



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Milana Procházky a soudců Mgr. Karla Černína, Ph.D., a Mgr. Jana Čížka ve věci

žalobce: **LERAM s.r.o.**, IČ 26274493
sídlem Páteří 1216/7, 635 00 Brno
zastoupeného advokátem Mgr. Bc. Martinem Kotrbáčkem
sídlem Kobližná 47/19, 602 00 Brno

proti
žalovanému: **Krajský úřad Jihomoravského kraje**
sídlem Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

za účasti:

1. **EG.D, a.s.**
sídlem Lidická 1873/36, Brno
2. **CETIN a.s.**
sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9
3. **Luxury Home-Eta s.r.o.**
sídlem Tepelská 137/3, 353 01 Mariánské Lázně
zastoupené advokátem JUDr. Michalem Skoumalem
sídlem Drobného 306/34, 602 00 Brno
4. **Quantcom, a.s.**
sídlem Křížíkova 36a/237, Praha 8
zastoupené advokátkou Mgr. Andreou Stachovou
sídlem Valentinská 92/3, Praha 1

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 11. 2023, č. j. JMK 128987/2023

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 11. 2023, č. j. JMK 128987/2023 se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci jako náhradu nákladů řízení částku 11 228 Kč k rukám jeho zástupce Mgr. Bc. Martina Kotrbáčka, advokáta, a to do 1 měsíce od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalobcem je obchodní korporace, která vlastní pozemek p. č. 1938/624 v k. ú Bystrc (dále je vždy míněno toto katastrální území). Na sousedním pozemku p. č. 1938/529 a dalších souvisejících pozemcích provádí jedna z osob zúčastněných na řízení, konkrétně Luxury Home-Eta s.r.o. (dále též „stavebník“), výstavbu multifunkční budovy s názvem „*Objekt výrobních služeb Páteřní*“. Tuto stavbu povolil Úřad městské části Brno-Bystrc rozhodnutím ze dne 16. 7. 2021 (dále též „stavební povolení“). Týž stavební úřad poté povolil změnu této stavby před dokončením, a to rozhodnutím ze dne 9. 8. 2022, č. j. 22-11395/SU/LIH, proti němuž se nikdo neodvolal, takže nabylo právní moci dne 1. 9. 2022 (dále též „povolení změny stavby“). Právě o onu změnu stavby v nynější věci jde.
2. V květnu 2023, kdy už probíhaly přípravné a výkopové práce, podal žalobce Magistrátu města Brna jako nadřízenému stavebnímu úřadu podnět k přezkoumání rozhodnutí, jímž byla povolena změna stavby. Tvrdil, že podle upravené projektové dokumentace schválené v řízení o změně stavby před dokončením, mají tři podzemní podlaží stavby zasahovat na (pod) jeho pozemek p. č. 1938/624, aniž by k tomu dal souhlas.
3. Magistrát žalobci vyhověl a rozhodnutí o změně stavby zrušil ve zkráceném přezkumném řízení. Stalo se tak rozhodnutím ze dne 15. 6. 2023, č. j. MMB/0249529/2023 (dále též „přezkumné rozhodnutí“). Proti tomu ovšem podal odvolání stavebník a uspěl. Žalovaný Krajský úřad Jihomoravského kraje přezkumné rozhodnutí zrušil rozhodnutím označeným v záhlaví (dále též „odvolací rozhodnutí“ nebo „napadené rozhodnutí“) a přezkumné řízení zastavil. Proti tomu brojí žalobce u Krajského soudu v Brně žalobou podanou dne 10. 1. 2024.

II. Argumentace žalobce

4. Žalobce navrhuje napadené rozhodnutí zrušit, neboť je podle něj nezákonné. V řízení před magistrátem byly splněny všechny zákonné podmínky pro zkrácený přezkum, jehož cílem je nezatěžovat zbytečně dotčené osoby (žalobce zde odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 31/2011-72). Už ze samotného správního spisu vyplývalo porušení právních předpisů, což ostatně připouští sám žalovaný. Nebylo tedy třeba k tomu dokazovat nebo žádat vysvětlení od účastníků původního řízení.
5. Stavebník podle žalobce nemohl nabýt jakákoliv práva v dobré víře, a proto nebylo třeba postupovat ani podle rozsudků Nejvyššího správního soudu č. j. 3 As 69/2015-78 či č. j. 1 As 31/2011-72. Je zcela zjevné, že stavebník – který věděl, že žalobce s umístěním části stavby na svém pozemku nesouhlasí – hodlal od samého počátku i přesto získat povolení změny stavby, které by jej k tomu opravňoval. Uchýlil se k nepoctivému jednání a záměrně ve své žádosti žalobcův pozemek nezmínil. Zásah je zřejmý pouze z výkresové

části dokumentace, ani zde ale není žalobcův pozemek označen parcelním číslem. Stavebník zřejmě spoléhal na to, že v důsledku toho stavební úřad plánovaný zásah do sousedního pozemku přehlédne. Zastřel tedy skutečnosti podstatné pro rozhodnutí a uvedl stavební úřad v omyl. Rozhodně tak tento případ nelze zařadit – jak tvrdí žalovaný – do první modelové skupiny případů vymezených v nálezů Ústavního soudu I. ÚS 17/16, kdy za vydání nezákonného rozhodnutí odpovídá výhradně správní orgán. Právě naopak, žalovaný měl tuto kauzu zařadit do třetí modelové skupiny případů, kdy nezákonnost způsobil výhradně sám žadatel svým nepoctivým postupem. Žalovaný v důsledku svého mylného náhledu na otázku dobré víry poskytl ochranu nepoctivému a zneužívající ujednání.

6. V posledním žalobním bodě žalobce rozebírá škodu, která může každé ze stran napadeným rozhodnutím vzniknout. Stavebník tvrdil, že kdyby bylo zrušeno povolení změny stavby, může mu vzniknout škoda v podobě zmařených investic až ve výši 200 milionů korun. Žalovaný tento údaj bez jakéhokoli kritického hodnocení či dokazování převzal. Stejně nekriticky akceptoval žalovaný i tvrzení stavebníka, že žalobci naproti tomu ani při zachování povolení změny stavby žádná škoda nevznikne, neboť stavebník realizuje stavbu tak, že k neoprávněnému zásahu do pozemku žalobce nedojde. Žalovaný ale opomíjí skutečnost, že povolení změny stavby stavebníka k takovému zásahu opravňuje a nadále opravňovat bude. Nabízí se také otázka, podle jaké projektové dokumentace stavebník stavbu realizuje, když ne podle té, kterou stavební úřad schválil v řízení o povolení změny stavby před dokončením.

