

## USNESENÍ

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy Pavla Molka (soudce zpravodaj) a soudců Petra Mikeše a Jiřiny Chmelové v právní věci žalobců: **a) doc. Ing. R. V.**, zast. Mgr. Františkem Korbelem, Ph.D., advokátem se sídlem Na Florenci 2116/15, Praha 1, **b) MUDr. I. V.**, zast. JUDr. Ondřejem Tošnerem, Ph.D., advokátem se sídlem Slavíkova 23, Praha 2, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, za účasti osob zúčastněných na řízení: I) R. J. a II) V. J., oba zast. JUDr. Vojtěchem Sedláčkem, LL.M., advokátem se sídlem Italská 2581/67, Praha 2, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 17. 12. 2024, č. j. MHMP 2030540/2024, sp. zn. S-MHMP 2078046/2021/STR, v řízení o kasačních stížnostech žalobce a) a žalobkyně b) proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 25. 6. 2025, č. j. 6 A 7/2025-337,

### t a k t o :

- I. Kasační stížnosti žalobce a) a kasační stížnosti žalobkyně b) **se přiznává** odkladný účinek spočívající v tom, že se až do skončení řízení před Nejvyšším správním soudem pozastavují účinky rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 25. 6. 2025, č. j. 6 A 7/2025-337, a účinky rozhodnutí žalovaného ze dne 17. 12. 2024, č. j. MHMP 2030540/2024, sp. zn. S-MHMP 2078046/2021/STR.
- II. Žalobci a) **se ukládá** povinnost zaplatit soudní poplatek ve výši 1 000 Kč za rozhodnutí o návrhu na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti, a to ve lhůtě 3 dnů od právní moci tohoto usnesení.
- III. Žalobkyni b) **se ukládá** povinnost zaplatit soudní poplatek ve výši 1 000 Kč za rozhodnutí o návrhu na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti, a to ve lhůtě 3 dnů od právní moci tohoto usnesení.

### O d ů v o d n ě n í :

#### I. Vymezení věci

[1] Úřad městské části Praha 6 (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 17. 6. 2021 společné rozhodnutí v režimu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), kterým na základě žádosti osob zúčastněných na řízení I) a II) [dále jen „OZNŘ“] schválil stavební záměr označený jako „*Rodinný dům na místě stávajícího domu č. p. X v křížení ulic N. a N., na pozemcích parc. č. XA a XB v k. ú. N., P.*“ (dále jen „stavební záměr“). Žalobce a) [dále „stěžovatel“] a žalobkyně b) [dále „stěžovatelka“] jsou spoluvlastníky pozemků, které přímo sousedí s pozemky OZNŘ, na nichž má být uskutečněn stavební záměr. Oba napadli rozhodnutí stavebního úřadu odvoláním. Žalovaný

rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil rozhodnutím ze dne 9. 10. 2023. Městský soud v Praze (dále jen „městský soud“) následně rozsudkem ze dne 19. 4. 2023, č. j. 3 A 115/2023-303, částečně vyhověl žalobám stěžovatele a stěžovatelky a zrušil rozhodnutí žalovaného.

[2] Žalovaný pokračoval v odvolacím řízení. Rozhodnutí stavebního úřadu částečně změnil a ve zbytku potvrdil v záhlaví označeným rozhodnutím. Stěžovatel a stěžovatelka podali proti druhému rozhodnutí žalovaného samostatné žaloby. Městský soud obě věci spojil ke společnému projednání. Napadeným rozsudkem poté obě žaloby zamítl. Oba stěžovatelé nyní podávají proti napadenému rozsudku každý vlastní kasační stížnost a oba následně podali též samostatné návrhy na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti.

## II. Stěžovatelův návrh na přiznání odkladného účinku a další vyjádření

[3] **Stěžovatel** předně uvádí, že městský soud přiznal odkladný účinek žalobě v obou předchozích soudních řízeních týkajících se posuzované věci. Je přesvědčen, že stavební záměr je v rozporu s § 20 odst. 1 nařízení č. 10/2016 Sb., hlavního města Prahy, stanovujícího požadavky na využívání území a technické požadavky staveb v Praze. Žalovaný měl při umístování stavebního záměru přihlížet zejména k charakteru území, ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím a výškovému uspořádání zástavby. Stavební záměr není dle stěžovatele v souladu s územně plánovací dokumentací. Neodpovídá požadavkům na situování ve stabilizovaném území. Rozhodnutí správních orgánů a městského soudu zasahují do stěžovatelova vlastnického práva. Uskutečněním stavebního záměru dojde k narušení pohody bydlení mimo jiné z důvodu nadměrnosti stavebního záměru nad míru přiměřenou místním poměrům a pohledovým imisím.

