel proto v žalobě poukázal na vady závazného stanoviska, které spočívaly v neodůvodněném nerespektování závěrů odborné organizace státní památkové péče, jíž je Národní památkový ústav (dále jen „NPÚ“), a dále také v porušení zásady legitimního očekávání (viz ustanovení § 2 odst. 4 správního řádu, dále jen „spr. ř.“), neboť

orgán státní památkové péče zcela nedůvodně vybočil ze své předchozí rozhodovací praxe, kdy vydával negativní závazná stanoviska ke stavebním záměrům, které zdaleka nedosahovaly parametrů stavby Šantovka Tower.

Krajský soud však výše uvedené vady předmětného závazného stanoviska vůbec nehodnotil, neboť konstatoval, že by k jejich posouzení mohl přistoupit až poté, co by dospěl k závěru, že stěžovatel prokázal tvrzený závažný veřejný zájem na podání žaloby. K tomu však dle soudu nedošlo, a proto se zabýval „pouze“ důkazy, které stěžovatel a osoby zúčastněné na řízení navrhli k prokázání či vyvrácení ohrožení hodnot MPR Olomouc, a dále důkazy, které vyplývaly ze správního spisu, a účastníci soudního řízení je označili za relevantní pro posouzení zmíněné právní otázky. Tyto důkazy, jichž je značné množství [jedná se o písemná vyjádření NPÚ (včetně vyjádření Vědecké rady generální ředitelky NPÚ, která je nejvýše postavenou odbornou autoritou v oblasti české památkové péče), písemné stanovisko Ministerstva kultury k dosud neschválené Změně č. II. Územního plánu města Olomouce, audiovizuální vyjádření četných odborníků v oblastech památkové ochrany, architektury a urbanismu (např. prof. A., prof. B., nebo Ing. arch. C.), vizualizace viditelnosti stavby Šantovka Tower z důležitých či chráněných míst (Územním plánem Olomouc či Regulačním plánem MPR Olomouc) předložené stěžovatelem a osobou zúčastněnou na řízení č. VI., a v neposlední řadě také dokumenty s názvem „Vizualizace viditelnosti Šantovka Tower“ a „Eye-tracking analýza viditelnosti Šantovka Tower“ předložené žadatelem o vydání územního rozhodnutí do územního řízení], nevyhodnotil krajský soud správně.

Krajský soud rovněž (viz body 52. a 53. napadeného usnesení) některé z důkazů zamítl, neboť tyto se vztahovaly k dřívější poloze záměru Šantovka Tower, která byla navrhována o něco blíže k chráněné MPR (nejde však o cca 200 metrů, jak uvádí soud, ale zhruba 100 metrů). Podle stěžovatele však k zamítnutí důkazů nebyl důvod, neboť posunutí záměru, k němuž investor přistoupil s ohledem na dodržení povinných odstupových vzdáleností od blízké obytné zástavby v ulici Šantova, bylo z pohledu požadavků na ochranu památkově chráněného území téměř bezvýznamné. Posunutí se totiž odehrálo v rámci téže plochy Územního plánu města Olomouce (.03/056P), přičemž **reálně došlo k tomu, že se budova přesunula o několik desítek metrů**. Tomu odpovídá i skutečnost, že se některé pozemky, na nichž je záměr Šantovka Tower umístěn (jako je například pozemek p. č. 114/6, p. č. 114/7, nebo p. č. 554, to vše v k. ú. Olomouc-město), shodují jak v případě původního, tak i v případě posunutého umístění. Stěžovatel také již v řízení před krajským soudem upozorňoval, že po posunutí stavby došlo rovněž k jejímu pootočení (bod 50. napadeného usnesení), což má dle stěžovatele **další negativní dopad do chráněného historického panoramatu města** [posunutá budova Šantovka Tower vstupuje do významných pohledů (především z jihu) na panorama výrazněji]. I pokud by tedy krajský soud postupoval správně, když předmětné důkazy zamítl, měl by zohlednit skutečnost, že posunuté umístění stavby Šantovka Tower má v souhrnu na MPR Olomouc negativnější vliv, než umístění původní.