III. Argumentace žalovaného

7. Žalovaný navrhuje podanou žalobu zamítnout. Podle něj podmínky pro zkrácené přezkumné řízení splněny nebyly, neboť ze spisového materiálu a stanoviska stavebního úřadu k odvolání proti přezkumnému rozhodnutí vyplývaly nesrovnalosti, které vyžadovaly bližší vysvětlení účastníků řízení.
8. Stavební úřad ve svém vyjádření k žalobcovu podnětu upozornil na to, že stavebník původně postupoval ve shodě se žalobcem. Po vstupu žalobce jako nového spoluinvestora do projektu měl *Objekt výrobních služeb Páteřní* nově zajišťovat služby i pro stávající areál žalobce, jak vyplývá ze str. 5 závazného posudku. Po dohodě mezi původním stavebníkem (pan Latta), nynějším stavebníkem (osoba zúčastněná na řízení, společnost Luxury Home - Eta) a žalobcem (společnost Leram) došlo také ke změně zpracovatele dokumentace stavby, jímž se stal Ing. Arch. Adámek. Ten zpracoval projekt takovým způsobem, že u podzemních podlaží mělo dojít k velmi malému zásahu do pozemků žalobce, ačkoliv k tomu nebyl žádný smysluplný důvod a není jasné, co k takové změně projektanta vedlo. Stavebník by tím nic nezískal. Navíc zákres přidaných konstrukcí není vyznačen šrafováním, jak je tomu ve stavebních výkresech zvykem. Žalobce, ačkoliv byl účastníkem řízení o změně stavby před dokončením, žádné námitky proti projektu neuplatnil a proti vydanému rozhodnutí se neodvolal. Podnět na přezkum podal až zhruba o osm měsíců později, aniž by v tomto období do spisového materiálu nahlížel. Z toho vyplývá, že žalobci musel být od samého začátku způsob řešení podzemních podlaží stavby znám.
9. Ve věci pochybil zejména stavební úřad, který ve výkresu druhého podzemního podlaží umístil své ověřovací razítko s podpisem přímo na spornou část stavby přesahující na sousední pozemek. Přitom byl povinen sledovat splnění všech povinností daných stavebním zákonem a zajistit vzájemný soulad žádosti, dokumentace stavby a výroku svého

rozhodnutí. To neučinil a své povinnosti zanedbal. Žalovaný trvá na tom, že stavebník tak nabyl práva v dobré víře a jedná se o první modelový případ vymezený Ústavním soudem. Proto se musel žalovaný zabývat i otázkou vzniklé škody, což magistrát učinit opomněl.

10. K zásahu do vlastnictví žalobce nedojde, jak žalovaný vysvětlil v napadeném rozhodnutí, a nevznikne mu tedy ani žádná újma. Navíc žalovaný upozorňuje, že ve výroku povolení změny stavby není pozemek žalobce uveden, a proto na tomto pozemku není stavba ani povolena. Z judikatury vyplývá, že při rozporu dokumentace stavby s textem rozhodnutí má přednost výrok rozhodnutí (žalovaný neupřesňuje, o jakou judikaturu se má jednat).
11. Naopak škody na straně stavebníka by mohly být značné, jak stavebník v odvolání deklaroval. Jím uváděnou částku 200 milionů korun je nutno posuzovat s ohledem na velikost objektu. Jedná se o rozsáhlou stavbu o třech podzemních a čtyřech nadzemních podlažích. Nutné je zvážit i možné výrazné prodražení stavby, pokud by se výstavba měla oddalovat. Konečně v úvahu je třeba vzít i ušlý zisk. Stavebník deklaroval, že náhrady vzniklé škody by se domáhal na státu, takže škoda by v konečném důsledku musela být uhrazena z veřejných rozpočtů, a tedy z peněz daňových poplatníků. Žalovaný byl veden přesvědčením, že je takovým důsledkům povinen zabránit.
12. Podle žalovaného se zde ve skutečnosti jedná o snahu řešit neshody mezi dvěma podnikajícími subjekty prostřednictvím správních orgánů a správních soudů. Nasvědčuje tomu i korespondence mezi stavebníkem a žalobcem, kterou stavebník doložil v odvolacím řízení.

IV. Argumentace osoby zúčastněné (stavebníka)

13. Také stavebník navrhuje podanou žalobu zamítnout. I on tvrdí, že žalobce byl po celou dobu o projektu změny stavby před dokončením podrobně informován. V té době probíhala jednání o jeho vstupu do projektu (žalobce však od toho později ustoupil, neboť neměl v úmyslu projekt v dohledné době začít realizovat). Právě žalobce si vynutil, že projekt bude provádět na něm závislý architekt, Ing. Arch. Adámek (sídlí na stejné adrese jako žalobce), a o jeho podobě do jisté míry sám rozhodoval. Tento architekt vyřizoval i získání stanovisek dotčených orgánů. Stavebníkův právní předchůdce, tehdejší žadatel o povolení, pan L., měl v úmyslu pouze změnit účel užívání jednotlivých prostor a efektivněji svou plánovanou stavbu využít, nikoliv rozšířit její podzemní část na pozemek žalobce. Přesto architekt zakreslil podzemní část stavby tak, že zasahuje na žalobcův pozemek, což po něm stavebníkův předchůdce nikdy nežádal a nebyl o tom ani informován. Naopak žalobce o tom vědět musel, ba je dokonce možné, že se architekt pod jeho vlivem snažil stavební záměr sabotovat zakreslením této chyby. Pro odstraňování chyb ve výkresové dokumentaci má ovšem stavební právo jiné instrumenty než zrušení celého rozhodnutí v přezkumném řízení (stavebník neuvádí, o jaké instrumenty se jedná). Navíc, jestliže žalobce tvrdí, že stavebník zasáhl do jeho vlastnického práva, měl by se obrátit na soud s občanskoprávní žalobou.
14. Pro zkrácené přezkumné řízení nebyly splněny zákonné podmínky. Porušení právního předpisu musí být zjevné ze spisového materiálu a nesmí vyvstat potřeba obstarat si vysvětlení účastníků nebo provádět dokazování. Jeho využití tudíž není na místě tam, kde zjevně existují protichůdné zájmy subjektů dotčených případným rozhodnutím v přezkumném řízení, nebo jim takovým rozhodnutím může být způsobena újma (zde žalobce odkazuje na *Komentář ke správnímu řádu* autorů Jemelka, Pondělíčková, Bohadlo

z roku 2013). Cílem zkráceného přezkumného řízení je nezatěžovat zbytečně dotčené osoby, nikoliv zjednodušit činnost správním orgánům a v zásadě v něm nelze doplňovat správní spis (žalobce zde odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 31/2011-72). Otázka, zda stavba zasahuje na cizí pozemek, je natolik nejistá a pochybná, že bylo na místě vést řádné přezkumné řízení. Stavebník nikdy neplánoval ani nenavrhoval, že svůj záměr uskuteční na cizím pozemku bez souhlasu jeho vlastníka. Pozemek žalobce ke svému záměru vůbec nepotřebuje. Žádný z okolních vlastníků, včetně žalobce, nevznesl proti záměru změny stavby žádné námitky, a to ani v průběhu výstavby, která započala na jaře 2023 a nyní se nachází ve fázi dokončování výstavby podzemních podlaží. Uplatní se tu zásada koncentrace. A stavební úřad, i pokud snad neprovedl náležitou kontrolu předložených podkladů, vydal nakonec správné rozhodnutí, které stavebníka neopravňuje umístit stavbu nezákonně na cizí pozemek. Pozemek žalobce není totiž uveden ve výroku povolení změny stavby.