[4] Dle stěžovatele dojde rovněž k podstatnému snížení hodnoty jeho nemovitosti. Ze znaleckého posudku PRO-PLANS s.r.o. plyne, že zastavěná plocha stavebního záměru převyšuje běžnou zastavěnost okolních objektů. Dopady stavebního záměru představují nepoměrně větší újmu, než která by vznikla přiznáním odkladného účinku. Přiznání odkladného účinku není rozporné s žádným veřejným zájmem. Stěžovatel shledává veřejný zájem v tom, aby byly stavby povolovány v souladu s právními předpisy. Přiznáním odkladného účinku kasační stížnosti může Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“) předejít negativním důsledkům možného následného odstranění stavebního záměru, pokud by došlo k jeho uskutečnění a NSS by současně dospěl k závěru o nezákonnosti správních rozhodnutí a rozsudku městského soudu.

[5] **Žalovaný** ve vyjádření uvedl, že stěžovatelův návrh považuje za nedostatečný. Stěžovatel ničím nedokládá vznik újmy, která by byla nepoměrně větší, než jaká může vzniknout nepřiznáním odkladného účinku. Poukázal na to, že městský soud v prvním kole zrušil rozhodnutí žalovaného pouze na podkladě tvrzené nadměrné zastavěnosti pozemků a nepřesnosti v určení vzdálenosti stavebního záměru od hranice pozemku a od domu stěžovatelů. Ostatní námitky shledal nedůvodnými. Žalovaný dále uvádí, že znalecký posudek PRO-PLANS s.r.o. byl zpracován tendenčně a nešlo ho považovat za relevantní důkaz. Rovněž uvedl, že v napadeném rozhodnutí dostatečně zdůvodnil, že stavební záměr není nadměrnou stavbou. Nepřisvědčil ani stěžovatelově argumentaci ohledně nesouladu záměru s územně plánovací dokumentací. Odkázal přitom konkrétně na bod 123 napadeného rozsudku.

pokračování

[6] Dle žalovaného neobstojí ani tvrzené narušení pohody bydlení kvůli pohledovým imisím. S touto námitkou se vypořádal již městský soud v obou předešlých rozsudcích. Dodal, že vzniku těchto nepříjemností má zabránit vzrostlá zeleň mezi pozemky. Není důvod domnívat se, že by byli stěžovatelé obtěžováni kvůli poloze umístění terasy stavebního záměru. Nehrozí soustavné a závažné narušování soukromí nepřiměřené místním poměrům. Požadavky na míru soukromí musejí odpovídat hustotě zastavěnosti oblasti, v níž stěžovatelé žijí. Stavební záměr je navíc v souladu s veřejným zájmem. Jeho vliv na množství zeleně v území nezpůsobí zhoršení kvality prostředí pro sousední nemovitosti. Žalovaný poukazuje na to, že uskutečněním stavebního záměru nedojde ani ke zhoršení světelných podmínek z hlediska zastínění nemovitosti stěžovatelů.

[7] Dále není jasné, z čeho stěžovatel dovozuje celkové zhoršení životního prostředí v místě stavebního záměru. Ten je zasazen do vysoce urbanizovaného prostředí. Žalovaný připustil, že pohoda bydlení může být ovlivněna v průběhu stavby záměru. Podstatné je, aby byla zachována, nikoliv, aby nebyla jakkoliv narušena. Žalovaný tvrdí, že stavební záměr je šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků. K tvrzenému poklesu hodnoty nemovitosti stěžovatel nepředložil žádný důkaz. Přiznáním odkladného účinku mohou OZNŘ, jakožto stavebníkům, vzniknout značné škody a tím nepoměrně větší újma. Jednalo by se o zásah do průběhu výstavby, což by se nepřiměřeným způsobem dotklo práv OZNŘ nabytých v dobré víře. Žalovaný uzavřel, že nebyly splněny předpoklady pro přiznání odkladného účinku. Navrhuje proto, aby NSS odkladný účinek nepřiznal.

[8] **Stěžovatelka** se k návrhu stěžovatele na přiznání odkladného účinku nevyjádřila.

[9] Rovněž ani OZNŘ nevyužily své možnosti vyjádřit se k tomuto návrhu.

### III. Stěžovatelčin návrh na přiznání odkladného účinku a další vyjádření

[10] **Stěžovatelka** tvrdí, že zahájením a dokončením stavebního záměru jí vznikne újma na jejím vlastnickém právu. Dále dojde k podstatnému zhoršení kvality prostředí, světelných podmínek, úbytku zeleně a následnému snížení hodnoty obytného území v daném místě. Tvrdí, že zejména v důsledku nadměrnosti stavebního záměru bude narušeno soukromí a pohoda bydlení. Místo, na němž se má nacházet stavební záměr, neumožňuje zástavbu takové velikosti. Stavba navíc nedodržuje nezbytné odstupové vzdálenosti. Dle stěžovatelky nevyhnutelně dojde ke změně charakteru nejbližšího okolí. Dále shledává újmu v navýšení dopravní zátěže, což bude mít za následek zvýšení hluku, prašnosti, znečišťujících emisí a vibrací. Zvýšený hluk bude způsobovat již samotný provoz stavby, resp. provoz umístěného tepelného čerpadla. Nebezpečí hrozí rovněž v důsledku neprokázaného bezpečného zajištění stavební jámy a negativních vlivů dopravy na staveništi.

