



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Marka Bedřicha, soudce Mgr. Marka Zimy a soudkyně JUDr. Jitky Hroudové ve věci

žalobců:

a) X. Y.

bytem X

b) Společenství vlastníků jednotek domu Rezidence Nikolajka,
Praha 5, U Nikolajky 382/20, IČO 71184244
sídlem U Nikolajky 382/30, 150 00 Praha 5

oba zastoupeni advokátem Mgr. Pavlem Francem
sídlem Údolní 567/33, 602 00 Brno

proti

žalovanému:

Úřad městské části Praha 5

sídlem nám. 14 října 1381/4, 150 00 Praha 5

o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem žalovaného spočívajícím v nezahájení řízení o nařízení odstranění stavby „U Nikolajky 30 – zahradní altán, Praha, Smíchov, U Nikolajky čp. 382, na pozemku parc. č. XA, v k. ú. Smíchov“

takto:

- I. Zásah žalovaného spočívající v nezahájení řízení o nařízení odstranění stavby „U Nikolajky 30 – zahradní altán, Praha, Smíchov, U Nikolajky čp. 382, na pozemku parc. č. XA, k. ú. Smíchov“, je nezákonný.
- II. Žalovanému se přikazuje, aby ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku zahájil řízení o nařízení odstranění stavby „U Nikolajky 30 – zahradní altán, Praha, Smíchov, U Nikolajky čp. 382, na pozemku parc. č. XA, k. ú. Smíchov“.

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

- III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům náhradu nákladů řízení ve výši 30 298 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobců, advokáta Mgr. Pavla France.

Odůvodnění:

1. Vymezení věci

1. Žalobci se na soud obrátili, neboť žalovaný ne zahájil řízení o nařízení odstranění zahradního altánu.
2. Mezi účastníky není sporné, že stavebnice, paní X. Z., měla na stavbu povolení. Žalobci jsou však přesvědčeni, že stavbu zahájila po uplynutí jeho platnosti. Žalovaný je přesvědčen, že stavba byla zahájena včas, neboť stavebnice v době platnosti zahájila stavbu oplocení. Soud v rozsudku primárně posuzuje, zda stačilo začít se stavbou oplocení a zda zjištěný skutkový stav odůvodňoval závěr žalovaného, že k němu opravdu došlo včas.

2. Argumentace účastníků

2.1 Žalobní argumentace

3. Žalobci považují ne zahájení řízení o nařízení odstranění zahradního altánu za nezákonný zásah. Navrhli, aby soud určil, že ne zahájení řízení je nezákonným zásahem, přikázal žalovanému, aby toto řízení zahájil, a uložil žalovanému povinnost zaplatit jim náhradu nákladů řízení.
4. V žalobě nejprve shrnuli dosavadní průběh řízení. Sporná stavba byla umístěna i povolena společným povolením, které platí dva roky od právní moci. Podle původního povolení měla být stavba zahájena do 2. 4. 2020, nicméně platnost stavebního povolení byla následně prodloužena do 30. 6. 2022. Stavebnice v této době stavbu ne zahájila. Ještě v květnu 2023 byla na místě pouze výkopová jáma a stavba plotu, který byl však v rozporu s povolením. Žalobci na tuto skutečnost žalovaného opakovaně upozorňovali ale bez úspěchu. Žalovaný byl dlouhodobě nečinný a až v říjnu 2024 zaslal žalobcům sdělení, v němž uvedl, že nelze zahájit řízení o nařízení odstranění stavby, neboť žalovaný nezjistil, že by stavba byla realizována bez společného povolení nebo v rozporu s ním.
5. Žalobci vedli se stavebnicí paralelně též civilní spory ohledně užívání společných prostor pro práce související se stavbou altánu. Žalobu stavebnice zamítl Obvodní soud pro Prahu 5, přičemž v rozsudku uvedl, že stavbu zahájila po skončení platnosti povolení. Odvolání stavebnice odvolací soud (již po podání nyní projednávané žaloby) zamítl a rozsudek obvodního soudu potvrdil.
6. V rámci argumentace týkající se samotného zásahu poukázali žalobci zejména na rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu (NSS) z 26. 3. 2021, čj. 6 As 108/2019-39, č. 4178/2021 Sb. NSS, *Žaves*. V něm rozšířený senát dovodil, že nečinnost stavebního úřadu spočívající v ne zahájení řízení o nařízení odstranění stavby může představovat nezákonný zásah ve smyslu § 82 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (s. ř. s.), a vysvětlil, za jakých podmínek může být žalobce s takovou žalobou úspěšný. Žalobci jsou přesvědčeni, že všechny tyto podmínky splňují.
7. Žalobce a) je spoluvlastníkem pozemku parc. č. XB, parc. č. XC a stavby čp. X, která se na posledně uvedeném pozemku nachází a v níž vlastní žalobce a) bytovou jednotku, nebytový prostor a garážové stání. Žalobce b) je společenstvím vlastníků jednotek (SVJ), jehož primárním účelem je správa bytového domu čp. X. Sporná stavba se nachází v bezprostřední Shodu s prvopisem potvrzuje X.

blízkosti tohoto domu, přičemž stavebnice nelegálně využívá společné prostory SVJ v rámci příprav stavebních prací (používání těžké techniky, přenášení neúměrného množství stavebního materiálu apod.). Stavba navíc nesplňuje požadavky na mechanickou stabilitu a odolnost, a proto představuje ohrožení zdraví a životů členů žalobce b) i majetku obou žalobců. Na tyto skutečnosti žalobci upozorňovali žalovaného i jemu nadřízený orgán.

8. Žalobci vyčerpali prostředky právní ochrany. Podali podnět k zahájení řízení o nařízení odstranění stavby a obrátili se též na nadřízený orgán s podněty k vydání opatření proti nečinnosti. Ani u něj nicméně neuspěli. Nadřízený orgán totiž po četných urgencích pouze přikázal žalovanému, aby provedl kontrolní prohlídku a postavil na jisto soulad oplocení s projektovou dokumentací. Žaloba je zároveň včasná, neboť jde o trvající zásah.
9. Ve věci jsou splněny všechny podmínky pro to, aby žalovaný zahájil řízení o nařízení odstranění stavby. Žalobci odkázali jak na úpravu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (starý stavební zákon), tak zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (nový stavební zákon). Stavba nebyla zahájena do dvou let od udělení povolení, resp. do 30. 6. 2022, do kdy byla platnost stavebního povolení prodloužena. Rozhodné je, kdy došlo k faktickému zahájení stavby, k čemuž nedošlo dříve než v květnu 2023, kdy započaly výkopové práce. Dle konstantní judikatury správních soudů přitom k zahájení stavby nepostačuje provedení přípravných prací na staveništi, na které nenavazuje další fáze výstavby. Je potřeba provést takové práce, které zřejmě směřují k realizaci stavby podle stavebního povolení. Tyto práce navíc musí být v souladu s povolením.
10. Žalovaný ve svém sdělení z října 2024 tvrdí, že pro včasné zahájení stavby postačovalo zahájení stavby oplocení. Stavební povolení se ale na oplocení vůbec nevztahuje. Ve společném povolení je od sebe totiž samostatnými výroky odděleno rozhodnutí o umístění stavby, která zahrnuje i oplocení, a rozhodnutí o povolení stavby, která zahrnuje již jen samotný zahradní altán. Stavebnice byla proto v době platnosti povolení povinna zahájit stavbu altánu, což neučinila. Žalobci navíc ani nesouhlasí se závěrem žalovaného, že stavebnice prokázala, že s realizací oplocení začala na počátku června 2022. Tento závěr je v rozporu se závěry žalovaného z kontrolní prohlídky z června 2023 i fotodokumentací, kterou předložili nadřízenému orgánu žalovaného. Oplocení je nadto v rozporu se společným povolením, což potvrdil i nadřízený orgán žalovaného ve svém opatření proti nečinnosti. Na stavbu oplocení nenavazovaly ani další práce směřující k realizaci stavby.

