

U S N E S E N Í

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu Veroniky Juříčkové a soudců Tomáše Langáška a Filipa Dienstbiera v právní věci žalobců: **a) město Kostelec nad Černými lesy**, sídlem náměstí Smiřických 53, Kostelec nad Černými lesy, zastoupený JUDr. Filipem Rigelem, Ph.D., advokátem, sídlem Teplého 2786, Pardubice, **b) M. B.**, zastoupená JUDr. Mgr. Lukášem Váňou, Ph.D., advokátem, sídlem Teplého 2786, Pardubice, proti žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**, sídlem Zborovská 81/11, Praha 5, **za účasti: I)** Ing. M. V., **II)** Český bytový fond s.r.o., sídlem Davídkova 2476/48, Praha 8, zastoupený JUDr. Pavlem Širokým, advokátem, sídlem Vodičkova 710/31, Praha 1, **III)** Ing. M. H., **IV)** R. S., **V)** Ing. V. H., **VI)** B. H., **VII)** Š. H., **VIII)** J. V., týkající se žalob proti rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 6. 2022, č. j. 056210/2022/KUSK, v řízení o kasačních stížnostech žalovaného a osoby zúčastněné na řízení II) proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 27. 4. 2023, č. j. 51 A 61/2022-107, o návrhu osoby zúčastněné na řízení II) na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti,

t a k t o :

Kasační stížnosti **se nepřiznává** odkladný účinek.

O d ů v o d n ě n í :

[1] Osoba zúčastněná na řízení II (dále jen „stavebník“ nebo též „stěžovatel“) byla oprávněna na základě původního pravomocného společného povolení Městského úřadu Kostelec nad Černými lesy (dále jen „stavební úřad“) z roku 2018 umístit a provést stavbu lékařského domu a souvisejících vedlejších staveb pod názvem *Rezidence nad Černými lesy* (dále jen „původní záměr“). V roce 2021 stavebník požádal o povolení změny stavby před jejím dokončením. Změnu stavby z lékařského domu na bytový dům s 29 bytovými jednotkami spojenou s několika dalšími změnami popsány v rozhodnutí (dále jen „nový záměr“) stavební úřad rozhodnutím ze dne 13. 9. 2021, č. j. 00536/2021/KNCL/SU, povolil. Toto rozhodnutí s drobnými změnami žalovaný potvrdil rozhodnutím označeným v záhlaví tohoto rozsudku.

[2] Žalobci a) a b) se proti tomuto rozhodnutí bránili žalobami u Krajského soudu v Praze, který přisvědčil většině žalobních námitek a rozsudkem označeným v záhlaví rozhodnutí žalovaného zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. V první řadě shledal napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným, neboť řádně nevypořádalo zásadní námitku žalobce a), že pro nový záměr bytového domu nedostačuje kapacita stávající infrastruktury na dodávku pitné vody. Dále nepovažoval za dostatečná skutková zjištění správních orgánů ohledně platnosti společného rozhodnutí povolujícího v roce 2018 původní záměr v době, kdy stavebník požádal o změnu stavby (rok 2021). Konkrétně nenalezl ve správním spise žádný důkaz o tom, že stavba původního záměru byla zahájena v době dvou let od právní moci rozhodnutí, které stavbu povolilo, a že tedy původní rozhodnutí nepozbylo platnosti, následkem čehož by již nebylo možné vést žádné řízení o změně stavby před jejím dokončením. Krajský soud rovněž považoval za nedostatečně odůvodněné závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj potvrzující soulad nového záměru s územním plánem. V této souvislosti pokládal za nesprávné zahrnout do ploch zeleně celé plochy předzahrádek přízemních bytů (včetně ploch plotů s podezdívkou). Po odečtení ploch podezdívek by dle krajského soudu nový záměr nesplňoval požadavek územního plánu na minimální zastoupení zeleně v podílu 40 %. Nadto krajský soud považoval za těžko představitelné, že by zatravněná plocha předzahrádky sahala až k fasádě domu a vstupům do jednotlivých bytů, což taktéž zpochybnilo dostatečný podíl zeleně vyžadovaný územním plánem. Krajský soud pak považoval rozhodnutí žalovaného za nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů rovněž v otázce odvádění srážkových vod, konkrétně ohledně dostatečnosti vsakovacího zařízení stavby.