[11] Stěžovatelka svou argumentaci podložila znaleckými posudky zaměřujícími se zejména na provoz tepelného čerpadla a negativní zdroje technické seizmicity na sousední zástavbu. Z posudku vypracovaného Ing. Pavlem Rubášem, Ph.D. plyne, že bez stanovení „*přípustných limitů vibrací kmitání a provedení potřebných antivibračních opatření může dojít k nevratným poruchám a poškození okolních staveb*“. K navrženému způsobu realizace stavební jámy se vyjádřil RNDr. R. M., Ph.D. ve svém odborném vyjádření. Obavy majitelů sousedních nemovitostí ohledně potenciálního narušení stability a statiky rodinných domů označil za důvodné. V jiném znaleckém posudku Ing. arch. Miroslavy Tylšové je uvedeno,

že projektová dokumentace stavebního záměru je neúplná a nelze prokázat splnění zákonných a hygienických požadavků na ochranu proti hluku. Ze znaleckého posudku vypracovaného PRO-PLANS s.r.o. dále plyne, že stavba je v rozporu s urbanistickým charakterem území, nerespektuje požadavky na zachování pohody bydlení, a byla navíc schválena v rozporu s právními předpisy a územně plánovací dokumentací.

[12] Stěžovatelka je přesvědčena, že změna poměrů v důsledku uskutečnění stavebního záměru by byla nevratná. Půjde tedy o větší újmu, než jaká může vzniknout stavebníkům v případě přiznání odkladného účinku. Navíc v případě nepřiznání odkladného účinku by stavebníkům hrozila větší újma, pokud by NSS v průběhu uskutečňování stavby rozhodl, že byla umístěna a povolena v rozporu se zákonem, a rozhodnutí povolující stavbu následně zrušil. Dle stěžovatelky je přiznání odkladného účinku v souladu s veřejným zájmem. Stavby by měly být prováděny na základě zákonných rozhodnutí správních orgánů po řádném přezkumu jejich dopadů na okolí. Jedině přiznáním odkladného účinku bude soudní ochrana porušených stěžovatelčiných práv účinná, nikoliv pouze akademická.

[13] **Žalovaný** se stěžovatelčíným návrhem nesouhlasí. Stěžovatelka neprokazuje a ničím nedokládá vznik újmy nepoměrně větší, než jaká může přiznáním odkladného účinku vzniknout jiným osobám. Nepředložila relevantní důkaz, jímž by soud přesvědčila o upřednostnění svého vlastnického práva před vlastnickým právem stavebníků, kteří již mohli stavbu na základě pravomocného stavebního povolení zahájit. Přiznání odkladného účinku dle žalovaného zasáhne právě do práv stavebníků. Stavebníci mohou soudu tvrdit rozhodné skutečnosti pro posouzení míry takového zásahu. Stavební práce budou muset být v důsledku přiznání odkladného účinku přerušeny. Tím vzniknou škody značné výše a újma stavebníkům a spolupracujícím osobám. Žalovaný uvedl, že o těchto skutečnostech má pouze obecné povědomí. Konkrétní protiargumenty mohou vznést pouze stavebníci z pozice OZNŘ. Stěžovatelka nijak neprokázala, že v důsledku výkonu pravomocného rozhodnutí žalovaného dojde k závažné, nevratné a nenahraditelné újmě.

[14] Ze stavebních podkladů plyne, že v posuzovaném území je tvarově rozmanitá zástavba. Stavební záměr se zastavěnou plochou 330 m<sup>2</sup> nemá větší půdorysové rozměry, než by bylo v dané lokalitě přípustné. Žalovaný navíc u stavebního záměru neshledal potenciál nepřiměřeným způsobem narušit klidovou zónu okolní zástavby. Pozemek stavebního záměru nebyl dosud zastavěn, avšak vzhledem k jeho okolí je zřejmé, že je předurčen k zástavbě. Dle žalovaného tak nejde o nadměrnou stavbu.

[15] K tvrzenému narušení pohody bydlení uvedl, že téměř každý stavební záměr do jisté míry zasahuje do soukromí vlastníků okolních nemovitostí. Ti musejí strpět určitou míru zatížení, v míře přiměřené místním poměrům. Pro území Prahy je přirozená koncentrace obytných budov. Žalovaný následně odkázal na studii oslunění, která dokládá, že vlivem umístění stavby nedojde ke zhoršení světelných podmínek okolních staveb. Jsou souladné s nároky na obytné prostory. Navrhovanou stavbou může dojít ke kvalitativní změně pohody bydlení v průběhu provádění stavby a při pobytu osob na terase či zahradě. Nebude však zhoršena nad míru přiměřenou místním poměrům.