2.2 Vyjádření žalovaného

11. Žalovaný s podanou žalobou nesouhlasí a navrhuje, aby ji soud zamítl.
12. Souhlasí s žalobci, že stavební povolení bylo po prodloužení platné do 30. 6. 2022. Nesouhlasí však s tím, že stavba byla zahájena až po uplynutí doby platnosti.
13. Stavebnice oznámila zahájení stavby 1. 6. 2022 a toto oznámení bylo shodný den řádně zaevidováno do elektronického systému. Pro posouzení faktického zahájení stavby je podstatné, že společným povolením byla umístěna a povolena nejen stavba altánu ale též stavba oplocení. Pro zahájení stavby tak bylo postačující, že stavebnice zahájila stavbu oplocení, které vyžaduje pouze umístění. Stavebnice doložila žalovanému dokumenty, jimiž prokázala, že stavbu zahájila na počátku června 2022. V této době provedla stavebnice základové kotvení konstrukce oplocení, neboť vylila betonové základové patky ocelových sloupků oplocení a osadila je sloupky. Tím došlo k fyzickému provedení části stavby oplocení. Obdobně judikatura i odborná literatura uznává, že stavba budovy je započata např. betonáží podkladních betonů do vykopaných základových rýh.

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

14. Žalovaný nemá způsob, jakým by mohl prokázat nepravdivost čestných prohlášení, které stavebnice předložila. Nepovažuje přitom za relevantní, že stavebnice v soukromoprávním sporu uvedla, že stavbu započala až v květnu 2023. Není totiž zřejmé, v jakém kontextu se takto vyjádřila. Žalovanému navíc nepřísluší, aby posuzoval soukromoprávní otázky.
15. Žalovaný ověřil, že stavba oplocení odpovídá společnému povolení a projektové dokumentaci a že byla zahájena včas. Žalobcům následně sdělil svůj závěr, že nelze zahájit řízení o nařízení odstranění stavby, a vysvětlil jim úvahy, které ho k tomu vedly.
16. Poté, co nadřízený orgán vydal opatření proti nečinnosti, provedl žalovaný v dubnu 2025 další místní šetření. Zjistil, že s ohledem na složitost terénu není schopen provést průkazná měření, a proto stavebnici uložil, aby předložila geodetické zaměření skutečného stavu. To stavebnice učinila, přičemž dle závěrů geodeta nedošlo k odchýlení reálného vedení oplocení od projektové dokumentace.
17. Žalovaný vyjádřil pochyby o tom, zda žalobci dostatečně tvrdí a prokazují zásah do svých veřejných subjektivních práv. Poukázal na to, že řada žalobních tvrzení se týká soukromoprávních vztahů či jiných vztahů mimoběžných se vztahy upravenými stavebním zákonem. Žalobci byli účastníky povolovacích procesů, takže jejich práva byla dostatečně ochráněna. Případné nebezpečí stavby pro zdraví, život či majetek je zkoumáno v rámci kolaudačního řízení, ke kterému zatím nedošlo.

2.3 Další vyjádření účastníků

18. Žalobci v replice zopakovali, že stavba byla prokazatelně zahájena nejdříve na začátku května 2023. Oznámení o zahájení stavby je irrelevantní, neboť rozhodné je pouze faktické zahájení stavebních prací. Čestná prohlášení, na které žalovaný odkazoval, nemají důkazní způsobilost, pokud existují jiné spolehlivé a průkaznější důkazní prostředky. I sám žalovaný ve sdělení z června 2023 uvedl, že se stavbou nebylo dosud započato.
19. Žalovaný navzdory přímému pokynu nadřízeného orgánu neověřil, zda je oplocení provedeno v souladu s ověřenou projektovou dokumentací. Opět se pouze spolehl na podklady, které doložila stavebnice. Závěr žalovaného, že z umístění oplocení v květnu 2025 lze usuzovat na to, kde se nacházely dva sloupky oplocení v červnu 2022, je nelogický. Žalobci nechali v roce 2023 zpracovat geodetické zaměření, z něhož jasně vyplynulo, že oplocení pozemku bylo realizováno mimo hranici stavebního pozemku parc. č. XA.
20. Ohledně své aktivní procesní legitimace (zásahu do veřejných subjektivních práv) žalobci poukázali na rozsudek *Žaves* a svoji žalobní argumentaci.
21. Žalovaný zaslal soudu dupliku, v níž setrval na své argumentaci. Pro včasné zahájení stavby stačilo zahájení výstavby oplocení, což stavebnice učinila. Žalovaný vyšel ze všech relevantních podkladů, které měl k dispozici a které dostatečně prokazují, že stavebnice začala oplocení stavět v červnu 2022. Žalovaný neměl k dispozici důkazní prostředky, které žalobci předložili nadřízenému orgánu, neboť ty jsou součástí jeho spisu. Údaje ze stavebního deníku nepovažuje žalovaný za prokazující opožděné zahájení stavby plotu a fotografie dle něj byly získány nezákonným způsobem, neboť na nich je soukromý pozemek stavebnice. Příkaz nadřízeného orgánu žalovaný zcela splnil a zaměření, které předložila stavebnice, dostatečně prokázalo správné umístění oplocení.
22. Žalobci reagovali triplikou, v níž zopakovali již dříve uplatněnou argumentaci. Žalovaný měl k dispozici řadu důkazů, které prokazovali, že stavebnice včas nezahájila stavbu oplocení. Pokud neměl důkazy, které žalobci zaslali nadřízenému orgánu, měl si je vyžádat.

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

23. Vzhledem k tomu, že triplika neobsahovala žádnou novou argumentaci, soud ji již nezasílal žalovanému (k obdobnému postupu Ústavního soudu srov. např. nálezy z 19. 5. 2020, sp. zn. III. ÚS 124/20, bod 15, a z 16. 5. 2023, sp. zn. I. ÚS 233/23, bod 12).