15. Stavebník je přesvědčen, že mu svědčí dobrá víra. Z ničeho nelze dovodit jeho nepoctivý záměr při podání žádosti o změnu stavby před dokončením. O nepoctivém záměru lze naopak hovořit ve vztahu k architektu Adámkovi, potažmo k žalobci. Podle Ústavního soudu samotné povědomí o určitých skutečnostech, které způsobují nezákonnost správního rozhodnutí, nepostačuje k závěru o nedostatku dobré víry oprávněného, pokud není prokázáno, že oprávněný věděl či měl vědět též o tom, že jde o skutečnosti právně relevantní. Správní orgán musí při uplatnění prostředků dozorčího práva zohlednit, z jakých důvodů k přijetí rozhodnutí došlo a jaké následky by jeho zrušení mělo. Do skupiny případů, kdy je třeba chránit dobrou víru oprávněného, řadí Ústavní soud například rozhodnutí nezákonná z důvodů spočívajících v nesprávném posouzení rozsahu potřebných podkladů, případně v nesprávném posouzení podkladů předložených, což je prakticky přesně nynější případ (žalobce zde souhrnně odkazuje na nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 17/16).
16. Konečně žalobce poukazuje též na újmu, která mu hrozí. Na rozdíl od žalobce, u nějž k zásahu do vlastnického práva faktickou realizací stavby nedošlo a v budoucnu ani nedojde, pro stavebníka představuje dokončení projektu existenční záležitost. Zrušení rozhodnutí, jímž se povoluje změna stavby před dokončením, by představovalo doslova likvidační zásah vzhledem k financování projektu, převzatým závazkům vůči dodavatelům stavby a zejména vůči budoucím nájemcům a kupujícím jednotlivých jednotek a vyčleněných prostor. Realizace záměru si vyžádá 200 milionů korun bez DPH, dosud stavebník postavěl 75 milionů korun. Výše škody může dosáhnout částky až 400 milionů korun (navýšeno o zisk v případě prodeje celého objektu po jednotkách). Náhradu této škody bude případně stavebník uplatňovat postupem podle zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci.

V. Posouzení věci krajským soudem

17. Žaloba je důvodná.
18. Soud rozhodl ve věci samé bez jednání za podmínek § 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), neboť žádná ze stran jednání nepožadovala.

Právní úprava

19. Stavební zákon účinný v době, kdy bylo vydáno povolení změny stavby, tj. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), neumožňoval získat úřední přivolení k provedení stavby na cizím pozemku bez souhlasu jeho vlastníka. Konkrétně platilo, že „*není-li žadatel vlastníkem pozemku ... a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku*“ (§ 184a odst. 1 stavebního zákona). Souhlas vlastníka pozemku s navrhovaným stavebním záměrem musel být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace (§ 184a odst. 2 stavebního zákona).
20. Právní úprava přezkumného řízení je obsažena v zákoně č. 500/2004 Sb., správní řád. Přezkumné řízení se zahajuje jedinečně z moci úřední (*ex offio*). Konkrétně platí, že „*správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, zahájí z moci úřední přezkumné řízení, jestliže po předběžném posouzení věci dojde k závěru, že lze mít důvodně za to, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy*“ (§ 95 odst. 1 správního řádu). Účastník může dát pouhý podnět k provedení přezkumného řízení, ten se však nepovažuje za návrh na zahájení řízení (§ 94 odst. 1 správního řádu).
21. Soulad rozhodnutí s právními předpisy se v přezkumném řízení posuzuje zásadně podle právního stavu a skutkových okolností v době jeho vydání. Správní orgán při tom vychází v první řadě ze spisového materiálu, podle potřeby nicméně zajistí též vyjádření účastníků a správních orgánů, které řízení prováděly (obě pravidla jsou obsažena v § 96 odst. 2 správního řádu). Rozhodnutí, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, příslušný správní orgán zruší nebo změní, popřípadě zruší a věc vrátí příslušnému správnímu orgánu k novému rozhodnutí (§ 97 odst. 3 správního řádu).
22. Zvláštní pozornost je třeba v přezkumném řízení věnovat právům nabytým v dobré víře. „*Jestliže po zahájení přezkumného řízení správní orgán dojde k závěru, že ačkoli rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem, byla by újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, řízení zastaví*“ (§ 94 odst. 4 správního řádu).
23. Za určitých okolností je možné provést tzv. zkrácené přezkumné řízení. Konkrétně platí, že „*jestliže je porušení právního předpisu zjevné ze spisového materiálu, jsou splněny ostatní podmínky pro přezkumné řízení a není zapotřebí vysvětlení účastníků, může příslušný správní orgán provést zkrácené přezkumné řízení. Dokazování se neprovádí. Prvním úkonem správního orgánu při zkráceném přezkumném řízení je vydání rozhodnutí podle § 97 odst. 3*“ (§ 98 správního řádu).

Skutková zjištění

24. Soud nejprve stručně nastíní skutkový stav, jak vyplynul z napadeného rozhodnutí a ze správního spisu, a to jen v rozsahu potřebném pro následné právní posouzení věci.
25. Původní podoba *Objektu výrobních služeb Páteřní*, kterou stavební úřad povolil rozhodnutím ze dne 16. 7. 2021, měla obsahovat tři podzemní a tři nadzemní podlaží, přičemž 3. nadzemní podlaží bylo řešeno jako neúplné. Ve 2. a 3. podzemním podlaží měly být umístěny podzemní garáže o kapacitě 53 parkovacích míst. První podzemní podlaží mělo obsahovat jednak obchodní prostory, jednak vstupy, vjezdy a technické zázemí.

průběh a svým jihovýchodním rohem má zasáhnout až pod (neoznačený) pozemek p. č. 1938/624 ve vlastnictví žalobce.