[16] Ohledně tvrzeného úbytku zeleně žalovaný poukázal na vyjádření stavebního úřadu, z něhož plyne, že záměrem nebudou dotčeny dřeviny, k jejichž kácení by bylo třeba povolení. Není-li pozemek dosud zastavěn, je logické, že jakákoliv stavba způsobí přirozený úbytek

pokračování

ploch pro růst zeleně. Stavební záměr je v tomto smyslu v souladu s veřejným zájmem. Jeho vliv na množství zeleně v území nelze vykládat jako zhoršení kvality prostředí pro vlastníky sousedních nemovitostí. Hluk a prach ze stavební činnosti bude obtěžující maximálně po dobu provádění stavby. Stavební záměr se nijak nedotýká žádné formy chráněných území. Není zřejmé, z čeho stěžovatelka dovozuje zhoršení životního prostředí.

[17] Tepelné čerpadlo je umístěno v místě severovýchodního rohu ve vzdálenosti více než 25 metrů od stěžovatelčina rodinného domu. Podle žalovaného tepelné čerpadlo splňuje hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru. Ohledně dopravy v místě stavebního záměru žalovaný poznamenal, že v rodinném domě se budou nacházet tři automobily. K obavám ohledně bezpečného zajištění stavební jámy žalovaný uvedl, že hloubka výkopu bude maximálně 1,9 metrů. Navržený záměr je navíc umístěn zhruba 9 metrů od stěžovatelčina rodinného domu. Vzhledem k těmto okolnostem nemůže dojít k náhlému či postupnému zřícení jakékoliv části sousedního objektu. Stěžovatelkou předložené posudky nejsou způsobilé zvrátit posouzení věci žalovaným. Uzavřel, že nejsou kumulativně splněny zákonné předpoklady pro přiznání odkladného účinku dle § 73 odst. 2 s. ř. s. Navrhuje, aby NSS nepřiznal odkladný účinek kasační stížnosti.

[18] **Stěžovatel** se k návrhu stěžovatelky na přiznání odkladného účinku nevyjádřil.

[19] **OZNR** ani v tomto případě nevyužily své možnosti vyjádřit se k návrhu na přiznání odkladného účinku.

#### IV. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[20] Podle § 107 s. ř. s. kasační stížnost nemá odkladný účinek. NSS jej však může na návrh stěžovatele přiznat. Podle § 73 odst. 2 s. ř. s. přiměřeně aplikovatelného na řízení o kasační stížnosti, se odkladný účinek přizná, jsou-li splněny tři materiální předpoklady stanovené v usnesení rozšířeného senátu ze dne 1. 7. 2015, č. j. 10 Ads 99/2014-58, č. 3270/2015 Sb. NSS, bodu 24:

- 1) výkon nebo jiné právní následky rozhodnutí musí pro stěžovatele znamenat újmu,
- 2) újma musí být pro stěžovatele nepoměrně větší, než jaká přiznáním odkladného účinku může vzniknout jiným osobám, a
- 3) přiznání odkladného účinku nesmí být v rozporu s důležitým veřejným zájmem.

[21] NSS po zhodnocení důvodů uváděných stěžovatelem a stěžovatelkou dospěl k závěru, že v projednávaném případě jsou naplněny podmínky pro přiznání odkladného účinku. Obdobným návrhům stěžovatele a stěžovatelky na přiznání odkladného účinku vyhověl městský soud usnesením ze dne 11. 2. 2025, č. j. 6 A 7/2025-148, a rovněž v prvním kole soudního přezkumu usnesením ze dne 9. 1. 2024, č. j. 3 A 115/2023-127.

[22] Odkladný účinek je preventivním nástrojem předběžného charakteru, proto postačuje osvědčit, že vznik újmy hrozí (usnesení NSS ze dne 4. 10. 2005, č. j. 8 As 26/2005-76, č. 1072/2007 Sb. NSS). Stěžovatelem tvrzená a prokazovaná újma musí být závažná a reálná, nikoli pouze hypotetická a bagatelní (usnesení NSS ze dne 3. 10. 2017, č. j. 9 Afs 275/2017-20).

[23] Stěžovatel v návrhu k první podmínce uvedl, že uskutečněním rozhodnutí stavebního úřadu, resp. realizací stavebního záměru dojde k narušení pohody bydlení, mimo jiné z důvodu nadměrnosti záměru nad míru přiměřenou místním poměrům a pohledovým imisím. Nebude-li přiznán odkladný účinek, dojde podle něj k podstatnému snížení hodnoty jeho nemovitosti. Namítá rovněž zásah do svého vlastnického práva a újmu způsobenou tím, pokud by byl záměr nejprve vybudován na základě nezákonného rozhodnutí a poté by mělo dojít k navracení v původní stav, což by bylo neefektivní a negativně ovlivnilo jak stěžovatele, tak další osoby v lokalitě.