[3] Stavebník se podanou kasační stížností domáhá zrušení napadeného rozsudku krajského soudu. Následně podal také samostatný návrh na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti, který odůvodnil tím, že zrušením rozhodnutí žalovaného ve věci změny stavby před jejím dokončením mu bylo zabráněno v dalším pokračování výstavby bytového domu a zrušující rozsudek krajského soudu narušil jeho legitimní očekávání. Stavebník uvedl, že jednal v dobré víře ve správnost vydaných správních rozhodnutí. Stavbu bytového domu započal dne 8. 8. 2022, plánovaná délka výstavby byla 14 až 15 měsíců, ke dni podání návrhu na přiznání odkladného účinku byl bytový dům dokončen ze 75 % (dokončena hrubá stavba) a stěžovatel proinvestoval 96 600 000 Kč (celkové plánované náklady činí 154 130 000 Kč). Uvedená tvrzení stěžovatel doložil soupisem prací provedených v dubnu 2023, stavebním deníkem z dubna 2023 a fotografiemi stavby.

[4] Stěžovatel uvedl, že byl v důsledku napadeného rozsudku nucen zastavit stavební práce. Na základě uzavřených smluv s dodavateli díla má však povinnost hradit platby smluvním partnerům i po dobu přerušení výstavby. Předložil rovněž soupis nákladů, které vzniknou jeho hlavnímu dodavateli, bude-li stavba zastavena a nebude-li v ní v blízké době pokračováno, přičemž tyto náklady po něm budou následně vymáhány.

[5] Dále stěžovatel upozornil na povinnost vrátit (pro případ nedokončení výstavby bytového domu včas) rezervační poplatek ve výši 150 000 Kč každému ze čtyř budoucích vlastníků bytových jednotek, kteří s ním již uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí, a vrátit budoucím kupujícím blíže nespecifikovanou část kupní ceny, která již byla na základě uvedené smlouvy uhrazena. Zmínil rovněž sankce za nedodržení termínu dokončení výstavby a doložil typovou smlouvu o smlouvě budoucí. Poukázal také na skutečnost, že

pokračování

nedokončená stavba má významný vliv na okolí (nedokončení vsakovacího zařízení, prašnost kvůli nedokončení osetí travou, zabírání parkovacích ploch v okolí, neboť parkovací místa před domem nejsou dokončena, narušení estetiky místa).

[6] Stěžovatel taktéž odkázal na příložený „Soupis nezbytných prací a opatření“, který si od něj vyžádal stavební úřad a který obsahuje opatření nutná pro stabilitu provedených konstrukcí a nutné zabezpečovací práce mající zabránit škodám. Konkrétně se odvolal na přílohu č. 3, z níž má vyplývat, že okamžité zastavení stavebních prací povede ke škodám či vynuceným nákladům ve výši 17 750 000 Kč. Dále uvedl, že tato částka nezahrnuje další náklady odhadované na 2 050 000 Kč měsíčně (udržování pozastavené stavby, smluvní pokuty dodavatelům, úroky z finančních závazků), přičemž kupříkladu náklady financování činí 327 426 Kč za každý měsíc prodlení a konzervace stavby činí 607 500 Kč měsíčně (v příloze č. 4 uvedeného soupisu je náklad financování odůvodněn úrokem 12 % p. a. z úvěru 70 mil. Kč s odkazem na úvěrovou smlouvu a náklad konzervace stavby popsán jako náklad na projektový management staveniště, pronájem stavební techniky a smluvní pokuta dodavateli stavby s odkazem na smlouvu o dílo).

[7] Stěžovatel v návrhu zároveň popsal, jaké stavební práce je třeba dokončit, aby se předešlo možným škodám či znehodnocení stavby (dokončení fasády jako ochrany před zatékáním, dokončení systému vsakování dešťové vody ohrožující statiku domu i sousední pozemky, dokončení oplocení pozemku a zabránění vstupu neoprávněných osob, dokončení protipožárního zabezpečení).

[8] K újmě hrozící jiným osobám či ohrožení veřejných zájmů stěžovatel poznamenal, že žalobcům ani ostatním osobám zúčastněným na řízení újma nevznikne, stejně tak ani veřejným zájmům. Naopak stěžovateli, jeho dodavatelům a budoucím vlastníkům vznikne újma značná. Stěžovatel připomněl, že vycházel z pravomocného rozhodnutí, a nemohl předvídat, že bude soudem zrušeno.