29. Díky rozšíření podzemní části stavby bylo možné ve 2. a 3. podzemním podlaží nově navrhnout celkem 65 parkovacích míst. To se zdá být klíčové, protože z vyjádření městské akciové společnosti Brněnské komunikace ze dne 19. 4. 2022, které posloužilo jako podklad pro vydání povolení změny stavby, vyplývá, že pro objekt se 48 lůžky, třemi byty a výrobními službami by bylo nutné vybudovat právě tento počet parkovacích míst v hromadné garáži (jakkoliv stavebník ve svém výpočtu dopravy v klidu nesprávně počítá s menším počtem). Jedině díky tomu, že stavebník vybudování počtu 65 parkovacích míst v projektu fakticky navrhl, bylo stanovisko Brněnských komunikací k záměru změny stavby kladné (viz č. l. 49-51 odvolacího spisu).
30. Ze spisu je dále zřejmé, že přinejmenším od prosince 2021 do října 2022 probíhala jednání mezi právními zástupci pana L. (původní stavebník) a společností Leram (žalobce). Cílem mělo být uzavření několika smluv. V první řadě mělo jít o kupní smlouvu, kterou by pan L. prodal žalobci pozemky, na kterých hodlal realizovat *Objekt výrobních služeb Páteřní* s tím, že investiční záměr převezme žalobce. Dále pak měla být uzavřena smlouva o smlouvě budoucí, která měla upravovat nárok pana L., aby po realizaci projektu od žalobce odkoupil nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží objektu spolu s odpovídajícím počtem parkovacích míst ve 3. podzemním podlaží (viz č. l. 206-221 odvolacího spisu). Strany se zjevně nedohodly, neboť ve spise z přezkumného řízení je založena kupní smlouva ze dne 8. 3. 2023, na základě které prodal nakonec pan L. své pozemky, na nichž má být umístěn *Objekt výrobních služeb Páteřní*, společnosti Luxury Home – Eta, s. r. o. V článku IV. této smlouvy vzal kupující na vědomí, že žalobce jako vlastník sousedních nemovitostí tvrdí, že stavební záměr nelze podle vydaných povolení v současné podobě realizovat bez jeho součinnosti, protože projekt zasahuje do pozemku v jeho vlastnictví, a že tuto součinnost neposkytne. Následuje upozornění, že žalobce je připraven podat příslušnému orgánu podnět na zrušení dříve vydaných rozhodnutí (viz č. l. 65-67 přezkumného spisu).
31. Dne 3. 5. 2023 podal žalobce podnět Magistrátu města Brna a žádal jej, aby přezkoumal povolení změny stavby. Magistrát vydal dne 15. 6. 2023 rozhodnutí, kterým povolení změny stavby zrušil se zpětnou účinností – tj. ode dne nabytí jeho právní moci – věc vrátil stavebnímu úřadu k dalšímu řízení a vyloučil odkladný účinek odvolání. Vyšel z výše reprodukováného situačního výkresu C.4, z něhož je podle něj zřejmé, že stavba byla půdorysně rozšířena tak, že část všech tří podzemních podlaží zasahuje i na pozemek p. č. 1938/624, ačkoliv tento pozemek není uveden ani v žádosti o povolení změny stavby (ačkoliv magistrát vyjádřil domněnku, že tam původně uveden byl, ale byl odstraněn přelesením), ani ve výroku výsledného rozhodnutí. Vlastník dotčeného pozemku byl sice účastníkem řízení o změně stavby z titulu vlastnictví sousedního pozemku, avšak zákon vyžaduje pro umístění stavby na jeho pozemku jeho kvalifikovaný souhlas, který není na žádném z výkresů uveden. Žádosti o změnu stavby před dokončením tak nebylo možné vyhovět a kladné rozhodnutí stavebního úřadu je tím pádem jednoznačně v rozporu se zákonem. Magistrát rozhodl o zrušení povolení změny stavby ve zkráceném přezkumném řízení a odůvodnil to tím, že porušení stavebního zákona je zjevné ze spisového materiálu. Podle magistrátu nelze za žádných okolností připustit, aby byla povolena stavba na pozemku, ke kterému nemá stavebník žádné právo a vlastník tohoto pozemku

s umístěním stavby nesouhlasí. Šlo by o zásah do ústavně zaručeného vlastnického práva a dobrá víra stavebníka se tu tudíž neuplatní. Původní stavebník (pan L.) nadto nemohl být v dobré víře, jelikož v žádosti o změnu stavby před dokončením neuvedl úplné a pravdivé údaje o jejím umístění. Současného stavebníka (společnost Luxury Home – Eta) zase tento původní stavebník výslovně upozornil na nesouhlas vlastníka pozemku s umístěním stavby při prodeji pozemku pro budoucí záměr.

32. Přezkumné rozhodnutí zrušil žalovaný (Krajský úřad Jihomoravského kraje) rozhodnutím ze dne 30. 11. 2023, označeným v záhlaví tohoto rozsudku. Krajský úřad nejprve reprodukoval doslovně celé odvolání, aby poté dospěl k závěru, že pro zkrácené přezkumné řízení nebyly splněny zákonné podmínky. Jestliže magistrát zjistil rozpor mezi žádostí, rozhodnutím a stavební dokumentací, měl zahájit plnohodnotné přezkumné řízení (časový prostor pro to byl dostatečný) a umožnit stavebníkovi, aby se k tomuto rozporu vyjádřil a předložil ke svým tvrzením důkazy. Kdyby tak postupoval, zjistil by – stejně jako žalovaný v odvolacím řízení – že stavebník již se stavbou započal a nedochází při tom fakticky k žádnému zásahu do žalobcova sousedního pozemku, což stavebník doložil v odvolacím řízení dokumentací zajištění stavební jámy z dubna 2023 a geodetickou dokumentací skutečného provedení opěrné zdi. Krajský soud k tomu na vysvětlenou podotýká, že ze zmiňovaných důkazů vyplývá, že stavebník jižní stěnu podzemních podlaží realizuje podobně, jak byla původně navržena, tedy s odskokem, jehož umístění je ale mírně odlišné od projektové dokumentace ověřené před změnou stavby. Ve výsledku se zdá, že by jižní stěna skutečně nemusela do sousedního žalobcova pozemku zasáhnout.
33. Žalovaný uznává, že v dokumentaci změny stavby před dokončením je jižní stěna podzemních podlaží stavby zakreslena tak, že podzemní podlaží by měla zasahovat do pozemku p. č. 1938/624. Stejně tak uznal, že podle důkazů předložených v odvolacím řízení se stavebník od této dokumentace odchýlil a provádí tedy stavbu v rozporu s dokumentací ověřenou v řízení o změně stavby před dokončením. Jedná se však podle něj pouze o malou odchylku, která nemá vliv na statiku stavby, na její vzhled, dispoziční řešení ani povolený způsob užívání. K porušení stavebního zákona podle žalovaného nepochybně došlo, avšak magistrát neposoudil podnět k přezkumu v celém rozsahu a ve všech souvislostech.
34. Kromě toho byl podle žalovaného stavebník v dobré víře. Domněnka magistrátu o tom, jaké parcelní číslo bylo v žádosti o povolení změny stavby přelepeno, není podle žalovaného ničím podložena. A zkontrolovat úplnost a bezchybnost předložených podkladů a jejich soulad s dokumentací stavby bylo povinností stavebního úřadu, stejně tak jako soulad stavby s právními předpisy. Žalovaný také dodal, že zatímco žalobce provedením stavby žádné škody na majetku neutrpí, škody na straně stavebníka by při zrušení povolení změny stavby mohly být značné.

Právní posouzení

35. Ze skutkového shrnutí je poměrně zřejmé, o co v této věci ve skutečnosti jde. Původní stavebník nejprve navrhl svou víceúčelovou stavbu tak, že měla mít pouze tři nadzemní podlaží, z toho jedno částečné. V těchto nadzemních podlažích měla být umístěna výroba, kanceláře a zasedací místnosti, v prvním podzemním podlaží pak obchodní prostory. Pro tyto účely využití měl stavebník v podzemních podlažích naplánováno 53 parkovacích míst. Podzemní podlaží byla v této první verzi naprojektována tak, aby nezasáhla do sousedního pozemku ve vlastnictví žalobce. Na tuto stavbu získal stavebník v červenci

2021 stavební povolení. Jenže pak původní stavebník své plány změnil. Namísto tří nadzemních podlaží se rozhodl vybudovat čtyři a účel užívání rozšířit o přechodné ubytování pro zaměstnance a byty pro majitele. To s sebou neslo potřebu navýšení počtu parkovacích míst – podle Brněnských komunikací měl architekt povinnost pro nový projekt navrhnout 65 nových parkovacích míst. Ta také skutečně architekt naplánoval, ovšem za cenu toho, že podzemní podlaží se půdorysně rozšíří a nově zasáhnou do pozemku žalobce. Původně zřejmě stavebník počítal s tím, že projekt prodá žalobci nebo že získá jeho souhlas s rozšířením podzemní části stavby, ale z toho nakonec sešlo. Místo aby myšlenku rozšíření stavby opustil, předložil projekt v té podobě, že na výkresech nebylo parcelní číslo žalobcova pozemku uvedeno a ze žádosti o změnu stavby před dokončením bylo dodatečně odstraněno „bělímek“.