[24] Stěžovatelka ve svém návrhu uplatnila obdobná tvrzení. Nadto uvedla, že dojde ke zhoršení světelných podmínek a zvýšení dopravní zátěže. Provoz tepelného čerpadla navíc způsobí mimo jiné zvýšení hluku v okolí. Nebezpečí vzniku újmy shledává také v nedostatečném zajištění bezpečnosti stavební jámy a omezení celkových negativních vlivů dopravy na staveništi. Takto vymezenou újmu považuje za nevratnou.

[25] Z judikatury NSS plyne, že nenahraditelná újma, která by stěžovateli při výkonu nebo jiných právních následcích rozhodnutí mohla vzniknout a jež je základní podmínkou pro přiznání odkladného účinku kasační stížnosti, musí představovat výjimečný a závažný stav, který již nelze v dalším běhu času nijak odčinit (usnesení NSS ze dne 5. 10. 2004, č. j. 6 Afs 25/2003-59). Právě případné uskutečnění stavebního záměru by mohlo představovat takovou nenahraditelnou újmu.

[26] Nejde sice o újmu zcela nevratnou, jak shledal NSS v usnesení ze dne 24. 5. 2024, č. j. 8 As 115/2024-108, kde zohlednil změnu judikatury (konkrétně rozsudku rozšířeného senátu ze dne 26. 3. 2021, č. j. 6 As 108/2019-39, č. 4178/2021 Sb. NSS, ŽAVES) dopadající i na možnost souseda účinně se domáhat odstranění nezákonné stavby, a uvedl: *„Pokud by tedy Nejvyšší správní soud dospěl v rozsudku k závěru, že je stavební záměr v rozporu s právními předpisy a osoba zúčastněná na řízení by v mezidobí stavbu postavila, stavební úřad by byl povinen zahájit řízení o odstranění stavby. Pokud by tak neučinil, mohli by stěžovatelé podat podnět k zahájení správního řízení z moci úřední podle § 42 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podnět nadřízenému správnímu orgánu k přijetí opatření proti nečinnosti dle § 80 odst. 2 správního řádu či následně se zahájení řízení domáhat žalobou na ochranu před nezákonným zásahem (§ 82 a násl. s. ř. s.). Za současných podmínek tak nelze mít za to, že by případné zrušení napadeného rozhodnutí v nynějším soudním přezkumu mělo pouze akademický rozměr, jak tvrdí stěžovatelé. Naopak, právní řád nabízí stěžovatelům prostředky, kterými lze případnou újmu napravit.“*

[27] V tomtéž usnesení pak NSS zdůraznil, že stavebník (v onom i v nynějším řízení jde o OZNŘ) by se při řízení o odstranění stavby nemohl dovolávat své dobré víry: *„Nejvyšší správní soud se rovněž neztotožňuje se stěžovateli v tom, že pokud stavebník v mezidobí přistoupí k uskutečnění stavebního záměru, tak bude nutně stavět v dobré víře, a proto odstranění stavby nebude možné. Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. I. ÚS 946/16, FVE Mozolov, body 58 až 60, mohou nastat tři modelové skupiny situací týkající se dobré víry. Pokud by se v řízení o kasační stížnosti ukázalo, že stavební záměr je v rozporu se stavebními předpisy, jak tvrdí stěžovatelé, pak by nezákonnost napadeného rozhodnutí byla způsobena nejen pochybením žalovaného, ale také pochybením stavebníka. Právě jeho stavební záměr by byl v rozporu s právními předpisy, o čemž minimálně měl a mohl vědět již s ohledem na to, že jeho zákonnost byla již v řízení před správními orgány zpochybňována žalobci. Zároveň si musí být*

pokračování

*vědom toho, že o napadeném rozhodnutí probíhá soudní řízení, jehož výsledek nelze nyní předjímat. Již od vydání rozhodnutí správního orgánu I. stupně tak existuje reálná možnost, že ke zrušení napadeného rozhodnutí skutečně dojde. Za takové situace by mu tedy dle uvedeného nálezu dobrá víra nesesvědčila.“* Ke stejným závěrům dospěl NSS následně i v usnesení ze dne 21. 10. 2024, č. j. 8 As 198/2024-77.