3. Osoby zúčastněné na řízení

24. Soud oslovil potenciální osoby zúčastněné na řízení, kterými jsou v projednávané věci stavebnice a vlastníci sousedních pozemků (§ 34 odst. 1 s. ř. s., bod 126 rozsudku *Žaves* a bod 9 rozsudku NSS z 5. 5. 2025, čj. 22 As 7/2025-33).
25. Protože takto stanovený okruh osob zúčastněných na řízení čítal přibližně 130 osob, postupoval soud dle § 42 odst. 4 s. ř. s. a doručoval jim vyrozumění o probíhajícím řízení a výzvu dle § 34 odst. 2 věta druhá s. ř. s. vyvěšením na úřední desce soudu, Magistrátu hl. m. Prahy a Úřadu městské části Praha 5 (opatření předsedy senátu na čl. 30 spisu). Stavebnici navíc zaslal soud zmíněné vyrozumění a výzvu adresně prostřednictvím držitele poštovní licence (čl. 19 spisu).
26. V poskytnuté lhůtě nikdo neoznámil, že bude uplatňovat práva osoby zúčastněné na řízení.
27. Soud doplňuje, že nepřehlédl § 305 nového stavebního zákona, který stanoví, že *není-li stavebník nebo vlastník stavby v řízení o žalobě proti rozhodnutí stavebního úřadu žalobce, je osobou zúčastněnou na řízení*. Nový stavební zákon tedy zavedl pro stavebníka postavení osoby zúčastněné na řízení *ex lege*. Pro účely přechodných ustanovení se za den účinnosti tohoto ustanovení považuje 1. 7. 2024, přičemž soudní řízení bylo zahájeno až po tomto datu. Proto lze § 305 nového stavebního zákona v tomto soudním řízení aplikovat [§ 334a odst. 3 ve spojení s § 331 (*a contrario*) nového stavebního zákona].
28. Z textace § 305 nového stavebního zákona je však zřejmé, že se vztahuje jen na *řízení o žalobě proti rozhodnutí*. Soud přitom nenalezl důvody pro analogickou aplikaci tohoto ustanovení i na řízení o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem.
29. Analogie je mimořádným postupem dotvoření textu právní úpravy tam, kde právní úprava chybí (obecně např. bod 35 rozsudku NSS z 31. 8. 2009, čj. 8 As 7/2008-116, č. 1953/2009 Sb. NSS, a bod 17 nálezu Ústavního soudu z 27. 3. 2014, sp. zn. III. ÚS 2264/13). Aby bylo o analogii vůbec možné uvažovat, bylo by nejprve nutné identifikovat nezamýšlenou mezeru v zákoně, kterou je třeba zaplnit. Tak tomu ale není.
30. Textace § 305 nového stavebního zákona odpovídá záměru zákonodárce. Ten v důvodové zprávě k zákonu č. 152/2023 Sb., který ještě před nabytím účinnosti nového stavebního zákona novelizoval znění § 305 do výše citované podoby, zmiňuje také pouze řízení o žalobě proti rozhodnutí: „*Navrhuje se proto navrácení původního znění návrhu stavebního zákona tak, aby postavení stavebníka a vlastníka pozemku odpovídalo koncepci českého správního soudnictví, avšak s cílem posílení postavení stavebníka a vlastníka pozemku v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu*“ (zvláštní část důvodové zprávy k zákonu č. 152/2023 Sb.; důraz doplněn). Jde tedy o zvláštní úpravu pouze pro žaloby proti rozhodnutí (§ 65 a násl. s. ř. s.).
31. Pro řízení o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem se uplatní obecná úprava § 34 s. ř. s. (usnesení rozšířeného senátu NSS z 18. 9. 2012, čj. 2 As 86/2010-76, č. 2725/2013 Sb. NSS, a bod 59 jeho rozsudku z 5. 12. 2017, čj. 1 Afs 58/2017-42, č. 3686/2018 Sb. NSS, bod 59). Tato obecná úprava jednak dostatečně chrání zájmy stavebníka, neboť ten je o vedení řízení vyrozuměn, jednak vylučuje existenci mezery, a tedy i použití analogie (obdobně např. bod 20 rozsudku NSS z 31. 5. 2023, čj. 4 Azs 253/2022-48).

4. Posouzení soudem

32. Ve věci samé rozhodl soud bez nařízení jednání, s čímž účastníci výslovně souhlasili (§ 51 odst. 1 s. ř. s.). Důvodem pro nařízení jednání nebyla ani potřeba dokazování, neboť veškeré listiny potřebné pro rozhodnutí jsou obsaženy ve správním spisu, jímž se dokazování neprovádí (rozsudek NSS z 29. 1. 2009, čj. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS).
33. Dle § 82 s. ř. s. se *každý, kdo tvrdí, že byl přímo zkrácen na svých právech nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením (dále jen „zásah“) správního orgánu, který není rozhodnutím, a byl zaměřen přímo proti němu nebo v jeho důsledku bylo proti němu přímo zasaženo, může se žalobou u soudu domáhat ochrany proti němu nebo určení toho, že zásah byl nezákonný.*
34. Citované ustanovení vymezuje podmínky, které musí být splněny k tomu, aby mohl soud vyslovit nezákonnost zásahu a žalobcům před ním poskytnout ochranu. Žalobci musí být přímo (1. podmínka) zkráceni na svých právech (2. podmínka) nezákonným (3. podmínka) zásahem, pokynem nebo donucením („zásahem“ v širším smyslu) správního orgánu, které nejsou rozhodnutím (4. podmínka), a byl zaměřen přímo proti nim nebo v jeho důsledku bylo proti nim přímo zasaženo (5. podmínka). Tyto podmínky musí být splněny kumulativně, jinak nelze žalobcům ochranu podle § 82 a násl. s. ř. s. poskytnout (rozsudky NSS ze 17. 3. 2008, čj. 2 Aps 1/2005-65, č. 603/2005 Sb. NSS, a z 15. 4. 2021, čj. 1 As 394/2020-53, č. 4186/2021 Sb. NSS, bod 24).
35. Soud se nejprve zabýval splněním podmínek řízení. Protože dospěl k závěru, že jsou splněny, posoudil následně samotnou důvodnost žaloby.

4.1 Podmínky řízení

36. Žalobci spatřují zásah v nečinnosti žalovaného, který nezahájil řízení o nařízení odstranění stavby, ač tak měl z úřední povinnosti učinit. Tímto typem zásahu se podrobně zabýval rozšířený senát v rozsudku *Žaves*, přičemž dospěl k závěru, že nezahájení řízení o nařízení odstranění stavby může představovat nezákonný zásah dle § 82 s. ř. s. (bod 116 rozsudku). Čtvrtá podmínka je tedy splněna.
37. Rozšířený senát též uvedl, že nezahájení řízení o nařízení odstranění stavby představuje trvající zásah, proti kterému je namístě se bránit zápůřčí žalobou (bod 109 a 110 rozsudku *Žaves*). To jednak znamená, že žaloba je včasná, neboť lhůta pro podání žaloby nemůže uplynout, dokud zásah trvá (bod 43 nálezu Ústavního soudu z 15. 5. 2018, sp. zn. II. ÚS 635/18, a bod 102 rozsudku *Žaves*). Jednak má tato skutečnost vliv na určení aplikovatelného práva.
38. Soud rozhoduje o žalobě na základě skutkového a právního stavu ke dni svého rozhodnutí (§ 87 odst. 1 s. ř. s. a např. bod 36 usnesení Krajského soudu v Praze z 15. 5. 2025, čj. 51 A 80/2024-53). Pro posuzovanou věc to znamená, že otázky vztahující se k povolení stavby a zahájení stavby posoudí soud podle tehdy účinného starého stavebního zákona a otázky vztahující se ke splnění podmínek pro zahájení řízení o nařízení odstranění stavby v době rozhodování soudu posoudí podle nového stavebního zákona (bod 34 rozsudku NSS z 24. 7. 2025, čj. 4 As 16/2025-66).
39. Soud se dále věnoval splnění první, druhé a páté podmínky shora uvedeného algoritmu. Ty je třeba posuzovat samostatně pro každého z žalobců, neboť jejich právní povaha je odlišná a tím i vztah ke sporné stavbě.
40. Rozšířený senát v této souvislosti zdůraznil, že i u zásahu obdobných tomu, který nyní soud projednává, je třeba, aby žalobci tvrdili myslitelné dotčení své právní sféry a aby se Shodu s prvopisem potvrzuje X.