36. I přes tato opatření – jež konec konců nebyla nijak zvlášť rafinovaná – lze jen těžko uvěřit tomu, že by si stavební úřad (Úřad městské části Brno-Bystrc) zásahu podzemních podlaží plánované stavby do žalobcova pozemku nevšiml. Z výkresů je tento zásah zřetelně patrný, což ostatně nezpochybňuje ani žalovaný. Stačilo tedy jen nahlédnout do katastru nemovitostí a ověřit, zda se jedná o pozemek ve vlastnictví stavebníka, či jiné osoby. Přesto stavební úřad nic takového neučinil, stavební dokumentaci ověřil a změnu stavby v této nezákonné podobě povolil. Nezákonnost spočívala v chybějícím souhlasu vlastníka pozemku na němž (resp. pod nímž) měla být stavba nově umístěna.
37. Co poté udělal původní stavebník? Prodal stavbu nynějšímu stavebníkovi (osoba zúčastněná na řízení) s výslovným varováním, že vlastník sousedního pozemku (žalobce) tvrdí, že stavbu nelze realizovat bez jeho souhlasu, neboť zasahuje do jeho pozemku, a že bude „dělat problémy“. Nový stavebník pak začal stavět podzemní podlaží tak, aby do žalobcova pozemku přece jen nezasáhl. Vedení jižní stěny stavby podél hranice se žalobcovým pozemkem teď vzhledově připomíná původní projekt, stavebník se jej ale nedržel zcela přesně – uskočení má poněkud jiný průběh. To ale vůbec není podstatné. Důležité je, jaké budou důsledky celé této „rošády“.
38. Stavebník zřejmě nehodlá svými podzemními podlažími fakticky zasahovat do vlastnického práva žalobce, ačkoliv jej k tomu vydané povolení stavby z úředního hlediska opravňuje. Zato je tu zcela reálné nebezpečí, že stavebník nevybuduje požadovaný počet parkovacích míst, jelikož se mu do podzemních podlaží – vystavěných v rozporu s poslední ověřenou dokumentací – prostě nevejdou. A pokud i přesto vybuduje nadzemní část stavby podle změněného projektu, tedy zvýšenou o celé jedno patro oproti původně povolenému stavu, pak se dá očekávat, že budou vozidla příjíždějící do oblasti za účelem využití nové stavby okupovat parkovací místa v okolí, protože uvnitř objektu jednoduše nebude nových parkovacích míst dostatek.
39. Nyní, když jsme obnažili až na dřeň, o co v této věci doopravdy jde, můžeme lépe zhodnotit argumentaci žalovaného v napadeném rozhodnutí. Soud ji považuje za absurdní. Těžko lze přece tvrdit, že zachování evidentně nezákonného rozhodnutí o změně stavby je namístě, protože stavebník podle něj nepostupuje a stavbu realizuje (alespoň prozatím) v rozporu s ním. Takovouto úvahu nelze aprobovat hned ze dvou důvodů. Za první, zákonnost přezkoumávaného rozhodnutí se tu dovozuje z protiprávního postupu stavebníka (fakticky buduje černou stavbu). To může v konečném důsledku vést k tomu, co soud načrtl v předchozím odstavci. Stavebník z vydaného povolení změny stavby využije jen to, co se mu bude hodit (čtyři nadzemní podlaží s ubytováním a byty), a zbytek (65 parkovacích míst

v podzemních podlažích) zdánlivě velkoryse ponechá nevyužitý. Vlastnické právo souseda sice neporuší, ale veřejný zájem hodí přes palubu. A za druhé, v budoucnu by mohl stavebník teoreticky svá podzemní podlaží rozšířit tak, jak jej k tomu opravňuje nezrušené povolení změny stavby. Tím by se sice na jednu stranu vyřešilo narušení veřejného zájmu, ale zároveň by tím došlo k zásahu do vlastnického práva žalobce, který stavební úřad nikdy neměl aprobovat. Žalovaný tak svým rozhodnutím vytvořil vskutku patovou situaci.

40. Po tomto úvodním zasazení do souvislostí rozebere soud argumentaci žalovaného z právního hlediska.
41. Podle krajského soudu byly splněny všechny podmínky pro to, aby mohl magistrát zrušit povolení změny stavby ve zkráceném přezkumném řízení (§ 98 správního řádu). Ze správního spisu bylo bez potřeby dalšího dokazování jasně patrné, že vydané rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy, protože povolilo umístění stavby pod cizí pozemek bez souhlasu jeho vlastníka (rozpor s § 184a stavebního zákona). V řízení před magistrátem nedošlo k žádnému doplňování spisu, natožpak k doplňování rozsáhlému (jako tomu bylo v případě, který řešil rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2011, č. j. 1 As 31/2011-72, bod 18). A nebylo to ani potřeba, neboť nezákonnost vydaného rozhodnutí byla naprosto zřejmá z obsahu spisového materiálu, zejména z projektové dokumentace (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 6. 2016, č. j. 2 As 57/2016-56, bod 32).
42. To, že ve výroku rozhodnutí o změně stavby před dokončením není předmětný pozemek výslovně zmíněn, situaci nezachraňuje a nezákonnost vydaného rozhodnutí to rozhodně nemůže zhojit. Právě naopak, vzniká tím ještě další právní problém, neboť text rozhodnutí se dostává do rozporu s jeho grafickou přílohou – projektovou dokumentací stavby.
43. Žalovaný má pravdu pouze potud, že kdyby byla projektová dokumentace v otázce umístění stavby na žalobcově pozemku nejasná či vnitřně rozporná, dala by se vyložit podle toho, co je uvedeno v textu povolení (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2017, č. j. 3 As 255/2016-36, body 17-19). Jenže záměr umístit stavbu (též) pod žalobcův pozemek vyplývá z upravené projektové dokumentace zcela jasně a jednoznačně, a to nejen z výše reproduktovaného situačního výkresu C.4, ale prakticky ze všech výkresů podzemních podlaží (zejména z jejich půdorysů). Vydané rozhodnutí na této koncepci nic nemění, alespoň tedy ne výslovně. Proto by toto rozhodnutí sice např. nemohlo posloužit jako podklad pro vyvlastnění žalobcova pozemku ve veřejném zájmu (o což se jednalo ve výše citovaném rozsudku č. j. 3 As 255/2016-36, a proto tam Nejvyšší správní soud vyslovil poměrně striktní závěry k závaznosti textové části rozhodnutí), ale neskýtalo by ani spolehlivý podklad pro odstranění podzemní části stavby ze žalobcova pozemku. Stavebník by se mohl bránit tím, že stavbu provedl zcela v souladu s dokumentací ověřenou ve stavebním řízení.
44. K tomu je třeba dodat, že Nejvyšší správní soud považuje ověřenou stavební dokumentaci za dokument, který je fakticky součástí stavebního povolení. *„Jakožto grafické vyjádření povolované stavby je postaven na roven textovému vyjádření záměru ve stavebním povolení a v pochybnostech pomáhá osvětlit nejasnosti a zaplnit mezery v textu stavebního povolení. Proto platí, že i v případě, že nejsou určité části stavby výslovně zmíněny ve výroku stavebního povolení týkajícího se zbytku stavby, je možné dospět k závěru, že se i na ně stavební povolení vztahuje, jestliže je záměr jejich vybudování zřejmý z projektové dokumentace, která byla podkladem pro povolení stavby (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. listopadu*