[28] NSS si je vědom toho, že tyto závěry nedávno zpochybnil Krajský soud v Brně usnesením ze dne 11. 6. 2025, č. j. 30 A 43/2025-156, kde pohledem novější právní úpravy vyjádřil pochybnosti, zda se i podle zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále jen „nový stavební zákon“), budou sousedé moci efektivně domoci případného odstranění sousední stavby. Vyšel zejména z toho, že po případném zrušení povolení by bylo vedeno opakované řízení podle § 258 a § 259 nového stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že opakované stavební řízení není pokračováním původního povoloovacího procesu, ale zcela novým řízením (rozsudek NSS ze dne 22. 2. 2018, č. j. 7 As 70/2017-29, č. 3722/2018 Sb. NSS, bod 25), opakované stavební řízení by se vedlo podle nyní účinné právní úpravy. Podle ní by bylo možné nově povolit i takovou rozestavěnou či dokončenou stavbu, která nesplňuje všechny podmínky pro vydání povolení záměru, pokud povinný jednal v dobré víře a pokud by nařízením odstranění stavby vznikla třetím osobám nebo veřejnému zájmu újma, která by byla ve zjevném nepoměru k újmě vzniklé nenařízením odstranění stavby (§ 259 odst. 1 nového stavebního zákona).

[29] Krajský soud si byl vědom, že NSS vyloučil dobrou víru stavebníka v případech uvedených ve výše uvedeném rozsudku rozšířeného senátu. Tuto úvahu však krajský soud považoval ve světle nové právní úpravy za poněkud zkratkovitou. Podle něj bude teprve budoucí praxe správních orgánů a judikatura správních soudů hledat a nacházet hranice toho, co lze ještě považovat za dobrou víru povinného ve smyslu § 259 odst. 1 nového stavebního zákona. Proto měl krajský soud za to, že uskutečnění stavby na základě vydaného povolení může v závislosti na konkrétních okolnostech způsobit vážnou a nevratnou újmu na straně vlastníků okolních pozemků (typicky sousedů připravovaného záměru), neboť je může připravit o možnost úspěšně vznášet některé námitky proti stavbě. Hrozí, že nad jejich oprávněnými zájmy nakonec převáží dobrá víra stavebníka, spolu s újmou, jež by odstraněním stavby hrozila stavebníkovi a veřejnému zájmu.

[30] NSS však setrvává na závěrech, které ohledně dobré víry stavebníka vyslovil v usnesení č. j. 8 As 115/2024-108. Nový stavební zákon do samotného konceptu dobré víry nevnesl žádné nové prvky. Pouze jej výslovně zakotvil do zákona. Pokud je tedy stavebník ve stavebním řízení a soudním řízení správním upozorňován na nezákonnost stavebního záměru, pro kterou bylo později jeho povolení zrušeno, těžko lze připustit jako obecné východisko, že by mohl být vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře v to, že staví v souladu se zákonem. Jinak by ostatně byl popřen smysl soudní ochrany jiných osob než stavebníka, typicky vlastníka sousedních pozemků. Stavebníkovi nemůže stačit pro jeho dobrou víru to, že bylo vydáno povolení jeho záměru, aniž by se musel ohlížet na jakékoliv jemu známé pochybnosti o jeho zákonnosti. Pak by totiž v opakovaném stavebním řízení muselo být pravidlem, a nikoliv výjimkou, že se rozestavěná či dokončená stavba povolí. Naplno by se tak prosadilo rčení, že výsledkem sporu by bylo, že soused má pravdu, ale stavebník má stavbu. Obecným východiskem tedy musí i nadále být, že v takových situacích stavebníkovi dobrá víra nesvědčí. S krajským soudem lze souhlasit, že mohou nastat situace, kdy by stavebník mohl být v dobré víře. Muselo by však jít o situace velmi specifické,

například pokud by se stavebník o námitkách dalších osob z nějakého důvodu vůbec nedozvěděl.

[31] NSS neshledává žádnou zvláštní okolnost, pro kterou by v nyní projednávané věci mohly být OZNŘ, jako stavebníci, v dobré víře, pokud by NSS dal nakonec za pravdu stěžovatelům.

[32] Pokud tedy stěžovatel a stěžovatelka poukázali na důsledky, které by jim vznikly až tím, že by stavba byla postavena, není z ničeho zřejmé, že by se jednalo o újmu neodstranitelnou. Pokud totiž nebude v opakovaném stavebním řízení stavba povolena, stavební úřad žádost zamítne a nařídí odstranění stavby (§ 258 odst. 4 nového stavebního zákona). Jde zejména o námitky směřující k narušení pohody bydlení či snížení hodnoty jejich nemovitosti.

[33] Stěžovatel a stěžovatelka se však zaměřují i na újmu, která by jim vznikla již samotnou výstavbou stavby či případně i jejím odstraňováním, což je relevantní zejména pro níže provedené poměrování závažné újmy hrozící jim s újmou hrozící OZNŘ.

[34] NSS vzal v této souvislosti v úvahu relevantní skutečnosti plynoucí ze spisového materiálu. Celková plocha stavby, jež má být postavena v bezprostřední blízkosti nemovitosti stěžovatelů, je téměř dvojnásobná oproti okolním rodinným domům. Již z toho je patrné, že rozsah stavebních prací pro postavení stavby bude muset být značný. Lze tak předpokládat nepříznivý vliv na pohodu bydlení stěžovatelů a okolní prostředí, a to jak při výstavbě záměru, tak při jeho případném odstraňování, jak ve svých návrzích výslovně zmínili stěžovatel i stěžovatelka.