**Negativní dopad umístění stavby na MPR Olomouc dokládají nejen četná odborná vyjádření NPÚ a celé řady významných odborníků v daném oboru, ale také odborné podklady dodané žadatelem o vydání územního rozhodnutí, které soud nesprávně interpretuje.** Stěžovatel je přesvědčen, že kasační soud po náhledu do „Vizualizace viditelnosti Šantovka Tower“ a „Eye-tracking analýzy viditelnosti Šantovka Tower“ přisvědčí stěžovateli v tom, že stavba Šantovka Tower bude z celé řady významných a chráněných pohledů na MPR Olomouc nejen vidět, ale zároveň také znehodnotí panorama MPR tím, že

na sebe bude poutat významnou část pozornosti pozorovatelů (doloženo zmíněnou Eye-tracking analýzou). Pro posouzení budoucího znehodnocení MPR však dle stěžovatele nejsou relevantní pouze jednotlivé vizualizace či pohledy na MPR Olomouc, ale všechny dostupné důkazy, které měl soud k dispozici. Podle stěžovatele totiž tyto důkazy v souhrnu jednoznačně svědčí o tom, že bude celkový obraz MPR Olomouc nevratně poškozen, čímž nepochybně dojde k narušení chráněných památkových hodnot MPR. Závěr krajského soudu o tom, že stěžovatel v soudním řízení neprokázal závažný veřejný zájem na ochraně památek v této konkrétní věci, je proto chybný.

Zbylým třem veřejným zájmům, do nichž žalovaný dle stěžovatele svým rozhodnutím ze dne 10. 6. 2019 zasáhl, věnuje krajský soud v odůvodnění napadeného usnesení výrazně menší prostor. Takový přístup však považuje stěžovatel za nezákonný, a proto pokládá za nutné, aby se **blíže vyjádřil i k těmto veřejným zájmům, neboť zásahu do nich, na rozdíl od krajského soudu, nepřikládá nižší míru závažnosti** (či důležitosti).

Pokud jde o veřejný zájem na zachování hodnot území města Olomouce, odkazuje stěžovatel na ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něž *„Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.“*, a na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 9. 2017, č. j. 8 As 234/2017-60, kde kasační soud mimo jiné uvádí, že v případě územního plánování jde vždy *„o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“*<sup>12</sup>

Stěžovatel v žalobě uvedl, že žalovaný do veřejného zájmu na zachování hodnot území města Olomouce zasáhl tím, že stavbu umístil i **přes zjevný rozpor s Územním plánem města Olomouce**. In concreto šlo především o nedodržení požadavku na blokový typ struktury zástavby, který pro dotčenou plochu (.03/056P) územní plán stanoví, o požadavek na ochranu a rozvoj pohledově dominantních prvků historického jádra (dóm sv. Václava, kostel sv. Michala, věž radnice, nebo kostel Panny Marie Sněžné), či požadavek na zástavbu, která by posilovala centrální městský charakter území a ulice Wittgensteinovy jako městské třídy. Stavba Šantovka Tower je totiž umístěna odděleně soliterně a odděleně od navazujícího uličního prostoru, kvůli čemuž nemůže dotvářet kultivovaný veřejný prostor a ani městský charakter Wittgensteinovy ulice.

Krajský soud žalobní námitku zásahu do veřejného zájmu na zachování hodnot území města Olomouce hodnotí jako tvrzení o „pouhé“ nezákonnosti, které stěžovateli nezajišťuje pomyslnou „vstupenku do řízení“. Krajský soud dále konstatuje, že na dodržení obecných regulativů územního plánu neexistuje závažný veřejný zájem, aniž by však toto své tvrzení

---

<sup>12</sup> Citace z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 9. 2017 č. j. 8 As 234/2017-60, který odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 3/2007-73.



podložil konkrétními argumenty. Stěžovatel má naopak za to, že **zjevné ignorování několika zcela konkrétních regulativů ÚP žalovaným**, ačkoliv ho k jejich zohlednění zavazovalo ustanovení § 90 odst. 1 stavebního zákona, **svědčí o závažném narušení veřejného zájmu na ochraně celé řady hodnot**, které chrání územní plánování. Sám krajský soud navíc ve svém rozsudku ze dne 25. 2. 2015, č. j. 79 A 6/2014-193, který se týká zrušení části Územního plánu města Olomouce, v níž se nachází i dotčená plocha, do níž byla umístěna stavba Šantovka Tower, konstatuje, že *„blokovanou strukturu zástavby považuje odpůrce (Statutární město Olomouc) za hodnotnou a její ochranu a rozvoj si vytýčil mezi požadavky na ochranu a rozvoj hodnot celého města, konkrétně rozvoj kulturních a civilizačních hodnot na území města.“* Kasační soud poté v navazujícím rozsudku ze dne 25. 9. 2015, č. j. 4 As 81/2015-120, konstatuje (bod [84]), že bloková struktura zástavby dle navrhovatele (jímž byl žadatel o územní rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 6. 2019, které stěžovatel napadl žalobou k ochraně veřejného zájmu) *„neumožňuje realizaci jeho projektu výškové dominanty“*. Z výše uvedeného je proto zřejmé, že rozpor navrženého záměru Šantovka Tower byl znám již v roce 2015, ale žalovaný (s přihlédnutím k posunutí stavby, které je z hlediska požadavků Územního plánu města Olomouce bezvýznamné) přesto tyto skutečnosti v roce 2019 zcela ignoroval. Tím dle stěžovatele závažným způsobem zasáhl do veřejného zájmu na zachování hodnot území, což mělo krajskému soudu i samo o sobě (vzhledem k tomu, že závažnost zásahu do dílčích veřejných zájmů posuzoval izolovaně) postačovat k tomu, aby aktivní žalobní legitimaci stěžovatele shledal být splněnou.

Dalším z neprávem „upozaděných“ veřejných zájmů, na jejichž ochranu stěžovatel žalobou vystoupil, je zájem na ochraně životního prostředí (či zájem na příznivém životním prostředí). Stěžovatel v žalobním bodu, který se týkal tohoto velmi významného veřejného zájmu, konstatoval, že došlo k *„porušení práva na příznivé životní prostředí tím, že nebyla zajištěna ochrana krajinného rázu vyžadovaná zákonem o ochraně přírody a krajiny“*. Žalovaný totiž případný zásah do krajinného rázu, k němuž mohlo umístěním stavby Šantovka Tower dojít, v rámci územního řízení vůbec neposoudil, a to přesto, že pro takový postup byly splněny zákonné podmínky. Ustanovení § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny sice stanoví, že se krajinný ráz *„neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách“*, ale zároveň také dodává, že musí být územním či regulačním plánem *„stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody“*. Tyto zákonné podmínky nebyly v případě umístění stavby Šantovka Tower splněny, neboť po zrušení části Územního plánu města Olomouce soudem (viz výše citovaný rozsudek krajského soudu ze dne 25. 2. 2015) v dotčené ploše neexistovalo žádné plošné a prostorové uspořádání, a natož pak podmínky ochrany krajinného rázu, které by byly dohodnuty s orgánem ochrany přírody. V této souvislosti stěžovatel ve své žalobě mimo jiné odkázal na názor, který Nejvyšší správní soud vyslovil v rozsudku ze dne 12. 9. 2008, č. j. 2 As 49/2007-191, v němž kasační soud uvádí, že: *„Nově plánovaná stavba...Na druhé straně může znamenat zcela zásadní zásah do krajinného rázu, je-li budována na zdaleka viditelných místech...“* (soud dále uvádí i jiné příklady situací, kdy může být posouzení zásahu do krajinného rázu relevantní, přestože jde o případ umístění stavby do již zastavěného území).

Krajský soud posuzoval žalobní námitku stěžovatele, která se váže k neposouzení možného zásahu do krajinného rázu, optikou případu *FVE Moldava* (jde o doposud jediný skončený případ žaloby k ochraně veřejného zájmu, kterou stěžovatel podal v oblasti stavebního práva a práva životního prostředí). Krajský soud dospěl k závěru, že situace z kauzy



*FVE Moldava*, kdy investor fotovoltaické elektrárny nezískal potřebnou výjimku ze zákazu činností ve zvláště chráněném území, je odlišná od situace stavby Šantovka Tower, kdy žalovaný nevydal závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny ve smyslu ustanovení § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny. Krajský soud proto dospěl k závěru, že nevydání souhlasu k umístění stavby (ve formě závazného stanoviska) není skutečností, která by byla způsobilá vyvolat závažný veřejný zájem na přezkoumání napadeného rozhodnutí.

Stěžovatel rozporuje argumentaci krajského soudu, která se váže k závažnému veřejnému zájmu na ochraně přírody a krajiny jako součásti ochrany (příznivého) životního prostředí. Stěžovatel je přesvědčen, že **smyslem a účelem všech zmíněných ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny**, tj. jak těch, které se týkají případu *FVE Moldava* (jde zejména o § 43 a § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny), tak i těch, které se týkají současné věci (§ 12 odst. 2 a 4 zákona o ochraně přírody a krajiny), **je chránit velmi důležitý veřejný zájem na ochraně jednotlivých částí přírody a krajiny, které dohromady tvoří nedílnou součást ochrany životního prostředí**. Pokud poté krajský soud stěžovateli vytýká, že nekonkretizuje „devastující účinek stavby Šantovka Tower na krajinný ráz“, pak je nutno poznamenat, že ani v případě *FVE Moldava* nebylo ke splnění přípustnosti žaloby nutné vymezit, jakými konkrétními způsoby mohou být chránění živočichové a rostliny dotčeni (umístěním a povolením stavby fotovoltaické elektrárny), či případně, jak konkrétně mělo být stavbou zasaženo tamější chráněné území. Stěžovatel proto uzavírá, že dle jeho názoru postačuje k prokázání závažného veřejného zájmu na podání žaloby již skutečnost, že myslitelný zásah do krajinného rázu nebyl žalovaným (konkrétně jeho orgánem ochrany přírody) posouzen, ačkoliv tomu tak dle zákona být mělo.

Čtvrtým, posledním, avšak nikoliv méně důležitým veřejným zájmem, který se stěžovatel v tomto soudním řízení snaží bránit, je veřejný zájem na neustranném rozhodování orgánu státní správy. Stěžovatel v žalobě uvedl, že případ projednávání záměru stavby Šantovka Tower považuje za ukázkový příklad toho, kdy bylo namísto pečlivě zvažovat tzv. systémové riziko podjatosti, které Nejvyšší správní soud blíže definoval v usnesení ze dne 20. 11. 2012, č. j. 1 As 89/2010-119. Stěžovatel dále specifikoval, jakým způsobem byla v případě záměru Šantovka Tower naplněna jednotlivá kritéria pro zjišťování systémového rizika podjatosti. Předmětná kauza totiž byla medializovanou, politicky významnou a také značně kontroverzní záležitostí, k jejímuž prosazení dopomohla i smlouva o spolupráci mezi investorem a Statutárním městem Olomouc (osoba zúčastněná na řízení č. IV.). Stěžovatel naznal, že značný ekonomický zájem města Olomouce, který pramenil z prokazatelné obavy z možného požadavku na náhradu škody ze strany investora (v případě zmaření investice), vedl nikoliv pouze k nízké míře podezření, o níž kasační soud hovoří v citovaném usnesení ze dne 20. 11. 2012, ale naopak k **velmi vysoké míře podezření**, která má potenciál učinit z kauzy Šantovka Tower další „učebnicový“ příklad výskytu systémové podjatosti.

Krajský soud ovšem opětovně využil komparaci nyní projednávané kauzy s případem *FVE Moldava*, kde došlo dokonce k tomu, že úředníci, kteří se na vydávání povolení pro fotovoltaickou elektrárnu podíleli, byli následně pravomocně odsouzeni pro spáchání trestného činu zneužití pravomoci úřední osoby. Podle krajského soudu proto z hlediska požadavku na prokázání závažného veřejného zájmu na podání žaloby nemůže obstát „pouhé“ tvrzení o zvýšeném riziku systémové podjatosti (tj. hypotetickém porušení § 14 spr. ř.), které žalovaný v řízení „mohutně rozporoval“. Krajský soud také uvedl, že zájem na

nestranném rozhodování orgánů státní správy považuje za součást prostého zájmu na zákonnosti rozhodování, a nikoliv tedy za závažný veřejný zájem, který musel stěžovatel prokázat pro připuštění žaloby.

**Stěžovatel považuje opakované srovnávání nyní projednávaného případu s kauzou FVE Moldava za zcela nepřiléhavé,** neboť stěžovatel tehdy podával žalobu proti stavbě, která již byla v území realizována, a proto zde logicky nemohla být stejná situace jako v případě stavby Šantovka Tower, u níž stěžovatel jako žalobce **postupoval v maximální možné míře preventivně, tj. tak, aby zamezil budoucím negativním důsledkům záměru ve fázi, kdy ještě nezapočala výstavba** (a ani legálně započít nemohla, neboť investor nedisponuje stavebním povolením). Se závěrem krajského soudu o tom, že ke zpochybnění nestrannosti úředních osob, které se podílejí na vedení konkrétního správního řízení, je třeba pravomocného odsouzení trestním soudem, se stěžovatel rovněž nemůže ztotožnit. Pro prokázání závažného veřejného zájmu na podání žaloby k ochraně veřejného zájmu totiž není třeba, aby úředníci, kteří se podíleli na vydání žalobou napadeného rozhodnutí, byli uznáni vinnými trestním soudem. Žaloba k ochraně veřejného zájmu totiž mimo jiné působí jako nástroj pro řešení (latentní) korupce, či klientelismu.<sup>13</sup>

Stěžovatel je naopak toho názoru, že veřejný zájem na nestrannosti rozhodování správních orgánů, jehož závažnost plyne přímo z ústavněprávního zakotvení práva na spravedlivý proces (jehož je nestrannost rozhodování veřejné moci nedílnou součástí), lze prokázat i dostatečně silnými indiciemi o výskytu systémové podjatosti v daném správním řízení. Stěžovatel proto shodně jako při prvním ústním jednání před krajským soudem konstatuje, že **žalovaný neměl ve věci žádosti o územní rozhodnutí o umístění stavby Šantovka Tower vůbec rozhodovat,** neboť si musel být sám vědom nadkritické míry systémového rizika podjatosti. Tím, že žalovaný nepostupoval podle § 14 odst. 5 spr. ř. a nepředal věc nadřízenému správnímu orgánu (aby tento pověřil jiný správní orgán projednáním a rozhodnutím věci), narušil ústavněprávní požadavek na nestrannost při rozhodování takovým způsobem, že o závažném veřejném zájmu na napravení této skutečnosti nelze mít pochybnosti.

---

13 K tomu například VESECKÁ, Renata. Zvláštní žalobní legitimace nejvyššího státního zástupce k ochraně veřejného zájmu dle SŘS. In. Neckář, Jan a kol. Dny práva – 2008. Brno: Masarykova univerzita 008. s. 1670. Dostupné: <https://www.law.muni.cz/sborniky/dp08/files/pdf/sprava/vesecka.pdf>, nebo také ZÁRUBA, Jan. Vývoj žalobního oprávnění nejvyššího státního zástupce podle § 66 odst. 2 soudního řádu správního k ochraně veřejného zájmu pod fenoménem dobré víry dotčeného účastníka správního řízení. Státní zastupitelství. Wolters Kluwer, 2022(2), 11. Dostupné v Systému ASPI.

## VI.2 Izolované posuzování veřejných zájmů (opomenutí dopadu kumulace)

Souhrnné či kumulativní narušení několika veřejných zájmů namítá stěžovatel již v úvodu své žaloby (str. 3). Stěžovatel totiž právě v kumulaci zásahů do jednotlivých veřejných zájmů spatřoval určitou podobnost s případem *FVE Moldava*, neboť i tam tehdy jako žalobce tvrdil „porušení řady ustanovení odvětvových předpisů dosahujících intenzity popření samotných principů zákonnosti a principu prevence“ (viz rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 10. 2014, č. j. 15 A 108/2013-138, a dále „navazující“ rozsudek téhož soudu ze dne 14. 12. 2015, č. j. 15 A 108/2013-277). Krajský soud v napadeném usnesení oba rozsudky cituje, a proto si musel být vědom, že i v tomto případě nakonec příslušný soud shledal závažný veřejný zájem v současném (kumulativním) porušení veřejného zájmu na ochraně životního prostředí (vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, aniž by existovala potřebná rozhodnutí o povolení výjimek dle zákona o ochraně přírody a krajiny) a veřejného zájmu na řádném (nestranném a neovlivněném) rozhodování veřejné správy (rozhodnutí stavebního úřadu bylo dosaženo v souvislosti s trestným činem oprávněných úředních osob). Krajský soud však posuzoval namítané zásahy do konkrétních veřejných zájmů izolovaně, což vedlo k tomu, že dopad kumulace porušení několika právních předpisů a jimi chráněných veřejných zájmů nebyl krajským soudem zohledněn před učiněním závěru o (ne)prokázání existence závažného veřejného zájmu k podání žaloby.

Stěžovatel hodnotí způsob, jakým se krajský soud s jeho žalobou vypořádal, jako neúplný a účelový. Přestože je stěžovatel přesvědčen, že tvrzení a důkazy o narušení čtyř veřejných zájmů prokazovaly existenci závažného veřejného zájmu na podání žaloby i kdyby byly posuzovány jednotlivě, **je to právě kumulace porušení všech čtyř důležitých veřejných zájmů, která posunula potřebu ochrany veřejného zájmu (ze strany stěžovatele – veřejného ochránce práv) na mnohem intenzivnější úroveň.** Při připočtení dalších okolností věci, jako byly zejména změny v právní úpravě, které se udály v letech před vydáním územního rozhodnutí žalovaným [jde zejména o výrazné omezení kontroly veřejné správy ze strany kvalifikované veřejnosti (nemožnost účasti environmentálních spolků v řízeních podle stavebního zákona, kterým nepředcházelo posuzování vlivů „EIA“), a dále pak o někdejší znění § 4 odst. 9 až 11 stavebního zákona, které omezovalo možnost zrušit či změnit závazné stanovisko dotčeného orgánu, vydané pro účely řízení podle stavebního zákona, mimo odvolací řízení (v územním řízení o umístění stavby Šantovka Tower neexistoval účastník, v jehož zájmu by bylo podat odvolání, a proto nemohlo dojít ani k přezkumu závazného stanoviska orgánu státní památkové péče)], musí stěžovatel konstatovat, že nemohl „nečinně přihlížet“ závažné újmě, která veřejnému zájmu hrozila v souvislosti s pravomocným umístěním stavby Šantovka Tower.

Dle stěžovatele postupoval krajský soud nezákonným způsobem, když při hodnocení splnění podmínek dle ustanovení § 66 odst. 3 s.ř.s. pominul vliv kumulace porušených veřejných zájmů na prokazovaný závažný veřejný zájem k podání žaloby. Krajský soud tím podle stěžovatele zatížil napadené usnesení vadou, pro kterou je (i kdyby šlo o vadu jedinou) nutné toto rozhodnutí zrušit.