[9] K návrhu na přiznání odkladného účinku se vyjádřila žalobkyně b). Ve vyjádření rozporovala stěžovatelovo tvrzení, že napadený zrušující rozsudek, v jehož důsledku stěžovatel pozbyl právo pokračovat ve výstavbě, nepřiměřeně zvyšuje jeho náklady, se kterými nemohl počítat, a že stěžovatel měl legitimní očekávání, neboť spoléhal na pravomocná rozhodnutí správních orgánů. Dle žalobkyně b) si stěžovatel byl vědom skutečnosti, že jeho nový záměr byl již v průběhu správního řízení rozporován jinými účastníky, a tedy mohl očekávat, že proti němu bude směřovat i správní žaloba. V této souvislosti odkázala na usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 1. 2022, sp. zn. I ÚS 3315/21, v němž Ústavní soud mimo jiné uvedl, že pokud zákon proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu připouští podání správní žaloby, nemůže být stavebník utvrzen o absolutní nedotknutelnosti (nenapadnutelnosti) správního rozhodnutí, byť je pravomocné. Míru jistoty dále dle Ústavního soudu snižuje skutečnost, že stavebník věděl, že vydání stavebního povolení bylo rozporováno jinými účastníky stavebního řízení. Dále odkázala na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2018, sp. zn. 30 Cdo 3079/2016.

[10] Žalobkyně b) připomněla, že ještě v prosinci 2022 a únoru 2023 si stěžovatel byl vědom nejistoty svého postavení, neboť nabídl žalobkyni částku 1 500 000 Kč, pokud ukončí „právní zasahování do projektu“ [žalobkyně b) nabídku odmítla]. Stěžovatel však

nadále pokračoval ve výstavbě. Dále se žalobkyně b) pozastavila nad skutečností, že se stěžovatel smluvně nezajistil vůči třetím osobám (dodavatelům i budoucím vlastníkům jednotek) pro případ, že žalobami napadené rozhodnutí bude zrušeno. Nabídku bytů nadále inzeruje.

[11] Stěžovatel dle žalobkyně b) pokračoval ve výstavbě i po pozbytí veřejnoprávního titulu ke stavbě díky zásahu krajského soudu. K argumentaci o nutnosti dokončit výstavbu izolace, neboť dochází k degradaci nekrytých izolačních desek, žalobkyně b) uvedla, že izolaci obvodových zdí izolačními deskami provedl stěžovatel (jeho dodavatel) až v květnu 2023 po vydání napadeného rozsudku, což dokládají přiložené fotografie.

[12] Žalobkyně b) také uvedla, že přiznáním odkladného účinku bude narušen či ohrožen veřejný zájem, neboť pokračováním výstavby by mohlo docházet k porušování veřejných zájmů v oblasti územního plánování, narušení vodních poměrů, apod.

[13] Nesouhlasné vyjádření k podanému návrhu na přiznání odkladného účinku podaly také osoby zúčastněné na řízení III a IV. Poukázaly na nesoulad stavby bytového domu s projektovou dokumentací a územím plánem (konkrétně na svádění vody z pozemku developera na pozemky v jejich vlastnictví a zaplavování drobných hospodářských staveb). Ve vyjádření navrhly zamítnutí žádosti o odkladný účinek.

[14] Nejvyšší správní soud přistoupil k posouzení podaného návrhu a dospěl k závěru, že podmínky pro přiznání odkladného účinku kasační stížnosti nejsou v daném případě naplněny.