[35] NSS proto s ohledem na zásadu předběžné opatrnosti dospěl k závěru, že stěžovatelem a stěžovatelkou tvrzenou závažnou újmu nelze vyloučit (usnesení NSS ze dne 16. 5. 2018, č. j. 1 As 128/2018-42, či ze dne 4. 11. 2020, č. j. 8 As 203/2020-78). V důsledku výkonu napadeného rozsudku, resp. rozhodnutí stavebního úřadu, tak stěžovatelům hrozí konkrétní a reálná újma, která v případě nepřiznání odkladného účinku již může být obtížně napravitelná. První podmínka je proto splněna.

[36] Stěžovatelovým tvrzením, že stavební záměr neodpovídá požadavkům na využívání území a technickým požadavkům staveb v Praze, včetně souvisejících stěžovatelčiných tvrzení, že je stavební záměr v rozporu s urbanistickým charakterem území, nerespektuje požadavky na zachování pohody bydlení, a navíc byl schválen v rozporu s právními předpisy a územně plánovací dokumentací, se NSS v rámci rozhodování o odkladném účinku nemůže zabývat. Posouzení těchto námitek spadá až do fáze věcného přezkumu napadeného rozsudku.

[37] NSS se dále zabýval tím, zda újma hrozící stěžovateli a stěžovatelce je nepoměrně větší, než jaká přiznáním odkladného účinku může vzniknout jiným osobám.

[38] Stěžovatel tvrdí, že mu v případě uskutečnění stavebního záměru vznikne nepoměrně větší újma, než jaká by vznikla přiznáním odkladného účinku jiným osobám, resp. OZNŘ, jakožto stavebníkům. Naopak žalovaný ve vyjádření hájil práva OZNŘ nabytá v dobré víře a tvrdil, že jim mohou přiznáním odkladného účinku vzniknout značné škody. O těchto skutečnostech má však žalovaný pouze obecné povědomí. Pouze OZNŘ by mohly tvrdit,

pokračování

jaká konkrétní újma by jim mohla jeho přiznáním vzniknout. Své možnosti vyjádřit se k návrhu na přiznání odkladného účinku však nevyužily. Nijak proto NSS nedoložily újmu v případě dočasného pozastavení uskutečnění stavebního záměru. Stěžovatelka ve svém návrhu shodně se stěžovatelem uvedla, že v jejich případě půjde o větší újmu, než jaká může vzniknout stavebníkům. Navíc dodala, že z jiného úhlu pohledu může nepřiznání odkladného účinku pro stavebníky znamenat větší újmu za situace, kdy by NSS až v průběhu uskutečňování stavby rozhodl, že byla umístěna a povolena v rozporu se zákonem, a rozhodnutí zrušil.

[39] Právě při poměřování újmy, jež by vznikla nepřiznáním odkladného účinku stěžovateli a stěžovatelce, s újmou, jež by vznikla jeho přiznáním OZNŘ, je třeba vyjít z výše citovaných usnesení č. j. 8 As 115/2024-108 a č. j. 8 As 198/2024-77. Jimi byly zamítnuty návrhy na přiznání odkladného účinku, jehož se taktéž domáhali sousedé povolené stavby. Nynější věc se však od těchto dvou dřívějších věcí podstatně liší. V nich šlo totiž o výstavbu, která v době rozhodování NSS již probíhala, a stavebníci v obou případech uvedli a osvědčili (například fakturami a osvědčením od stavební společnosti) náklady, které jim každý měsíc vzniknou v případě pozastavení či zakonzervování stavby.

[40] V nynějším případě však OZNŘ žádnou takovou konkrétní újmu netvrdí, a to jednoduše proto, že na návrhy na přiznání odkladného účinku nijak nezareagovaly, přestože jejich zástupci byl již dne 15. 8. 2025 doručen k vyjádření stěžovatelův návrh (doručenka na č. l. 53 soudního spisu) a dne 10. 9. 2025 stěžovatelčin návrh (doručenka na č. l. 112 soudního spisu). Vyjádření k oběma návrhům zaslal pouze žalovaný, který však svou výše rekapitulovanou argumentaci zaměřil na obhajobu správnosti svého rozhodnutí ve věci samé, tedy souladnosti povolované stavby s právními předpisy, odbornými posudky a technickými normami. Oproti tomu stěžovatel i stěžovatelka vylíčili konkrétní újmu, která by jim vznikla nejen (teprve) přítomností této stavby v jejich sousedství, ale (již) její výstavbou a případně (poté) jejím odstraňováním.