## VI.3 Pominutí judikatury NSS k žalobnímu oprávnění nejvyššího státního zástupce

Stěžovatel není jediným subjektem, jemuž svědčí oprávnění podat žalobu k ochraně veřejného zájmu. Kupříkladu nejvyšší státní zástupce takovým právem disponuje po dobu, která je zhruba dvakrát delší, než je tomu v případě stěžovatele. Nejvyšší státní zástupce

(dále jen „NSZ“) je navíc při využívání předmětného oprávnění mnohem aktivnější<sup>14</sup>, a proto se téměř veškerá dosavadní judikatura správních soudů týká právě jím podaných žalob (a navazujících kasačních stížností). Krajský soud však v napadeném usnesení vychází pouze z judikatury, která se váže k oprávnění veřejného ochránce práv podat žalobu k ochraně veřejného zájmu. Tím se použitá judikatura de facto zužuje **pouze na jeden jediný případ**, jímž je již několikrát zmíněná kauza *FVE Moldava*.

Stěžovatel považuje postup krajského soudu za nesprávný, neboť je přesvědčen, že judikatura, která se váže k oprávnění NSZ podat žalobu k ochraně veřejného zájmu, je do určité míry **použitelná i pro nyní projednávaný případ** Šantovka Tower. Důvodů, proč stěžovatel k tomuto závěru dospěl, je vícero. V první řadě stěžovatel považuje za nutné poukázat na skutečnost, že pojem „závažného veřejného zájmu“ je v ustanovení § 66 odst. 2 s.ř.s. a 66 odst. 3 s.ř.s. totožný, a proto je jej nutno i shodně vykládat.<sup>15</sup> Dalším důvodem, který hovoří pro zohlednění judikatury k oprávnění NSZ, je určitá změna v přístupu judikatury k žalobám NSZ, kterou lze „datovat“ zhruba od roku 2015.<sup>16</sup> Soudy totiž zhruba od té doby začaly uplatňovat na posuzování důvodnosti žalob NSZ přísnější kritéria, která se v podstatě shodují s kritérii, která musí veřejný ochránce práv (stěžovatel) splnit pro přípustnost jím podané žaloby. Soudy v obou případech vyžadují, aby nezákonnost rozhodnutí, kterou žalobce v žalobě k ochraně veřejného zájmu namítá, měla intenzitu narušení závažného veřejného zájmu (u žádného z žalobců proto k úspěchu ve věci nepovede namítání „běžné“ nezákonnosti napadeného rozhodnutí). V případě NSZ zmíněný posun v judikatuře dobře ilustruje především rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 4. 2016, č. j. 4 Azs 33/2016–48, nebo také rozsudek téhož soudu ze dne 30. 3. 2017, č. j. 2 As 313/2015-492. V neposlední řadě je poté otázkou, zda je pro účely tohoto řízení aplikovatelná rovněž i starší judikatura, která se váže k žalobnímu oprávnění NSZ, tj. ta, u níž soudy při posuzování důvodnosti žaloby NSZ nevyžadovaly „kvalifikovanou nezákonnost“. Otázka posouzení závažného veřejného zájmu na podání žaloby ze strany NSZ totiž náležela vždy pouze samotnému NSZ, což ostatně opakovaně konstatoval jak Nejvyšší správní soud, tak následně v nálezu ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. I. ÚS 946/16, i soud Ústavní. Stěžovatel je proto toho názoru, že použitelná je i starší judikatura soudů k žalobnímu oprávnění NSZ, neboť existenci závažného veřejného zájmu shledaného ze strany NSZ v případech, kdy se rozhodl podat žalobu k ochraně veřejného zájmu, nelze žádným způsobem „zpětně zpochybnit“. Lze tak konstatovat, že NSZ svými žalobami **dal neurčitému právnímu pojmu „závažný veřejný zájem“ obsah, který při jeho výkladu je nutné zohlednit**.

V návaznosti na výše uvedenou argumentaci je stěžovatel přesvědčen, že judikaturu k oprávnění NSZ podat žalobu k ochraně veřejného zájmu nelze ignorovat. Pro účely této kasační stížnosti poté stěžovatel odkazuje zejména na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 4. 2018, č. j. 1 As 76/2018–60. V něm kasační soud řešil případ, který se týkal

---

14 Zatímco veřejný ochránce práv podal do roku 2020 celkem 3 žaloby, nejvyšší státní zástupce jich měl k témuž období na kontě už 171. Zdroj: COUFAL, Jan. Žaloby k ochraně veřejného zájmu – diplomová práce. Brno: Masarykova univerzita, str. 75–77.

15 Blíže viz KÜHN, Zdeněk. Soudní řád správní: komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. ISBN 978-80-7598-479-1. K § 66 odst. 3.