nezahájení řízení projevilo na jejich hmotných právech (bod 115 a 116 rozsudku *Žaves*). Ve většině případů přitom nezahájením řízení z moci úřední nejsou žádná hmotná subjektivní práva dotčena (bod 73) a aktivní procesní legitimaci nemá ten, kdo by se nemohl bránit žalobou proti rozhodnutí podle § 65 odst. 1 s. ř. s., které by eventuálně mohlo ze zahájeného řízení vzejít (bod 84).

41. Soud dává za pravdu žalovanému, že některé z argumentů, které žalobci pro svoji aktivní procesní legitimaci vznášejí, mají povahu primárně zásahů do soukromých subjektivních práv (překročení oprávnění spoluvlastníka pozemku parc. č. XB zřízením příjezdové cesty a odstraněním oplocení nebo přenášení neúměrného množství materiálu přes společné prostory bytového domu čp. 382). Vedle této argumentace však předložili i dostatečná tvrzení pro závěr, že jsou aktivně procesně legitimováni.
42. Žalobce a) je spoluvlastníkem pozemků parc. č. XC a XB a bytového domu, která stojí na prvně uvedeném pozemku. Oba pozemky jsou od pozemku, na němž staví paní Z. altán, odděleny pouze zahradou na pozemku parc. č. XD, kterou vlastní též paní Z. Jde tedy o vlastníka sousedního pozemku ve smyslu starého i nového stavebního zákona [§ 129 odst. 10 starého stavebního zákona a § 250 odst. 2 nového stavebního zákona; k extenzivnímu výkladu pojmu *vlastník sousedního pozemku*, resp. *soused* viz již nálezy Ústavního soudu z 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99, č. 96/2000 Sb., a nověji např. bod 19 rozsudku NSS z 12. 1. 2023, čj. 1 As 278/2021-25, č. 4482/2023 Sb. NSS, a bod 26 rozsudku ze 7. 2. 2025, čj. 5 As 66/2024-44].
43. Žalobce a) [stejně jako ostatní členové žalobce b)] byl účastníkem řízení o povolení stavby a prodloužení jeho platnosti. V žalobě též poukazoval na to, že žalovaného upozorňoval, že stavba nesplňuje požadavky na mechanickou stabilitu a odolnost, takže představuje ohrožení zdraví a života lidí i ohrožení majetku žalobce a), přičemž podrobně rozvedl údajné nedostatky stavby (bod 25 žaloby). Žalobce a) je proto aktivně procesně legitimován a nezahájení řízení o nařízení odstranění stavby může přímo zasahovat do jeho veřejných subjektivních práv.
44. Žalobce b) je SVJ, jehož účelem je správa bytového domu čp. X a pozemků parc. č. XC, XE a XB. Rolí společenství vlastníků (v rámci účastenství ve společném územním a stavebním řízení) se NSS zabýval v rozsudku z 21. 1. 2022, čj. 10 As 26/2021-50, č. 4306/2022 Sb. NSS, na který žalobci trefně odkázali. V něm NSS rozebral občanskoprávní úpravu společenství vlastníků a odkázal též na civilní judikaturu, která přiznává aktivní procesní legitimaci společenství vlastníků „*k ochraně proti zásahům do spravovaných společných částí v případech negatorních (zápůrčích) žalob, které jsou jinak vyhrazeny výlučně vlastníkům*“ (bod 16 rozsudku NSS). S odkazem na svůj rozsudek z 31. 3. 2014, čj. 4 As 149/2013-31, č. 3089/2014 Sb. NSS, v němž NSS dovodil legitimaci společenství vlastníků k podání správní žaloby ve věci umístění stavby na sousedním pozemku, NSS uzavřel, že společenství vlastníků je třeba přiznat „*za určitých okolností procesní práva, která stavební zákon výslovně přiznává jen vlastníkům či osobám s jiným věcným právem: a to tehdy, může-li společné povolení (stavební záměr, provádění stavby) přímo zasáhnout společné části domu či pozemku, které společenství ex lege spravuje*“ (bod 19 rozsudku čj. 10 As 26/2021-50). Tato judikatura je aplikovatelná i na účastenství v řízení o nařízení odstranění stavby (bod 20 rozsudku NSS z 6. 8. 2025, čj. 2 As 261/2024-31).
45. Tyto závěry jsou přenositelné i na nyní posuzovanou věc. Žalobce b) může být prováděním údajně nepovolené stavby dotčen na své právní sféře, neboť v žalobě dostatečně konkrétně tvrdí, že stavba ohrožuje nemovitosti, které má žalobce b) ve správě, jakož i zdraví a majetek Shodu s prvopisem potvrzuje X.

jednotlivých vlastníků, kteří jsou v žalobci b) sdružení (bod 21 rozsudku NSS čj. 4 As 149/2013-31). I žalobce b) je proto aktivně procesně legitimován a žalovaný zásah může přímo zasáhnout do jeho veřejných subjektivních práv.