[41] OZNŘ tedy v důsledku své procesní pasivity nijak nevyvrátily stěžovatelovo a stěžovatelčino tvrzení, že jim hrozící újma je nepoměrně větší, než jaká může vzniknout přiznáním odkladného účinku OZNŘ (stavebníkům), jako hlavním dotčeným jiným osobám. NSS proto konstatuje, že tímto považuje také druhou podmínku za splněnou.

[42] NSS se proto dále zabýval splněním třetí podmínky, tedy zda přiznání odkladného účinku není v rozporu s důležitým veřejným zájmem.

[43] Ustanovení § 73 odst. 2 s. ř. s. sice výslovně nestanoví, že se musí jednat o nepřiměřený zásah do veřejného zájmu (na rozdíl od překážky přiznání odkladného účinku v podobě „nepřiměřeného“ zásahu do nabytých práv třetích osob), nicméně i § 73 odst. 2 s. ř. s. musí být vykládán ústavně konformním způsobem, a je tedy nutné vážit základní práva svěřící stěžovatelům s veřejným zájmem, na nějž upozorňuje žalovaný (usnesení NSS ze dne 6. 8. 2008, č. j. 5 As 17/2008-131, č. 1698/2008 Sb. NSS).

[44] Stěžovatel i stěžovatelka shledávají veřejný zájem v tom, aby byly stavby realizovány v souladu s právními předpisy a aby odpovídaly místním poměrům. Žalovaný je na druhou stranu přesvědčen, že stavební záměr je souladný s veřejným zájmem. Tvrdí, že mimo jiné jeho vliv na množství zeleně v okolí nezpůsobí zhoršení kvality prostředí pro okolní rodinné

domy. Tvzení žalovaného ohledně zájmu na zachování veřejného zájmu v případě realizace stavebního záměru zůstala ve značně obecné rovině.

[45] NSS proto dospěl k závěru, že je třeba v této chvíli dočasně upřednostnit ochranu veřejného zájmu tvrzeného stěžovatelem a stěžovatelkou, aby do území byly umísťovány pouze stavby povolené v souladu s právními předpisy, a naopak aby pokud možno nebyly stavěny a následně bourány stavby jim odporující. Tento zájem tak převýšil nad soukromým zájmem OZNŘ na realizaci stavby. Odkladný účinek nebude v rozporu s žádným důležitým veřejným zájmem, neboť v řízení nevyšlo najevo, že by odložení realizace stavby bezprostředně kolidovalo s jakýmkoliv důležitým veřejným zájmem. Realizace stavebního záměru, který je předmětem nyní posuzované věci, je založena na čistě soukromém zájmu OZNŘ jako stavebníků.

[46] NSS závěrem připomíná, že toto usnesení je svou povahou rozhodnutím dočasné povahy. Nelze z něj proto dovozovat jakékoli závěry ohledně toho, jak bude věcně rozhodnuto o kasačních stížnostech (usnesení NSS č. j. 8 As 26/2005-76).

## V. Závěr

[47] NSS v souladu s výše uvedeným přiznal odkladný účinek kasačním stížnostem (dle § 107 odst. 1 s. ř. s. ve spojení s § 73 odst. 2 s. ř. s.).

[48] K dosažení požadovaných účinků návrhu na přiznání odkladného účinku vztáhl NSS v souladu s bodem 52 usnesení rozšířeného senátu ze dne 16. 6. 2020, č. j. 8 Azs 339/2019-38, č. 4039/2020 Sb. NSS, výrokem I. svého usnesení jak k napadenému rozsudku, tak k napadenému rozhodnutí žalovaného, jehož účinky se tímto pozastavují.

[49] Nejvyšší správní soud rozhodl o odkladném účinku bezprostředně poté, co stěžovatel a stěžovatelka doplnili i samotnou kasační stížnost (viz usnesení NSS ze dne 20. 6. 2012, č. j. 6 Ads 73/2012-17).

[50] Podání návrhu na přiznání odkladného účinku podléhá podle položky 20 sazebníku soudních poplatků, který je přílohou zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, soudnímu poplatku ve výši **1 000 Kč**. Soud proto výroky II. a III. tohoto usnesení vyzval stěžovatele a stěžovatelku ke splnění povinnosti zaplatit soudní poplatek za návrh na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti. Poplatek je splatný do 3 dnů od právní moci rozhodnutí, kterým byla uložena povinnost zaplatit poplatek dle § 7 odst. 1 citovaného zákona.

[51] Soudní poplatek lze zaplatit:

- v hotovosti na pokladně NSS;
- pomocí QR kódu;
- bezhotovostně převodem na účet soudu číslo: **3703 – 46127621/0710**, vedený u České národní banky, pobočka Brno. Závazný variabilní symbol: **1080413425**. Závazný specifický symbol žalobce a) je: 1, závazný specifický symbol pro žalobkyni b) je: 2.



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

pokračování

8 As 134/2025-138

V Brně 22. září 2025

Pavel Molek  
předseda senátu