16 Ke změně judikatorního přístupu blíže KAŠPÁRKOVÁ, Marcela. Proměna v posuzování důvodnosti žaloby nejvyššího státního zástupce podané ve veřejném zájmu. Správní právo. 2018(8), In ASPI: LIT257001CZ, a také již citovaný ZÁRUBA, Jan. Vývoj žalobního oprávnění nejvyššího státního zástupce... Státní zastupitelství. Wolters Kluwer, 2022(2), 11. Dostupné v Systému ASPI.

stanovení dobývacího prostoru. Stěžejní otázkou v něm byla absence stanoviska o posuzování vlivů na životní prostředí (EIA), bez něhož vydal příslušný správní orgán rozhodnutí, jež později napadl žalobou NSZ. Stěžovatel na judikát odkazuje zejména s ohledem na skutečnost, že dle jeho názoru i v nyní posuzovaném případě (stavby Šantovka Tower) správní orgán **vydal rozhodnutí ve věci, aniž měl k dispozici potřebný subsumovaný správní akt**, jímž mělo být závazné stanovisko (na rozdíl od citovaného judikátu, kde chybělo pouze stanovisko, vydané dle části čtvrté spr. ř.) orgánu ochrany přírody (k možnému zásahu do krajinného rázu). Stěžovatel také podotýká, že žádný ze soudů v tomto případě nezpochybnil skutečnost, že nezákonnost, jíž se správní orgán dopustil, narušila závažný veřejný zájem, kterým byla v tomto případě ochrana životního prostředí.

Stěžovatel dále odkazuje na dva rozsudky Nejvyššího správního soudu, které se týkají žaloby NSZ ve stavebních věcech. Přestože je soud vydal ještě před výše zmíněným vývojem judikatury v otázce posuzování důvodnosti žalob NSZ, stěžovatel se domnívá, že by z hlediska otázky existence závažného veřejného zájmu na podání žaloby měly být relevantními. Závažný veřejný zájem byl totiž v obou případech shledán (byť ne soudem, ale NSZ), a především byl NSZ v obou případech se svou žalobou úspěšný, a to i pokud jde o navazující kasační stížnosti osob zúčastněných na řízení. V prvním případě (rozsudek NSS ze dne 14. 3. 2013, č. j. 5 As 66/2011–98) šlo o výstavbu větrných elektráren v Ptačí oblasti Východní Krušné hory, kterou příslušný stavební úřad povolil **bez potřebného závazného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny, tj. jedná se o skutkově téměř obdobnou situaci, jako v případě Šantovka Tower**. Ve druhém případě (rozsudek NSS ze dne 27. 11. 2013, č. j. 4 As 141/2013–28) šlo poté o případ, který byl velmi podobný tomu, který kasační soud řešil v již citovaném rozsudku ze dne 12. 4. 2018, tj. šlo o stavbu, k níž mělo být vydáno stanovisko EIA, ale správní orgán záměr (konkrétně šlo o zařízení k likvidaci odpadů) povolil i bez potřebného stanoviska.

Stěžovatel proto tuto závěrečnou kasační námitku uzavírá konstatováním, že se krajský soud dopustil nezákonnosti při úvaze o existenci závažného veřejného zájmu na podání žaloby, neboť kromě jiného nezohlednil relevantní judikaturu, která se váže k případům, jež byly do určité míry podobné nyní posuzované věci Šantovka Tower.

## VII. Návrh na přiznání odkladného účinku

Žalobou napadené územní rozhodnutí nabylo právní moci a s ohledem na pravomocné usnesení krajského soudu již stavebníkovi nic nebrání v tom, aby požádal o vydání stavebního povolení. Pokud by stavebník získal v průběhu řízení o kasační stížnosti pravomocné stavební povolení, byl by případný úspěch stěžovatele v soudním řízení o kasační stížnosti fakticky bezcenným a újma způsobená veřejnému zájmu by byla v zásadě nevratná.

V daném případě spatřuje stěžovatel jako zásadní to, že vady stěžovatelem napadeného územního rozhodnutí by již nebylo možné v rámci nového projednání věci před krajským soudem napravit, a to zejména s ohledem na nutnost zohlednit právní úpravu ve stavebním zákoně, podle níž dojde-li ke zrušení územního rozhodnutí po povolení stavby, územní rozhodnutí se již nevydává (§ 94 odst. 5 stavebního zákona). **Zásadní otázky, hodnocené dle § 90 stavebního zákona v územním řízení (typicky právě umístění, objem a výška zástavby), by již neprošly novým posouzením stavebního úřadu.**

Proto navrhuji, aby Nejvyšší správní soud přiznal kasační stížnosti odkladný účinek. Předejde se tak možnosti stavebníka získat stavební povolení a přistoupit k realizaci stavebního záměru. Zajistí se tím, že soudní přezkum územního rozhodnutí bude efektivní. V tomto směru odkazují na podrobnou argumentaci krajského soudu uvedenou v usnesení o přiznání odkladného účinku žaloby, v němž krajský soud (v jiném složení senátu, než ve kterém rozhodl o samotné žalobě) žádosti stěžovatele o přiznání odkladného účinku žalobě podané proti územnímu rozhodnutí vyhověl.