46. Soud se dále zabýval tím, zda žalobci vyčerpali jiné právní prostředky ochrany. Pouze po jejich vyčerpání je totiž zásahová žaloba přípustná (§ 85 s. ř. s.).
47. Rozšířený senát k této podmínce v kontextu ne zahájení řízení o nařízení odstranění stavby uvedl, že je nezbytné, aby žalobci podali podnět dle § 42 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v němž vylicí důvody nezákonnosti stavby i to, proč se cítí být zkráceni na svých právech (bod 96 a 97 rozsudku *Žaves*). Pokud žalobci s podnětem neuspějí, musí uplatnit též podnět k opatření proti nečinnosti dle § 80 odst. 2 správního řádu (bod 99 rozsudku *Žaves*). Tyto podmínky žalobci splnili.
48. Žalobce a) upozornil v červnu 2023 žalovaného, že stavba je prováděna v rozporu s původním stavebním povolením, a uvedl, že dochází k ohrožení bezpečnosti obyvatel přilehlých bytových domů. V říjnu 2023 podal k žalovanému podnět k zahájení řízení o nařízení odstranění stavby. Uvedl, že stavba je prováděna v rozporu s povolením a že byla zahájena po vypršení platnosti stavebního povolení. Zdůraznil též, že prováděním stavby dochází k neoprávněnému zásahu do jeho práv. Následně se v březnu 2024 obrátil též na magistrát s podnětem k opatření proti nečinnosti, kterou spatřoval primárně v tom, že ačkoliv je stavba prováděna bez platného povolení, žalovaný ne zahájil řízení o nařízení jejího odstranění. Magistrát v únoru 2025 přikázal žalovanému, aby provedl kontrolní prohlídku na místě stavby a postavil na jisto, že oplocení je provedeno v souladu s projektovou dokumentací.
49. Obdobně se žalobce b) obrátil nejprve v květnu 2023 na stavebnici a poté, co nebyl úspěšný, požádal v září 2023 žalovaného, aby na místě stavby provedl místní šetření a zahájil řízení o nařízení odstranění stavby. V tomto podání navázal na podání jiného SVJ (které se stavbou sousedí z druhé strany) a popsal, že stavba je prováděna v rozporu s projektovou dokumentací a stavebním povolením, stavebnice neoprávněně využívá pozemky ve spoluvlastnictví členů žalobce b) i společné prostory, způsob provádění stavby je nebezpečný a ohrožuje majetek a zdraví osob a stavba není fakticky proveditelná. Protože žalobce b) u žalovaného neuspěl, obrátil se následně v březnu 2024 na magistrát s podnětem k uplatnění opatření proti nečinnosti, kterou spatřoval v ne zahájení řízení o nařízení odstranění stavby, ačkoliv stavba byla zahájena po vypršení platnosti společného povolení. V doplnění podnětu informoval magistrát, že Obvodní soud pro Prahu 5 v rozsudku z července 2024 posoudil jako předběžnou otázku, zda byla stavba zahájena včas, a dospěl k závěru, že nikoli. Magistrát žalobci b) v únoru 2025 sdělil, že vydal příkaz k podnětu žalobce a), proto není třeba činit další opatření proti nečinnosti.
50. Oba žalobci tedy podali podnět dle § 42 správního řádu, přičemž již v podnětu argumentovali obdobně jako nyní v žalobě a vylicí všechny rozhodné skutečnosti i to, jak černá stavba zasahuje do jejich právní sféry. Následně též podali podnět k opatření proti nečinnosti. Magistrát sice opatření vydal, ale jednak jím (pouze) nařídil žalovanému provést kontrolní šetření, jednak ani v důsledku opatření nedošlo k nápravě dle žalobců nezákonné nečinnosti. Takový stav je třeba považovat za vyčerpání právních prostředků ochrany (srov. k obdobné podmínce dle § 79 odst. 1 s. ř. s. u žaloby proti nečinnosti bod 42 a násl. rozsudku rozšířeného senátu NSS z 2. 2. 2023, čj. 2 As 21/2020-34, č. 4453/2023 Sb. NSS).

51. Protože jsou splněny všechny podmínky řízení, zabýval se soud důvodností samotné žaloby, tedy tím, zda je nečinnost žalovaného nezákonná.

4.2 Důvodnost žaloby

52. Argumentace žalobců, proč je stavba altánu nezákonná, má několik rovin, které lze shrnout takto:

- a) zahájení stavby oplocení není zahájením stavby zahradního altánu;
- b) stavebnice zahájila stavbu oplocení až po uplynutí platnosti povolení;
- c) i pokud by (část) oplocení postavila včas, je v rozporu s povolením, takže ho nelze za zahájení stavby považovat;
- d) na stavbu oplocení nenavazovaly žádné další stavební práce.

53. Soud dal žalobcům za pravdu již v prvním argumentu. Ten sám postačuje pro závěr, že stavba altánu je nezákonná. I přesto považuje soud za vhodné se vyjádřit též k druhému argumentu žalobců. Ze správního spisu totiž plyne, že žalovaný nesprávně posoudil skutkový stav ohledně otázky, kdy stavebnice zahájila stavbu oplocení.

K zahájení stavby

54. Žalovaný i Magistrát hl. m. Prahy vychází z toho, že pokud společné povolení umístilo a povolilo nejen stavbu zahradního altánu, ale též umístilo stavbu oplocení, dochází „ke konzumaci společného povolení“ i zahájením realizace oplocení. Soud s nimi nesouhlasí.

55. Stavebnice požádala o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení v srpnu 2016. Povolení jí žalovaný vydal v únoru 2018, přičemž postupoval dle § 94a starého stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017, které se na řízení o žádosti stavebnice vztahuje (viz přechodné ustanovení v čl. II bod 10 zákona č. 225/2017 Sb.). Podle § 94a mohl stavební úřad vést společné územní a stavební řízení, pokud o to stavebník požádal a připojil k žádosti společnou dokumentaci (odst. 1). Žádost přezkoumal úřad podle úpravy vztahující se k územnímu řízení i ke stavebnímu řízení (odst. 4) a pokud žádosti vyhověl, rozhodl samostatným výrokem o umístění stavby a výrokem o povolení stavby (odst. 5).

56. Na tuto úpravu navazovala podzákonná úprava, která též stanovila, že výroková část společného rozhodnutí obsahuje výrok o umístění stavby a výrok o povolení stavby (§ 13a odst. 1 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, ve znění účinném do 19. 4. 2018). Samostatné výroky obsahovaly náležitosti stanovené pro rozhodnutí o umístění stavby, resp. o povolení stavby (odst. 2 a 3 citovaného ustanovení).

57. Pro posouzení nyní projednávané věci je podstatné, že ačkoliv stavební úřad vede jedno (společné) řízení a rozhoduje jedním rozhodnutím, jsou územní a stavební řízení nadále samostatná v tom smyslu, že o nich úřad rozhoduje samostatnými výroky a v rámci každého „řízení“ se posuzuje odlišný okruh otázek. Tuto relativní samostatnost potvrzuje též to, že proti každému z výroků lze podat samostatné odvolání a soud v rámci přezkumu společného povolení může např. zrušit pouze územní rozhodnutí, ale stavební povolení nikoliv (Roztočil, A. § 94a: Potěšil, L., Roztočil, A., Hrušová, K., Lachmann, M. *Stavební zákon – online komentář*. 4. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 4/2015; rozsudek NSS z 10. 10. 2014, čj. 5 As 6/2013-97, č. 3137/2015 Sb. NSS).