2007, č. j. 3 As 24/200-114). Stejně na tuto otázku nablíží i veřejný ochránce práv, podle něhož „ověřením ve stavebním řízení se projektová dokumentace stává závazným podkladem pro provedení stavby podle stavebního povolení“ (srov. zpráva o šetření ze dne 3. dubna 2009 sp. zn. 4688/2008/VOP/DV, všechna zde citovaná stanoviska ombudsmana jsou dostupná na www.eso.ochrance.cz; z této zprávy později vyšel při posouzení případu též Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 28. března 2014, č. j. 5 As 69/2013-67). Dokončení stavby podle ověřené projektové dokumentace může být podmínkou pro užívání stavby (srov. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočky v Liberci, ze dne 11. dubna 2013, č. j. 59 A 59/2012-42). Samozřejmě rozhodnutí a jeho přílohu je nutno vykládat ve vzájemné souvislosti. Jestliže text rozhodnutí výslovně modifikuje vyjádření záměru v grafické příloze, musí naopak dostat přednost text rozhodnutí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. září 2012, č. j. 3 As 33/2012-47)⁶ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 4. 2016, č. j. 6 As 43/2016-27).

45. Zjevný rozpor mezi textovou a grafickou částí povolení záměru tak daleko spíše zakládal ještě další důvod pro jeho zrušení v přezkumném řízení (srov. přiměřeně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 1. 2010, č. j. 2 Ao 1/2009-74, byť ten se týkal soudního přezkumu územního plánu). Krajský soud proto upozorňuje, že i když se přezkumné řízení zahájí na základě podnětu některého z účastníků původního řízení, zůstává řízením prováděným z moci úřední (§ 94 odst. 1 a § 95 odst. 1 správního řádu). Přezkumný orgán se proto nemůže omezit jen na vady, na které jej upozornil účastník, ale měl by přihlídnout ke všem okolnostem, které vyjdou v řízení najevo a mohou zakládat rozpor přezkoumávaného rozhodnutí s právními předpisy.
46. Magistrát tedy postupoval zcela správně, když povolení změny stavby bez dalšího jako nezákonné zrušil ve zkráceném přezkumném řízení. Všechny úvahy, jimiž se žalovaný snažil postup magistrátu problematizovat, se krajskému soudu jeví jako vykonstruované a chybí pro ně opora v právní úpravě.
47. Tak především nebylo za daných okolností třeba, aby magistrát prováděl dokazování nebo dával prostor k vyjádření účastníkům řízení. Ono totiž vůbec nezáleží na tom, co stavebník ve skutečnosti začal stavět. Správní řád jasně říká, že soulad rozhodnutí s právními předpisy se v přezkumném řízení posuzuje zásadně podle právního stavu a skutkových okolností v době jeho vydání (§ 96 odst. 2 správního řádu). V době vydání přezkoumávaného rozhodnutí stavebník v projektové dokumentaci deklaroval svůj úmysl rozšířit podzemní podlaží stavby pod žalobcův pozemek a nepředložil k tomu žalobcův souhlas. Podle stavebního zákona tak měl stavební úřad žádost zamítnout. Jestliže jí vyhověl, pak v té chvíli byl jeho postup protiprávní.
48. Rozhodnutí se nadto nestalo zákonným ani dodatečně tím, že stavebník začal stavbu budovat odlišně od svého záměru povoleného přezkoumávaným rozhodnutím, a tedy v rozporu s ověřenou projektovou dokumentací. Je tomu tak proto, že – jak soud vysvětlil výše – povolení změny stavby i nadále zakládá stavebníkovi z hlediska veřejného práva oprávnění umístit stavbu podle schválené projektové dokumentace pod sousední pozemek jiného vlastníka, neboť to bez pochybností vyplývá z jeho grafické přílohy. Zda toto oprávnění stavebník aktuálně využívá, či nikoliv, na rozporu vydaného rozhodnutí se stavebním zákonem nemůže nic změnit. Bylo by tedy zcela zbytečné tyto informace zjišťovat. Platí zkrátka, že když je ještě možné vzniklou chybu napravit v přezkumném řízení, tak je zcela namístě nezákonné povolení zrušit, aby stavebník nemohl ani

v budoucnu nezákonně povolenou stavbu realizovat způsobem, který mu stavební úřad nesprávně umožnil.