Přiznání odkladného účinku nebrání dikce § 73 odst. 2 soudního řádu správního, podle něhož lze žalobě přiznat odkladný účinek jen tehdy, budou-li výkon nebo jiné právní následky rozhodnutí znamenat pro žalobce nepoměrně větší újmu, než jaká přiznáním odkladného účinku může vzniknout jiným osobám. Právní následky územního rozhodnutí, spočívající ve vytvoření podmínek k získání stavebního povolení, způsobí významnou újmu veřejným zájmům, k jejichž ochraně stěžovatel svou žalobu dle § 66 odst. 3 správního řádu podává.

Závažnost hrozící újmy tkví především v jedinečnosti chráněného kulturního statku, což jako důležitý veřejný zájem vnímá i judikatura<sup>17</sup>. Ustanovení § 73 odst. 2 soudního řádu správního je nutno vykládat ve smyslu účinné soudní ochrany<sup>18</sup> a újmu na straně žalobce, který podává žalobu ve veřejném zájmu, je nutno spojovat s újmou, která by vznikla veřejným zájmům, které žalobce podáním žaloby hájí. I Nejvyšší správní soud přitom připouští přiznání odkladného účinku (byť ve vztahu ke kasační stížnosti) navrhovaného správním orgánem<sup>19</sup>.

Újmu hrozící veřejnému zájmu nemůže vyvážit ani újma, která vznikne stavebníkovi pozastavením realizace jeho stavebního záměru. Taková újma je pouze dočasná. Pokud kasační soud této žádosti o odkladný účinek kasační stížnosti nevyhoví, bude stavebník moci v získávání povolení pro svůj záměr pokračovat, což již ostatně ve svých mediálních vyjádřeních po rozhodnutí krajského soudu učinil zástupce osoby zúčastněné na řízení a jednatel společnosti Office Park Šantovka, s. r. o., pan Richard Morávek, který pro iDnes uvedl: „*Určitě začneme pracovat na projektu dál a budeme pokračovat v jeho realizaci,*“ s tím, že **z případné kasační stížnosti nemá obavy**.<sup>20</sup>

Přiznání odkladného účinku nebude v rozporu s důležitým veřejným zájmem, neboť stavebník žádný z veřejných zájmů nehájí a v realizaci jeho záměru Šantovka Tower v navržené podobě žádný veřejný zájem nespátřuji.

---

17 Podle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 7. 2015, č. j. 10 Ads 99/2014-58.

18 Podle usnesení Nejvyššího správního soudu – rozšířeného senátu ze dne 24. 4. 2007, č. j. 2 Ans 3/2006-49: „Nerozhodné je, že § 73 odst. 2 s. ř. s. přiznává oprávnění podat návrh pouze žalobci, neboť § 107 se vztahuje ke každému stěžovateli, tedy i k žalovanému. Jiný závěr by také odporoval logice, že podat návrh na přiznání odkladného účinku může ten, kdo vyvolal soudní řízení svým návrhem směřujícím proti nějakému rozhodnutí, jehož výkon by mohl mít zákonem předpokládané negativní účinky.“

19 Srovnej např. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 5. 2018, č. j. 1 As 128/2018-42, nebo již zmíněné usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 7. 2015, č. j. 10 Ads 99/2014-58.

20 [https://www.idnes.cz/olomouc/zpravy/santovka-tower-zamitnuti-zaloby-soud-ombudsman-podjatost.A220324\\_152833\\_olomouc-zpravy\\_stk](https://www.idnes.cz/olomouc/zpravy/santovka-tower-zamitnuti-zaloby-soud-ombudsman-podjatost.A220324_152833_olomouc-zpravy_stk)

Navrhuji proto, aby Nejvyšší správní soud **přiznal kasační stížnosti** v souladu s § 107 s.ř.s. **odkladný účinek, a pozastavil tím účinky napadeného územního rozhodnutí.**

#### VIII.

Z důvodů výše uvedených stěžovatel navrhuje, aby Nejvyšší správní soud usnesení Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci, č. j. 65 A 18/2020-383 ze dne 24. března 2022 v plném rozsahu **zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení** a rozhodnutí.

Brno 22. července 2022

JUDr. Stanislav Křeček v. r.  
veřejný ochránce práv  
(stížnost je opatřena elektronickým podpisem)