58. Právě uvedené úpravě odpovídá i procesní postup stavebnice a žalovaného.

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

59. Stavebnice požádala o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení na stavbu „Atelier“ *Novostavba objektu malířského ateliéru*. V průvodní zprávě, kterou stavebnice s žádostí předložila, je stavba označena jako *Zahradní altán* s tím, že „*předmětem dokumentace je návrh samostatně stojícího zahradního altánu na vlastním pozemku a oplocení tohoto pozemku*“ (část A.1.1 průvodní zprávy). Dále je zde uvedeno, že stavba „*vzhledem ke své jednoduchosti je dělena pouze na Altán a oplocení*“ (část A.5 průvodní zprávy). Dokumentace obsahuje samostatné výkresy pro stavbu altánu (výkresy č. D.1.1.1 a, D.1.1.2 a, D.1.1.3 b a D.1.2.1 a) a pro stavbu oplocení (výkresy č. D.1.1.4 a D.1.1.5). Stavebnice následně žádost doplnila v červnu 2017 a na konci prosince toho roku oznámil žalovaný zahájení společného řízení pro stavbu *Zahradní altán*.
60. Následně v únoru 2018 rozhodl žalovaný ve společném územním a stavebním řízení. Výrokem I. vydal územní rozhodnutí pro stavbu *Zahradní altán* a umístil ji v rozsahu *Zahradní altán a oplocení*. Pro stavbu stanovil sedm podmínek, přičemž podmínky 1 až 6 se vztahují ke stavbě altánu a podmínka 7 se vztahuje k umístění, tvaru, délce a materiálu oplocení. Výrokem II. vydal žalovaný stavební povolení pro stavbu *Zahradní altán*, jako druh a účel stavby uvedl „*zahradní altán*“ s tím, že stavba obsahuje „*zastřešený prostor pro venkovní rekreaci*“. Pro stavbu stanovil 8 podmínek, z nichž se žádná netýká oplocení. V odůvodnění společného povolení žalovaný charakterizoval stavbu jako „*oplocení pozemku a výstavba zahradního altánu s prostorem pro uskladnění zahradního nářadí*“ a upozornil stavebnici, že stavební povolení pozbývá platnosti, pokud stavba nebude zahájena do 2 let od právní moci. Společné rozhodnutí obsahuje samostatné poučení o odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby a o odvolání proti stavebnímu povolení.
61. Žalobkyně v březnu 2020 požádala o prodloužení platnosti *stavebního povolení*. Žalovaný její žádosti vyhověl a v červenci 2021 rozhodl, že se podle § 115 odst. 4 starého stavebního zákona prodlužuje do 30. 6. 2022 platnost *stavebního povolení* na stavbu *Zahradní altán*. Odvolání žalobce a) následně v únoru 2022 zamítl Magistrát hl. m. Prahy a rozhodnutí o prodloužení platnosti potvrdil.
62. Relativní samostatnost územního rozhodnutí a stavebního povolení je pro nyní posuzovanou věc podstatná. Z právní úpravy i procesního průběhu je totiž zřejmé, že zatímco v rámci územního rozhodnutí byl umístěn zahradní altán a oplocení, v rámci stavebního povolení byla povolena toliko stavba zahradního altánu. Pouze altánu se též následně týkalo prodloužení platnosti stavebního povolení, neboť stavebnice žádala o prodloužení platnosti právě jen stavebního povolení a to dle § 115 odst. 4 starého stavebního zákona, nikoliv o prodloužení platnosti společného rozhodnutí dle § 94a odst. 5 starého stavebního zákona. Právě o takto vymezené žádosti o prodloužení (a tedy i předmětu řízení) rozhodovali též žalovaný a magistrát, kteří prodloužili platnost stavebního povolení, tudíž pouze výroku II. společného rozhodnutí. Prodloužení se proto týkalo pouze stavby vymezené ve stavebním povolení – *zahradního altánu*.
63. Pokud tudíž chtěla žalobkyně zahájit stavbu před uplynutím platnosti stavebního povolení, musela zahájit práce na zahradním altánu. Tak tomu ale zjevně nebylo, neboť stavebnice i žalovaný tvrdí, že v červnu 2022 zahájila stavebnice pouze stavbu oplocení. Bez ohledu na to, že žalobci sporují i zahájení těchto stavebních prací (k tomu viz dále), je zřejmé, že ani dle stavebnice a žalovaného nedošlo v době platnosti stavebního povolení k zahájení stavby zahradního altánu. Ze správního spisu plyne, že se stavbou altánu započala stavebnice až na jaře 2023, tedy několik měsíců po skončení platnosti stavebního povolení.

64. Protože stavebnice zahájila stavební práce na altánu až po uplynutí doby platnosti stavebního povolení, jde o stavbu neoprávněnou dle § 129 odst. 1 písm. b) starého stavebního zákona, resp. v současnosti dle § 250 odst. 1 písm. b) nového stavebního zákona. Žalovaný měl za takové situace povinnost zahájit řízení o nařízení odstranění stavby. Žaloba je již proto důvodná.
65. I přes výše uvedený závěr považuje soud za vhodné vyjádřit se i k další části žalobní argumentace. Dospěl totiž k závěru, že i pokud by pro včasné zahájení stavby bylo dostačující zahájení stavby oplocení, existují v posuzované věci relevantní pochybnosti o tom, zda stavebnice stavbu oplocení opravdu zahájila před uplynutím platnosti stavebního povolení.

Ke skutkovému stavu zjištěnému žalovaným

66. Žalovaný ve sdělení ze 17. 10. 2024, kterým reagoval na podněty žalobců, i ve vyjádření k žalobě vyšel z toho, že stavebnice dostatečně prokázala zahájení stavby oplocení v červnu 2022 tím, že oznámila zahájení stavby a předložila čestná prohlášení pracovníků, kteří měli oplocení stavět. Ve vyjádření k žalobě k tomu dodal, že „s ohledem na své omezené zjišťovací, a především dokazovací možnosti nemohl situaci, i s ohledem na zásady správního řádu, vyhodnotit jinak, než že v stavebníkem dokládaném časovém období došlo k realizaci těchto stavebně-montážních prací vedoucích ke vzniku stavebního díla v souladu se starým stavebním zákonem, v opačném případě by žalovaný musel tvrdit nepravdivost předložených u notáře ověřených čestných prohlášení a toto tvrzení především dokázat (což není jasné jakými prostředky by měl stavební úřad takový důkaz získat a provést“ (str. 3 vyjádření k žalobě). Soud nepovažuje tuto argumentaci za správnou. Žalovaný měl prostředky jak skutkový stav dostatečně zjistit a v řízení existoval dostatek indicií pro zahájení řízení.
67. Úkolem soudu v řízení o tomto typu zásahové žaloby není plně nahradit činnost stavebního úřadu a věc plně posoudit po skutkové stránce. Smyslem vyhovujícího rozsudku je donutit správní orgán, zahájit řízení tam, „kde jsou pro to **rozumné předpoklady**“ (bod 105 rozsudku *Žaves*; důraz původní). Tomuto závěru logicky odpovídá též povinnost stavebního úřadu zahájit řízení o nařízení odstranění stavby vždy, kdy pro to existují rozumné předpoklady (bod 21 rozsudku Krajského soudu v Plzni z 27. 2. 2023, čj. 55 A 63/2022-96). Zahájení řízení na základě výroku soudu totiž ještě neznamená, že též dojde k nařízení odstranění stavby. V řízení se totiž může prokázat, že stavba byla ve skutečnosti zahájena včas a řízení bude ukončeno nenařízením odstranění stavby (bod 124 rozsudku *Žaves*).
68. Pokud by tedy žalovaný měl dostatek důkazů či skutkových indicií, že stavba je neoprávněná (konkrétně proto, že výstavbu oplocení zahájila stavebnice až po uplynutí platnosti stavebního povolení), měl povinnost zahájit řízení o nařízení odstranění stavby. V tomto řízení by prostřednictvím standardních důkazních prostředků mohl prokazovat, kdy k zahájení stavby oplocení došlo (obdobně např. rozsudek NSS z 26. 6. 2008, čj. 6 As 66/2007-94: „Stavebně právní praxe se ustálila na principu, že se stavba považuje za zahájenou provedením takových stavebních nebo montážních prací, ze kterých a jejich rozsahu je zřejmé, že směřují k realizaci stavby. Podpůrným hlediskem je zápis o započetí prací ve stavebním deníku. Při pochybnostech mohou být uplatněny důkazní prostředky, které připouští správní řád“; důraz doplněn).
69. Žalovaný svůj závěr o tom, že k zahájení stavby oplocení došlo před uplynutím platnosti stavebního povolení, opřel o oznámení o zahájení stavby z 1. 6. 2022 a dokumenty, které