49. Potřebu opatřit si vyjádření účastníků nevyvolala ani otázka dobré víry. Krajský soud, pravda, nevidí tuto otázku tak striktně jako magistrát a nedomnívá se, že by snad případná dobrá víra stavebníka nemohla na výsledku řízení vůbec nic změnit. Bez ohledu na to, jak fatálně se jeví zjištěná právní vada přezkoumávaného rozhodnutí a jak závažně toto rozhodnutí zasahuje do práv některého z účastníků řízení, zavazuje správní řád přezkumný orgán, aby vždy zhodnotil, zda by újma hrozící účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, nebyla ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu (§ 94 odst. 4 správního řádu). Magistrát však i přesto, že se domníval, že tak činí nad rámec svých povinností, dobrou víru obou stavebníků (předchozího i současného) stručně zhodnotil a dospěl ke správnému závěru, že není dána. Naopak úvahy žalovaného na toto téma, které jej vedly k zastavení přezkumného řízení, nemohou obstát.
50. Žalovaný založil svůj závěr o dobré víře na tom, že je to stavební úřad, kdo má povinnost zkontrolovat správnost a úplnost z podkladů předložených stavebníkem. To je jistě pravda. Neznamená to ale v žádném případě, že by stavebník mohl předložit stavebnímu úřadu cokoli – třeba i falešný či podvržený podklad – a nemohl za to být nikdy „hnán k odpovědnosti“. Právě naopak, vždy je třeba zkoumat, nakolik se na vydání protiprávního rozhodnutí stavebník sám podílel. A to třeba i jen tím, že si byl vědom neúplnosti předložených podkladů nebo skutkových zjištění, která z nich stavební úřad vyvodil, a neupozornil jej na to, ačkoliv mu muselo být zřejmé, že jde o zjištění významná pro právní posouzení věci.
51. Připomeňme na tomto místě, že Ústavní soud vymezil tři typy situací, jež mohou nastat ve správním řízení z hlediska dobré víry: *„První skupinu situací představuje nezákonnost aktu veřejné moci způsobená čistě pochybením na straně veřejné moci, zejména procesními vadami či nesprávným výkladem práva. ... Do této skupiny patří například nezákonná rozhodnutí z důvodů spočívajících v nesprávném posouzení rozsahu potřebných podkladů, případně nesprávné posouzení podkladů předložených. Dobrá víra a důvěra ve správnost a zákonnost aktu budou v takových případech na straně jednotlivce dány.*
52. *Druhou skupinu představuje nezákonnost způsobená pochybením na obou stranách vertikálního vztahu veřejná moc - jednotlivec. Půjde o pochybení orgánů veřejné moci, o nichž osoba, již svědčí žalobou napadené rozhodnutí, musela vědět. Do této skupiny patří zejména rozhodnutí vydaná na základě nesprávných či zjevně neúplných, zejména skutkových zjištění a předpokladů, na což jednotlivec přes svou vědomost před vydáním rozhodnutí či po něm neupozornil. Za takové situace nemůže být dána dobrá víra ve správnost takového rozhodnutí, což však nevylučuje důvěru v jeho zákonnost a neměnnost. ...*
53. *Třetí skupinu pak představuje nezákonnost způsobená především či výlučně ze strany oprávněného ze správního rozhodnutí. Půjde zejména o situace, v nichž oprávněný orgány veřejné moci úmyslně uvedl v omyl uvedením nepravdivých skutečností, předložením nepravdivých podkladů, případně dosáhl příznivého rozhodnutí jiným protiprávním způsobem (např. jednáním majícím znaky trestného činu). Za takové situace nemůže být dána ani dobrá víra ve správnost takového rozhodnutí, ani důvěra v jeho zákonnost a neměnnost“ [srov. nálezy sp. zn. I. ÚS 17/16 ze dne 4. 9. 2018 (N 147/90 SbNU 411), body 17-20, a tam citovaný nálezy sp. zn. I. ÚS 946/16 ze dne 30. 5. 2018 (N 105/89 SbNU 543)].*

54. Nynější případ leží někde na pomezí druhé a třetí skupiny případů, spíše však spadá do třetí. Původní stavebník sice v žádosti o stavební povolení neuvedl přímo nepravdivé skutečnosti, avšak jednu skutečnost, jež byla nepochybně důležitá pro správné posouzení žádosti – totiž že hodlá stavbu zčásti umístit pod sousední pozemek ve vlastnictví jiné osoby – v žádosti zamlčel. A pokusil se ji zastřít i tím, že parcelní číslo pozemku neuvedl v situačním výkresu. Šlo o úmyslné opomenutí? Krajský soud má za to, že ano. Jak už bylo uvedeno výše ve skutkovém shrnutí, v žádosti o povolení změny stavby před dokončením byl žalobcův pozemek původně uveden v příslušné kolonce spolu s dalšími pozemky, na nichž má být stavba umístěna, ale někdo jeho číslo překryl bílou korekční páskou (nejde tedy o spekulaci magistrátu, jak uvádí žalovaný, ale o prokazatelný fakt, který lze snadno zjistit ze spisu). To napovídá, že šlo o zcela vědomý a záměrný krok. Původní stavebník tedy v podstatě stavební úřad oklamal tím, že stavbu naplánoval tak, aby zasahovala pod žalobcův pozemek, ale otevřeně to v žádosti a v podkladech pro rozhodnutí nepřiznal. Naopak, pokusil se to neuměle zakrýt. Stavebník se nemůže schovávat za architekta, kterého pověřil, aby jej v řízení o změně stavby před dokončením zastupoval. Jednání zástupce je účastníkovi plně přičitatelné. A stejně tak se nemůže současný stavebník (osoba zúčastněná na řízení) vyvinut tím, že pozemek i s projektem již v tomto stavu koupil, neboť ze správního spisu vyplývá, že tak učinil se znalostí celého problému i stanoviska žalobce jakožto vlastníka sousedního pozemku. Dobrá víra tedy v tomto případě není dána (srov. obdobně rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 10. 2012, č. j. 1 As 145/2012-48, bod 20, a ze dne 12. 2. 2015, č. j. 2 As 241/2014-36, a *contrario* bod 40).
55. S určitou mírou tolerance by se snad celá věc dala místo do třetí skupiny zařadit do druhé skupiny případů vymezených Ústavním soudem, kdy se na vydání nezákonného rozhodnutí podílejí obě strany (tedy stavebník i stavební úřad). Stavebník tím, že předložil neúplné podklady. Protože ale zásah do sousedního pozemku byl z projektové dokumentace i tak vcelku zřejmý, lze připustit, že tu fatálním způsobem selhal i stavební úřad, který měl a mohl skutečné umístění záměru na cizím pozemku rozpoznat a mohl stavebníka vyzvat, aby předložil souhlas vlastníka tohoto pozemku. O tomto pochybení ale stavebník zcela jistě musel vědět. Souhlas vlastníka pozemku pod stavbou je totiž nezbytnou náležitostí pro povolení stavby umístěné na tomto pozemku, což jasně vyplývalo z tehdejšího znění stavebního zákona. Takže stavebníkovi muselo být zřejmé, že otázka umístění stavby na cizím pozemku je pro postup stavebního úřadu klíčová. Přesto nikdy stavební úřad na jeho neúplná skutková zjištění neupozornil, a spolupodílel se tak na vydání nezákonného rozhodnutí.
56. I kdyby ale krajský soud posoudil věc vůči stavebníkovi takto benevolentně (tedy že nešlo o úmysl, ale o pouhé opomenutí), stejně by nebyla na straně stavebníka dána dobrá víra, ale nanejvýš důvěra v zákonnost a neměnnost vydaného rozhodnutí. Ta ale nemůže ani podle Ústavního soudu odůvodnit ponechání nezákonného rozhodnutí v platnosti v nezměněné podobě. Může vyústit nanejvýš ve snahu, aby negativní dopady ze zrušení rozhodnutí na oprávněnou osobu byly pokud možno zmírněny. Nástrojem zmírnění negativních dopadů by typicky bylo dodatečné povolení stavby, pokud pro ně budou splněny zákonné podmínky.
57. A dokonce i v případě, že by krajský soud přece jen shledal na straně stavebníka dobrou víru, navzdory všem skutkovým okolnostem, jež svědčí proti němu, nemůže se ztotožnit s tím, jakým způsobem žalovaný porovnal závažnost újmy hrozící stavebníkovi s újmou

hrozící žalobci. Musíme si uvědomit, že stavebníkovi vůbec nehrozilo, že úplně přijde o stavební povolení, a tedy o možnost realizovat svůj záměr, jak se to snaží líčit on i žalovaný. Ve skutečnosti jediným negativním důsledkem, který stavebníkovi hrozil, bylo zrušení rozhodnutí o změně stavby před dokončením. Stále by se tak mohl vrátit k původnímu projektu šestipodlažní budovy s třemi nadzemními podlažními a padesáti třemi parkovacími místy v podzemí. Ostatně on sám v době vydání napadeného rozhodnutí právě takto začal stavbu realizovat. Vykopal a zajistil stavební jámu tak, jako by chtěl všechna podzemní podlaží plánované budovy provést víceméně v duchu původního projektu. Nic mu tedy nebránilo přidržet se původního projektu i při budování podlaží nadzemních. Z tohoto pohledu se finanční ztráty, které stavebník vyčíslil pro případ zrušení přezkoumávaného rozhodnutí, jeví jako značně nadhodnocené.