[15] Podle § 107 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), *kasační stížnost nemá odkladný účinek; Nejvyšší správní soud jej však může na návrh stěžovatele přiznat. Ustanovení § 73 odst. 2 až 5 se užíje přiměřeně.*

[16] Podle § 73 odst. 2 s. ř. s. platí, že *soud na návrh žalobce po vyjádření žalovaného usnesením přizná žalobě odkladný účinek, jestliže by výkon nebo jiné právní následky rozhodnutí znamenaly pro žalobce nepoměrně větší újmu, než jaká přiznáním odkladného účinku může vzniknout jiným osobám, a jestliže to nebude v rozporu s důležitým veřejným zájmem.*

[17] Z citovaných ustanovení vyplývá, že možnost přiznání odkladného účinku kasační stížnosti je ve smyslu § 73 odst. 2 s. ř. s. podmíněna kumulativním naplněním následujících objektivních podmínek: 1) výkon nebo jiné právní následky rozhodnutí by pro stěžovatele znamenaly nepoměrně větší újmu, než 2) jaká přiznáním odkladného účinku může vzniknout jiným osobám; a 3) přiznání odkladného účinku kasační stížnosti nebude v rozporu s důležitým veřejným zájmem.

[18] Nezbytnou první podmínkou pro přiznání odkladného účinku je splnění povinnosti stěžovatele tvrdit a prokázat vznik újmy (usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 2. 2012, č. j. 1 As 27/2012-32). Od stěžovatele, který žádá o přiznání odkladného účinku, se tak především očekává dostatečně konkrétní a individualizované tvrzení o tom, že mu v důsledku napadeného rozhodnutí vznikne nepoměrně větší újma, než jaká by

pokračování

vznikla jiným osobám, a vysvětlení, v čem tato újma konkrétně spočívá, včetně uvedení jejího rozsahu. Vylíčení podstatných skutečností o nepoměrně větší újmě musí svědčit tomu, že negativní následek, jehož se stěžovatel v souvislosti s rozsudkem krajského soudu obává, by pro něj byl zásadním zásahem. Kromě výše uvedeného tíží stěžovatele též důkazní břemeno k tvrzením uplatněným v návrhu. K jeho unesení je nutno, aby stěžovatel svá tvrzení, jimiž odůvodňuje návrh na přiznání odkladného účinku, také řádně doložil (usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 9. 2015, č. j. 2 As 218/2015-50).

[19] Na tomto místě Nejvyšší správní soud poznamenává, že s ohledem na úpravu § 73 odst. 2 s. ř. s. popsanou výše je nutno vážit [ve vztahu k újmě jiných osob a ve vztahu k veřejným zájmům] toliko újmu hrozící samotnému stěžovateli, nikoli újmu třetích osob, jako jsou dodavatelé stavby a budoucí vlastníci jednotek, s nimiž stěžovatel vstoupil do smluvních vztahů a na jejichž újmu stěžovatel v návrhu rovněž odkazoval.

[20] Dále je k podmínce existence újmy na straně stěžovatele třeba uvést, že přiznání odkladného účinku kasační stížnosti prolamuje před vlastním rozhodnutím ve věci samé právní účinky pravomocného rozhodnutí krajského soudu, na které je třeba hledět jako na zákonné a věcně správné, dokud není zrušeno. Odkladný účinek má proto charakter výjimky z pravidla, že žaloba, a tím spíše kasační stížnost, odkladný účinek nemají, a měl by být přiznáván pouze v případech, které takový postup svou specifickou povahou odůvodňují. Je-li přiznání odkladného účinku výjimkou, znamená to (mimo jiné), že újma, která má hrozit žadateli o jeho přiznání, nesmí být vzhledem k jeho poměrům bagatelní, nýbrž naopak významná, tedy taková, která opravňuje, aby v jeho konkrétním případě pravidlo, že žaloba, resp. kasační stížnost, odkladný účinek mít nemá, nebylo výjimečně uplatněno (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2020, č. j. 8 Azs 339/2019-38, č. 4039/2020 Sb. NSS, bod 65, a ze dne 1. 7. 2015, č. j. 10 Ads 99/2014-58, č. 3270/2015 Sb. NSS, bod 25).

[21] K nyní projednávanému návrhu na přiznání odkladného účinku Nejvyšší správní soud úvodem konstatuje, že stěžovatel břemeno tvrzení a břemeno důkazní stran jemu hrozící újmy a jejího rozsahu (její významnosti) neunesl. Jakkoli jsou stěžovatelova tvrzení poměrně obsáhlá a stěžovatel rovněž předkládá důkazy, které mají hrozící újmu osvědčit, při jejich bližším přezkoumání se ukazují jako vnitřně rozporná, neurčitá, nedůvěryhodná a nelze z nich (jakož ani z podkladů, na které stěžovatel odkazuje) seznat, jaká újma by stěžovateli zastavením výstavby měla vzniknout.

[22] V první řadě je z hlediska tvrzení a prokazování hrozící újmy samo o sobě nepodstatné, jaká byla plánovaná délka výstavby, celkové plánované náklady výstavby, jaká je aktuální dokončenost stavby a kolik stěžovatel již investoval. Z tohoto důvodu jsou irelevantní také stěžovatelem dokládané důkazy prokazující postup stavby v měsíci dubnu 2023. Z těchto informací lze toliko zjistit, že výstavba před vydáním napadeného rozsudku skutečně probíhala, nikoli však existenci újmy a její významnost či rozsah.

[23] Pokud se jedná o tvrzení, že na základě uzavřených smluv s dodavateli díla je stěžovatel povinen hradit platby smluvním partnerům i po dobu přerušení výstavby, jedná se pouze o obecné tvrzení, které nebylo doloženo žádnou ze smluv o dílo. Žádnou z uzavřených smluv o dílo stěžovatel soudu nepředložil, natož aby ve svých tvrzeních

podrobněji rozvedl a konkretizoval ustanovení, z nichž mu takové povinnosti plynou a v jaké konkrétní výši.

[24] K vyčíslení újmy (resp. škody) generálním dodavatelem, které stěžovatel předložil jako důkaz své budoucí újmy, neboť náhradu této škody bude generální dodavatel následně požadovat po stěžovateli, Nejvyšší správní soud uvádí, že soupis údajných v budoucnu vymáhaných nákladů obsahuje z hlediska výše částky významnou položku „rozpracovaná výroba stavebních prvků“ (uváděný náklad cca 5 mil. Kč), která však nemůže být v příčinné souvislosti s pozastavením výstavby. Tato blíže nespecifikovaná škoda by přicházela do úvahy až v případě, pokud by stavba nebyla ani v budoucnu dokončena. Výsledek dalšího správního řízení však nelze předjímat. Ani v této položce proto nelze spatřovat možnou újmu stěžovatele v souvislosti s důsledky napadeného rozsudku krajského soudu spočívajícími toliko v pozastavení výstavby. Rovněž položka „ušlý zisk“ (uváděný náklad 2,8 mil.) se týká úplného a konečného zastavení prací (tedy zrušení projektu), což opět není v příčinné souvislosti s pozastavením či odložením výstavby.

[25] Další významná položka „degradace rozpracovaných stavebních částí“ z důvodu nedokončení stavby (uváděný náklad cca 4,5 mil. Kč) nijak nezohledňuje skutečnost, že sám stěžovatel soudu předložil „soupis nezbytných prací a opatření“ ze dne 1. 6. 2023, kterým reagoval na výzvu stavebního úřadu ze dne 17. 5. 2023, aby zastavil stavební práce (s výjimkou těch, které zajišťují bezpečnost dosud provedených prací) a aby předložil soupis prací a opatření zajišťujících stabilitu stavby ke stanovení nutných zabezpečovacích prací, aby stavba neohrožovala zdraví, životy a zabránilo se škodám. Je tedy zřejmé, že určité neodkladné zabezpečovací práce budou v součinnosti se stavebním úřadem prováděny, a proto nelze mít za osvědčené, že v důsledku rozsudku krajského soudu dojde k degradaci tepelných čerpadel, fasády, či podlahového topení.

[26] Pouhý odkaz stěžovatele na rozporný materiál jeho generálního dodavatele, v němž zcela zásadní položky (ve smyslu jejich výše) postrádají opodstatnění, tedy nelze považovat za dostatečně tvrzenou a důkazně podloženou újmu hrozící stěžovateli, včetně její závažnosti.

[27] Pokud stěžovatel spatřuje hrozící újmu v povinnosti vrátit rezervační poplatek ve výši 150 000 Kč a blíže nespecifikované části již uhrazené kupní ceny čtyřem budoucím vlastníkům bytových jednotek, kteří s ním již uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí, konstatuje Nejvyšší správní soud, že částky tvořící rezervační poplatek či kupní cenu nemohou samy o sobě představovat újmu stěžovatele, neboť by se jednalo toliko o vrácení již uskutečněných peněžitých plnění budoucích kupujících z důvodu jejich hypotetického budoucího odstoupení od smlouvy. Kupující by sice tato peněžitá plnění požadovali zpět, neboť by za ně neobdrželi odpovídající protiplnění v podobě dokončených bytových jednotek, nicméně bytové jednotky by jako majetková hodnota nadále zůstaly ve vlastnictví stěžovatele a po dokončení byly způsobilé prodeje, a tedy dalšího zpeněžení.

[28] Pokud stěžovatel zmínil sankce, které bude povinen uhradit budoucím kupujícím za nedodržení termínu dokončení výstavby, pak toto tvrzení v očích Nejvyššího správního soudu pouze dále znevěrohodňuje stěžovatelova tvrzení o existenci újmy a její výši. Článek 8 doložené smlouvy o smlouvě budoucí totiž výslovně předvídá možnost zrušení

pokračování

veřejnoprávních povolení stavby v důsledku vedených soudních řízení, konstruuje možnost odstoupení od smlouvy z tohoto specifického důvodu (s povinností vrátit si vzájemně poskytnutá plnění), aniž by ovšem smlouva obsahovala jakékoli sankční mechanismy pro tento případ.

[29] Stěžovatelovo tvrzení o další újmě ve výši 17 750 000 Kč, jejíž existenci opírá o dokument „Soupis nezbytných prací a opatření“, je jednak neprůkazné, a navíc z odkazovaného dokumentu žádná takto vysoká újma nevyplývá. Dokument sice hovoří o tom, že v tabulce (v příloze č. 3) uvedené položky představují výši hrozící škody (v podobě vynucených nákladů) způsobené okamžitým zastavením výstavby, avšak z konkrétních položek (dokončení fasády, omítek, vsakovacích objektů, podlah, zábradlí, ústředního topení, oplocení, brány, terénních úprav apod.) je zjevné, že se nejedná o žádné náklady vynucené zastavením výstavby, nýbrž o náklady na dokončení stavby (jejich podstatných částí), které by stěžovatel musel vynaložit v každém případě. To také odpovídá smyslu a účelu popisovaného dokumentu, který se pokoušel stavebnímu úřadu k jeho výzvě vysvětlit, které práce je ještě nezbytné provést (byť stavba pozbyla pravomocné stavební povolení), aby bylo zabráněno škodám. Částka 17 750 000 Kč tak nemůže ani hypoteticky představovat újmu jsoucí v příčinné souvislosti s důsledky napadeného rozsudku, resp. stěžovatel neuvedl žádná tvrzení v tomto směru, natož aby je řádně důkazně podložil.

[30] V návaznosti na výše uvedené Nejvyšší správní soud již podrobněji neposuzoval další část stěžovatelem tvrzené újmy, která by měla činit částku 2 050 000 Kč měsíčně údajně odpovídající nákladům na udržování pozastavené stavby, na smluvní pokuty dodavatelům a na úroky z finančních závazků. K těmto tvrzením postačuje poznamenat, že ani v tomto případě je stěžovatel nijak nedoložil. Nepředložil úvěrovou smlouvu, která by osvědčila náklady financování, ani smlouvu o dílo s generálním dodavatelem, která by osvědčila náklady konzervace stavby (v podobě nákladů projektového managementu staveniště a pronájmu techniky). Stěžovatel nedoložil ani výši tvrzených hrozících smluvních pokut svým dodavatelům.

[31] Jakkoli Nejvyšší správní soud nezpochybňuje, že pozastavení stavby a její dočasná konzervace určité zvýšené náklady přinést může, stěžovatel výši své potenciální újmy v nyní posuzovaném případě přesvědčivě a bezrozporně nepopsal ani nedoložil. V nyní souzené věci proto nelze učinit závěr, že újma hrozící stěžovateli je ve výrazném nepoměru k újmě, která hrozí jiným osobám (žalobcům a dalším osobám zúčastněným na řízení) v případě přiznání odkladného účinku.

[32] Dále Nejvyšší správní soud uvádí, že přiznání odkladného účinku kasační stížnosti by v tomto případě bylo rovněž v rozporu s důležitým veřejným zájmem na tom, aby stavby byly prováděny v souladu s právními předpisy a platnou územně plánovací dokumentací (viz např. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 1. 2022, č. j. 10 As 552/2021-89, bod 7, nebo ze dne 6. 6. 2022, č. j. 4 As 136/2022-52, bod 11). S ohledem na skutečnost, že nový záměr stěžovatele, který zrušujícím rozsudkem krajského soudu pozbyl oporu v pravomocném rozhodnutí stavebního úřadu, může být v rozporu s územním plánem (viz bod [2] výše) a dále může klást nepřiměřené, či dokonce nesplnitelné požadavky na infrastrukturu dodávek pitné vody (viz tamtéž), považuje Nejvyšší správní soud za potřebné nejprve dostatečné posouzení dotčení těchto veřejných

zájmů v dalším řízení před správními orgány, přičemž tato potřeba je v tomto případě nadřazena možným negativním důsledkům prodlevy s realizací stavby. Pokud by nyní stavba díky přiznání odkladného účinku byla zcela dokončena, popřelo by to samotný smysl soudního přezkumu. Soudní ochrana poskytovaná správním soudnictvím by se tak stala zcela iluzorní namísto toho, aby představovala skutečnou efektivní právní ochranu. Přestože stěžovatel dostatečně konkrétně výši své újmy spočívající v nákladech na konzervaci stavby nevyčíslil (a nedoložil), nelze přehlédnout, že újma stěžovatele by v každém případě spočívala výhradně v újmě finanční, kterou lze v krajním případě řešit náhradou škody způsobené státem při výkonu veřejné moci, zatímco újmu veřejným zájmům (pokud by stěžovatel s kasační stížností neuspěl a nový záměr by následně nebylo možno dodatečně povolit) by bylo nutno řešit složitým způsobem cestou odstraňování dokončené stavby.

[33] Závěrem Nejvyšší správní soud k námitkám stran újmy způsobené zvýšenými náklady na stavební práce a riziky vyplývajícím z uzavřených smluv uvádí, že tyto náklady považuje na rozdíl od stěžovatele za součást nezbytného podnikatelského rizika. Již v usnesení ze dne 27. 1. 2022, č. j. 10 As 552/2021-89, bod 9, Nejvyšší správní soud v obdobném případě konstatoval, že *„je na stěžovatelce samotné, v jakém okamžiku a za jakých podmínkách začne uzavírat smlouvy (např. rezervační) na jednotlivé bytové jednotky. Musí ale nést určité riziko, že dojde ke zpochybnění platnosti územního rozhodnutí (tím více, pokud je takovým důvodem např. změna v projektové dokumentaci) a v důsledku toho nebude schopná začít výstavbu v původně předpokládaném termínu“*. K nyní posuzovanému případu a tvrzenému legitimnímu očekávání lze pouze doplnit, že sám stěžovatel uvedl, že s výstavbou bytového domu započal dne 8. 8. 2022, přičemž první z žalob byla podána již dne 17. 8. 2022 (stěžovateli bylo její podání soudem oznámeno dne 19. 8. 2022). Smlouva o smlouvě budoucí předložená stěžovatelem je datována 26. 1. 2023, datum uzavření smlouvy o dílo s generálním dodavatelem není soudu známo. Je tedy zjevné, že převážná část stavební činnosti (stejně jako část kontraktace) probíhala v době, kdy již stěžovatel věděl, že vydané povolení stavby může být zrušeno správním soudem. V takovém případě tedy nelze hovořit o absolutní míře právní jistoty či неотřesitelných legitimních očekáváních.

[34] Nejvyšší správní soud proto neshledal okolnosti, které by svědčily o tom, že situace stěžovatele patří právě mezi ty ojedinělé případy, pro něž je institut odkladného účinku kasační stížnosti vyhrazen. Z tohoto důvodu jeho návrhu nevyhověl a kasační stížnosti odkladný účinek podle § 107 ve spojení s § 73 odst. 2 s. ř. s. nepřiznal.

[35] Závěrem Nejvyšší správní soud doplňuje, že z rozhodnutí o přiznání či nepřiznání odkladného účinku kasační stížnosti nelze dovozovat jakékoli závěry ohledně toho, jak bude rozhodnuto o samotné kasační stížnosti (usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 10. 2005, č. j. 8 As 26/2005-76, č. 1072/2007 Sb. NSS).

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

V Brně dne 12. července 2023

pokračování

Mgr. Ing. Veronika Juříčková
předsedkyně senátu