mu doložila stavebnice v březnu 2024. Těmi jsou čestná prohlášení tří pracovníků, nedatovaná fotografie sloupku oplocení a vytyčovací protokol.

70. Z *oznámení* plyne pouze to, že stavebnice oznámila 1. 6. 2022 zahájení stavebních prací. Z *čestných prohlášení*, které doložila v březnu 2024 plyne následující. Pan F. prohlásil, že od 1. do 7. 6. 2022 pomáhal v zalívání betonu pro sloupky pro namontování plotu na pozemku parc. č. XA. Obdobně pan T. prohlásil, že od 1. 6. 2022 začal betonovat sloupky na uvedeném pozemku, přičemž za týden práce se podařilo vybetonovat jen pár pilířů, protože na pozemku bylo velké množství malých stromků a odpadu a bylo potřeba počkat do vegetačního klidu pro kácení porostu, který je obvyčejně od října do března. Pan P. prohlásil, že od 1. 6. 2022 bylo prováděno vybetonování základů sloupků pro oplocení pozemku parc. č. XA. K prohlášením žalobkyně přiložila jednu nedatovanou *fotografii*, na které jsou zachyceny dva sloupky oplocení. *Vytyčovací protokol* se týká umístění plotu.
71. Tyto důkazní prostředky by postačovaly v případě, že by nikdo nespороval okamžik zahájení stavby oplocení, případně pokud by neexistovaly žádné důkazy zpochybňující, že stavba oplocení byla zahájena v červnu 2022. Tak tomu ale není.
72. Žalobci od počátku zpochybňovali, že stavebnice zahájila stavbu oplocení do konce června 2022. Žalobci v tomto ohledu poukazovali na celou řadu důkazních prostředků (fotodokumentace, snímky z online map, vyjádření stavebnice i žalovaného atd.) a poukazovali zároveň na to, že rozsáhlé dokazování v tomto směru prováděl Obvodní soud pro Prahu 5 v řízení o žalobě stavebnice o ochranu vlastnického práva (rozsudek z 19. 7. 2024, sp. zn. 18 C 294/2023). Žalovaný se však těmito důkazy vůbec nezabýval. Přitom např. ohledně fotografií učinil obvodní soud tento skutkový závěr:
- „Na fotografii na č. l. 295 vytvořené dne 19. 11. 2022 v 7:23 hodin je zachycena zasněžená předzahradka a za ní pozemek parc. č. XA, který je zarostlý náletovými dřevinami a i vzrostlejšími stromem, žádná stavba se zde nenachází, fotografie obsahuje údaje o poloze jejího pořízení, došlo k tomu v budově č.p. 382. Na fotografii na č. l. 297 pořízené dne 10. 3. 2023 v 10:19 hodin jsou zachyceny dvě osoby na pozemku mezi náletovými dřevinami, žádná stavba patrná není, fotografie obsahuje údaje o poloze jejího pořízení, došlo k tomu v budově č.p. 382“ (bod 19 rozsudku; důraz doplněn).*
73. Vedle fotografií považuje soud za vhodné poukázat i na zápisy ze stavebního deníku, na který žalobci též odkazovali. Jejich obsah shrnul magistrát v opatření proti nečinnosti tak, že dne 1. 6. 2022 proběhlo „zahájení stavby zahradního altánu – kácení porostu příprava“, přičemž další záznam je až ze 17. 2. 2023, kdy mělo dojít k „zaměření stávajícího stavu“ a až 10. 3. 2023 proběhla dle deníku „výstavba oplocení – HOKR STAV s.r.o.“ (str. 9 opatření proti nečinnosti).
74. Soudu se nepodařilo zmíněné fotografie ani kopii stavebního deníku dohledat ve spisovém materiálu, který mu žalovaný předložil. Žalovaný dokonce v duplice tvrdil, že mu nadřízený orgán v obdobných případech „svůj“ spisový materiál neposkytuje. To však není pro posuzovanou otázku podstatné. Žalobci na fotografie i deník odkazovali ve svých návrzích na vydání opatření proti nečinnosti a navrhovali je k důkazu. Zároveň je zjevně měl k dispozici i obvodní soud a magistrát, přičemž rozsudek obvodního soudu žalobci žalovanému předložili a opatření proti nečinnosti mu bylo též známo. I pokud by žalovaný fotografie a kopii stavebního deníku od magistrátu ani od žalobců neobdržel, měl dostatek informací o jejich existenci, aby si je vyžádal a vyšel z nich při posuzování skutkového stavu. I zde totiž samozřejmě platí povinnost správního orgánu zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 správního řádu). Povinnost zjistit podstatný skutkový stav věci

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

mají správní orgány dokonce i tehdy, pokud účastník řízení důkazy na podporu svých tvrzení neoznačí (rozsudek NSS z 25. 7. 2019, čj. 1 Azs 181/2018-29, bod 19). Tím spíše je tato povinnost tíží, pokud žalobci důkazní návrhy jasně označili.

75. Pokud by žalovaný z fotografií a dalších důkazů učinil stejné skutkové závěry jako obvodní soud a magistrát, měl zahájit řízení o nařízení odstranění stavby. Je totiž zřejmé, že tato zjištění by již bez jakýchkoliv pochyb představovala rozumné předpoklady pro zahájení řízení. Čestná prohlášení, na které se žalovaný odvolává, totiž sice představují důkazní prostředek, ale pokud by byla v rozporu s fotografiemi a stavebním deníkem nemohla by sama o sobě prokázat, že stavba oplocení byla zahájena v červnu 2022 (k povaze čestného prohlášení srov. např. bod 49 rozsudku NSS z 21. 8. 2014, čj. 9 Afs 139/2013-30). K tomu soud pouze pro úplnost doplňuje, že čestná prohlášení nebyla učiněna před notářem, jak tvrdí žalovaný. Mají jen ověřené podpisy na pobočce České pošty. To nicméně nic nemění na tom, že čestné prohlášení je pouhým písemným tvrzením třetí osoby, jehož důkazní síla je oslabena už tím, že tato tvrzení nemůže protistrana (ani správní orgán) bezprostředně zpochybnit či se doptat na související otázky, jako je tomu u výslechu svědka.
76. Žalovaný v duplice rovněž uvedl, že fotografie by stejně nemohl jako důkaz provést, neboť jde o nezákonné důkazy narušující soukromí stavebnice. Taková úvaha je přinejmenším zjednodušující. Bez svolení osoby lze totiž pořizovat obrazový záznam, který narušuje její soukromí, pokud se záznam pořídí nebo použije *k výkonu nebo ochraně jiných práv nebo právem chráněných zájmů jiných osob* (§ 88 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku). V takovém případě je třeba poměřovat ochranu soukromí s chráněnými zájmy, které pořízení záznamu odůvodňují (např. rozsudek Nejvyššího soudu z 24. 1. 2024, sp. zn. 25 Cdo 2303/2022, bod 18 a násl.). Takto pořízené důkazy lze použít i v řízení před správními orgány, včetně oblasti správního trestání (např. rozsudek NSS ze 17. 12. 2021, čj. 5 As 253/2019-21, bod 23 a násl.). Žalovaný nijak neosvětlil, proč by v nyní posuzované věci dal přednost ochraně soukromí stavebnice před ochranou práv a zájmů žalobců a soud není povolán za něj tyto úvahy domýšlet. Ostatně žalovaný fotografie k důkazu ani neprovedl. Není přitom ani na první pohled zjevné, že by fotografie měly nepřiměřeně zasahovat do soukromí stavebnice. Dle tvrzení žalobců a zjištění obvodního soudu je na nich pouze prázdný (zarostlý) pozemek.
77. Soud proto shrnuje, že i pokud by byl správný závěr žalovaného, že pro zahájení stavby postačovalo zahájení výstavby oplocení, existují ve věci dostatečné skutkové pochybnosti o tom, zda s výstavbou oplocení začala stavebnice skutečně včas. I v takovém případě měl tedy žalovaný povinnost zahájit řízení o nařízení odstranění stavby. Protože je důvodná i tato argumentace žalobců, nepovažoval soud již za potřebné věnovat se jejich zbylé argumentaci, tedy zda byla stavba oplocení v souladu se společným povolením a zda na ni navazovaly další stavební práce.

5. Závěr a náklady řízení

78. Žaloba je důvodná. Žalovaný vycházel z nesprávného právního názoru, že k včasnému zahájení stavby zahradního altánu stačilo začít se stavbou oplocení. Navíc žalobci doložili dostatek důkazů, které zpochybňují, zda i s výstavbou samotného oplocení bylo započato včas. Žalovaný měl proto povinnost zahájit řízení o nařízení odstranění stavby, jak žalobci požadovali.

79. Soud proto žalobě vyhověl dle § 87 odst. 2 s. ř. s. Výrokem I. určil, že nezahájení řízení o nařízení odstranění stavby je nezákonným zásahem, a výrokem II. žalovanému přikázal řízení zahájit a stanovil mu k tomu přiměřenou lhůtu (bod 113 rozsudku *Žaves*).
80. O nákladech řízení rozhodl soud výrokem III. podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobci byli ve věci úspěšní, proto mají právo na náhradu nákladů řízení. Ty sestávají z těchto položek:
- Zaplacené soudní poplatky ve výši **4 000 Kč**.
 - Odměna za zastupování advokátem, který ve věci učinil tři úkony právní služby [převzetí a příprava zastoupení, podání žaloby a repliky – § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu]. Advokát zastupoval dvě osoby a všechny tři úkony jsou úkony společnými, proto mu za každý náleží částka 8 316 Kč (§ 7 bod 5., § 9 odst. 5 a § 12 odst. 4 advokátního tarifu), celkem tedy **24 948 Kč** ($3 \times 4620 \times 1,8$).
 - Náhrada hotových výdajů ve výši 450 Kč/úkon (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu), přičemž zástupci náleží jedna náhrada bez ohledu na počet společně zastupovaných osob (bod 21 rozsudku NSS z 13. 5. 2024, čj. 4 As 299/2023-64, a usnesení Nejvyššího soudu z 30. 9. 2014, sp. zn. 25 Cdo 1610/2014), tedy **1 350 Kč** (3×450).
 - Zástupce žalobců soudu nedoložil, že je plátcem daně z přidané hodnoty, ač ho k tomu soud vyzval (čl. 16 spisu). Náhradu této daně mu proto soud nepřiznal. Celkem náleží žalobcům na náhradě nákladů řízení částka ve výši **30 298 Kč** ($4000 + 24948 + 1350$).
81. Soud nepřiznal žalobcům náhradu za tripliku. Jak již totiž uvedl výše (bod 22), žalobci v ní pouze zopakovali svoji dosavadní argumentaci, proto soud nepovažuje tento úkon za účelný.
82. Lhůta k platbě náhrady nákladů řízení je stanovena podle § 160 odst. 1 v části věty za středníkem zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (o. s. ř.), místo plnění podle § 149 odst. 1 o. s. ř.; oboje ve spojení s § 64 s. ř. s.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

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 zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

Praha 3. září 2025

Mgr. Marek Bedřich v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

USNESENÍ

Městský soud v Praze rozhodl předsedou senátu Mgr. Markem Bedřichem ve věci

žalobců: **a) X. Y.**
bytem X.

b) Společenství vlastníků jednotek domu Rezidence Nikolajka,
Praha 5, U Nikolajky 382/30, IČO 71184244
sídlem U Nikolajky 382/30, 150 00 Praha 5

oba zastoupeni advokátem Mgr. Pavlem Francem
sídlem Údolní 567/33, 602 00 Brno

proti
žalovanému: **Úřad městské části Praha 5**
sídlem nám. 14 října 1381/4, 150 00 Praha 5

v řízení o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem žalovaného spočívajícím v nezahájení řízení o nařízení odstranění stavby „U Nikolajky 30 – zahradní altán, Praha, Smíchov, U Nikolajky čp. 382, na pozemku parc. č. XA, v k. ú. Smíchov“

takto:

Rozsudek zdejšího soudu čj. 11 A 27/2025-68 se v záhlaví opravuje tak, že název žalobce b) zní „Společenství vlastníků jednotek domu Rezidence Nikolajka, Praha 5, U Nikolajky 382/30“.

Odůvodnění:

Zdejší soud výše označeným rozsudkem rozhodl o žalobě žalobců. V záhlaví rozsudku uvedl nesprávný název žalobce b) jako „Společenství vlastníků jednotek domu Rezidence Nikolajka, Praha 5, U Nikolajky 382/20“. Správné číslo orientační v názvu žalobce b) je však „30“.

Shora uvedené pochybení soudu je chybou v psaní, přičemž tato nesprávnost vyplývá jednoznačně ze soudního spisu. Předseda senátu proto chybu tímto usnesením opravil (§ 54 odst. 4 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližze následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém Shodu s prvopisem potvrzuje X.

rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

Praha 22. září 2025

Mgr. Marek Bedřich v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje X.