58. Naopak tvrzení žalovaného, že žalobci při ponechání rozhodnutí v platnosti žádná újma nehrozí, postrádá jakoukoliv oporu ve spise. Jak už krajský soud výše vysvětlil, dokud nebude nezákonné povolení změny stavby zrušeno, může stavebník kdykoliv v průběhu výstavby změnit názor a začít stavbu realizovat podle změněného projektu, tedy i pod žalobcovým pozemkem. Žalobce by se proti tomu pochopitelně mohl bránit soukromoprávní cestou, ale to je značně komplikované a není poctivé ho do této situace stavět, jestliže je stále ještě možné věc vyřešit zrušením nezákonně vydaného rozhodnutí stavebního úřadu v přezkumném řízení. Ačkoliv by tedy stavebníkovi jistě nějaká újma návratem k původnímu projektu mohla vzniknout, tato újma rozhodně není ve zjevném nepoměru k újmě, která může naopak zachováním přezkoumávaného rozhodnutí vzniknout žalobci. A v úvahu je třeba vzít i újmu hrozící veřejnému zájmu. Jestliže zůstane povolení změny stavby v platnosti, bude přinejmenším diskutabilní, zda stavebník smí, či nesmí vystavět budovu o čtyřech nadzemních podlažích, aniž by pro to měl zajištěn dostatečný počet parkovacích míst. I kdyby tedy byla dána dobrá víra stavebníka, neměl žalovaný přezkumné řízení zastavovat, ale mohl uvažovat nanejvýš o využití § 94 odst. 5 správního řádu, který stanoví: „*Při rozhodování v přezkumném řízení je správní orgán povinen šetřit práva nabytá v dobré víře, zejména mění-li rozhodnutí, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy (§ 97 odst. 3) nebo určuje-li, od kdy nastávají účinky rozhodnutí vydaného v přezkumném řízení (§ 99)*“.
59. Pro zastavení přezkumného řízení tak každopádně nebyly splněny podmínky vymezené v § 94 odst. 4 správního řádu. Přezkoumávané rozhodnutí bylo nepochybně vydáno v rozporu s právním předpisem (stavebním zákonem), jak uznává i sám žalovaný. Stavebník nenabyl práva z tohoto rozhodnutí v dobré víře, jak soud výše vysvětlil. A i kdyby tomu tak bylo, tak újma, která mu zrušením nezákonného povolení změny stavby hrozila, nebyla rozhodně ve zjevném nepoměru k újmě, která by zachováním rozhodnutí vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu.

I. Závěr a náklady řízení

60. Na základě výše uvedených úvah shledal soud žalobu důvodnou, proto napadené rozhodnutí pro nezákonnost zrušil (§ 78 odst. 1 s. ř. s.) a věc vrací žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). Jelikož v něm bude žalovaný právním názorem krajského soudu vázán (§ 78 odst. 5 s. ř. s.), shrnuje soud své závěry přehledně takto: Prakticky všechny úvahy žalovaného v napadeném rozhodnutí byly chybné. Povolení změny stavby bylo vydáno v rozporu se stavebním zákonem a tato skutečnost byla dostatečně patrná ze spisu, aniž by bylo třeba zjišťovat skutečnosti, jež nastaly po vydání přezkoumávaného

rozhodnutí. Podmínky pro vedení zkráceného přezkumného řízení tak byly splněny. Naopak zastavení přezkumného řízení ze strany žalovaného bylo neopodstatněné, neboť stavebník nenabyl práva z přezkoumávaného rozhodnutí v dobré víře a ani jeho případná újma nebyla ve zjevném nepoměru k újmě hrozící z nezákonného rozhodnutí žalobci.

61. Krajský soud připomíná, že jelikož přezkumné rozhodnutí bylo vydáno v zákonné lhůtě jednoho roku, je tato lhůta zachována a nadále je možné povolení změny stavby zrušit (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 7. 2010, č. j. 7 As 21/2010-232, č. 2364/2011 Sb. NSS).
62. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Strana žalující měla ve věci plný úspěch, proto má vůči straně žalované právo na náhradu nákladů, které v řízení před soudem účelně vynaložila. Náklady řízení spočívají v zaplaceném soudním poplatku za žalobu ve výši 3 000 Kč a v nákladech právního zastoupení v řízení před krajským soudem. Strana žalující náklady nevyčísila, soud proto vyšel z obsahu soudního spisu. Zástupce strany žalující učinil celkem 2 úkony právní služby ve smyslu vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif) – šlo o převzetí a přípravu zastoupení [§ 11 odst. 1 písm. a) advokátního tarifu; tento úkon je třeba uhradit bez ohledu na to, že právní zástupce zastupoval účastníka již ve správním řízení – srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2011, č. j. 1 As 21/2011 - 52, č. 2414/2011 Sb. NSS], a o jedno písemné podání soudu ve věci samé, tj. žalobu [§ 11 odst. 1 písm. d) advokátního tarifu]. Za jeden úkon náleží podle § 7 bodu 5 aplikovaného na základě § 9 odst. 4 písm. d) advokátního tarifu (ve znění účinném v době provedení úkonů) odměna ve výši 3 100 Kč. Zástupci dále náleží náhrada hotových výdajů podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu ve výši 300 Kč za každý úkon. Protože zmocněný advokát je plátcem DPH, zvyšuje se tento nárok o částku 714 Kč odpovídající dani ve výši 21 %, kterou je advokát povinen z odměny za zastupování odvést podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a to na 4 114 Kč za jeden úkon, celkem tedy za všechny úkony 8 228 Kč (2 x 4 114 Kč).
63. Výše nákladů právního zastoupení za celé řízení tudíž činí 8 228 Kč a výše soudních poplatků 3 000 Kč. Celkem má strana žalovaná uhradit straně žalující částku 11 228 Kč.
64. Obecná třídní lhůta pro splnění povinnosti uložené soudem (§ 160 odst. 1 o. s. ř.) by pro účely úhrady nákladů soudního řízení správního nebyla přiměřená. Jednak proto, že rozsudky správních soudů nabývají právní moci již okamžikem doručení (§ 54 odst. 5 s. ř. s.), a jednak proto, že podle zkušeností správních soudů mají správní orgány problém takto krátké lhůty dodržet s ohledem na své vnitřní administrativní členění a nutnost schválit odeslání peněz příslušným vedoucím zaměstnancem. Proto ji soud prodloužil na jeden měsíc.
65. O nákladech osob zúčastněných na řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 5 s. ř. s., podle něhož má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, jež jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Nic takového se v tomto řízení nestalo.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační

stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních právních předpisů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 28. 8. 2025

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu