

## USNESENÍ

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Evy Šonkové a soudců Karla Šimky a Sylvy Šiškeové v právní věci žalobkyně: **LERAM s.r.o.**, se sídlem Páteřní 1216/7, Brno, zastoupená Mgr. Bc. Martinem Kotrbáčkem, advokátem se sídlem Kobližná 47/19, Brno, proti žalovanému: **Krajský úřad Jihomoravského kraje**, se sídlem Žerotínovo náměstí 3, Brno, za účasti osob zúčastněných na řízení: **I) EG.D Holding, a.s.**, se sídlem Lidická 1873/36, Brno, **II) CETIN a.s.**, se sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9, **III) Luxury Home-Eta s.r.o.**, se sídlem Tepelská 137/3, Mariánské Lázně, zastoupená JUDr. Michalem Skoumalem, advokátem se sídlem Drobného 306/34, Brno, **IV) Quantcom, a.s.**, se sídlem Křížíkova 36a/237, Praha 8, zastoupená Mgr. Andreou Stachovou, advokátkou se sídlem Valentinská 92/3, Praha 1, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 11. 2023, č. j. JMK 128987/2023, v řízení o kasační stížnosti osoby zúčastněné na řízení III) proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 28. 8. 2025, č. j. 30 A 2/2024-87, o návrhu osoby zúčastněné na řízení III) na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti,

### t a k t o :

- I. Návrh na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti **s e z a m í t á .**
- II. Soud **u k l á d á** osobě zúčastněné na řízení III), aby ve lhůtě **tří dnů** od doručení tohoto usnesení zaplatila soudní poplatek za návrh na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti, který podle položky č. 20 Sazebníku soudních poplatků (příloha zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích) činí 1 000 Kč.

### O d ů v o d n ě n í :

[1] Úřad městské části Brno-Bystrc (dále „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 16. 7. 2021 povolil výstavbu multifunkční budovy s názvem „*Objekt výrobních služeb Páteřní*“ (dále „stavební povolení“). Před dokončením této stavby následně též stavební úřad rozhodnutím ze dne 9. 8. 2022, č. j. 22-11395/SU/LIH, jež nabylo právní moci dne 1. 9. 2022, povolil změnu stavby před jejím dokončením (dále „povolení změny stavby“). V květnu 2023 podal žalobce návrh na přezkum, jemuž Magistrátu města Brna vyhověl a povolení změny stavby zrušil rozhodnutím ze dne 15. 6. 2023, č. j. MMB/0249529/2023 (dále „přezkumné rozhodnutí“). Přezkumné rozhodnutí však následně na základě odvolání

osoby zúčastněné na řízení III) coby stavebníka rozhodnutím označeným v záhlaví žalovaný zrušil a současně zastavil přezkumné řízení.

[2] Proti rozhodnutí žalovaného brojil žalobce žalobou před Krajským soudem v Brně (dále „napadené rozhodnutí“ a „krajský soud“). Krajský soud žalobě vyhověl, napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

[3] Osoba zúčastněná na řízení III) (stěžovatelka) napadla rozsudek krajského soudu (dále „napadený rozsudek“) kasační stížností, s níž spojila návrh na přiznání odkladného účinku. Ten odůvodnila tím, že coby stavebník provádí stavbu podle povolení změny stavby již od února 2023. Stavba je již v pokročilé fázi, celý její objem je již zhotoven a v blížícím se zimním období jsou naplánovány práce ve vnitřních prostorách. Důsledkem zrušení napadeného rozhodnutí je zrušení povolení změny stavby, což způsobuje stěžovatelce značné právní i ekonomické problémy.

[4] Stěžovatelka tvrdí, že právní následky napadeného rozsudku pro ni představují nepoměrně větší újmu, než která může vzniknout nepřiznáním odkladného účinku jiným osobám. V důsledku zrušení povolení změny stavby totiž bude nucena fakticky zastavit stavební práce a stavbu zakonzervovat. Nebude tudíž moci plnit své četné smluvní závazky s třetími osobami.

[5] Stěžovatelka uvedla, že její neschopnost plnit včas závazky poškodí její dobrou pověst u dodavatelů, klientů a úvěrující banky. Vedle toho stěžovatelce vzniknou rozsáhlé finanční škody pro neplnění smluvních povinností. Současně podle stěžovatelky pozastaví úvěrující banka financování projektu. Z celkové plánované investice ve výši 249 000 000 Kč bez DPH bylo doposud investováno, resp. prostavěno přes 120 000 000 Kč.

[6] Vedle toho stěžovatelka již uzavřela tři smlouvy o smlouvách budoucích týkající se jednotek v jednom z podlaží stavby o celkové hodnotě 60 000 000 Kč. V návaznosti na právní důsledky napadeného rozsudku hrozí, že budoucí kupující od uzavřených smluv odstoupí a budou žádat vrácení záloh, které již byly prostavěny, případně že se budou domáhat náhrady škody či ušlého zisku. Současně bude stěžovatelka nucena uhradit smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny jednotek a zákonný úrok z prodlení ve výši 12 % ročně, nepodaří-li se jí prostavěné finanční prostředky vrátit. Celkově tak může stěžovatelka čelit smluvní pokutě v orientační výši 1 200 000 Kč a náhradě škody či ušlého zisku ve výši dosud neznámé.

[7] Stěžovatelka uvedla, že lhůta ke splnění podmínek čerpání úvěru v maximální výši 117 000 000 Kč na financování stavby končí dnem 31. 12. 2025. Tyto podmínky nemohou být v termínu splněny v případě účinného zrušení povolení změny stavby. Na základě povolení změny stavby navíc byly prováděny všechny odhady tržní hodnoty a kalkulace pro účely sjednání úvěru. Banka potenciálně může přistoupit k jeho zrušení, což by bylo pro řešený záměr likvidační. Pro stěžovatelku by navíc takový postup znamenal zhoršení dobrého jména před bankovními institucemi a ztížení či zhoršení podmínek i v rámci jiných projektů.

pokračování

[8] Úvěřující bance předložila stěžovatelka i harmonogram stavby, k jehož dodržení se ve smlouvě o dílo uzavřené se stěžovatelkou zavázal generální dodavatel. Ten dle harmonogramu již nasmlouval prakticky všechny subdodávky. Odhadované náklady na storno či odložení smluvních závazků stěžovatelky a generálního dodavatele činí přes 6 000 000 Kč. U generálního dodavatele se pak předpokládá zisk ve výši 20 % z hodnoty díla, tj. přibližně 37 780 176 Kč. Současně je podle stěžovatelky potřeba přičíst zatím neodhadnutelné náklady na prostoje, připravenost a vázanost pracovních sil a dodávek materiálů.

[9] Samotná stěžovatelka již vynaložila na projekt náklady ve výši 3 700 000 Kč, pravidelné provozní náklady spojené s projektem činí statisíce Kč měsíčně.

[10] Hrozící finanční újmu stěžovatelka považuje v zásadě za likvidační. Nemá takovou rezervu, z níž by mohla popsané závazky plnit. Jednala přitom v dobré víře v pravomocné povolení stavebního úřadu. Žádné třetí osobě by nadto přiznáním odkladného účinku nevznikla újma. Klíčovým argumentem napadeného rozsudku podle stěžovatelky je, že stavba může zasahovat do sousedního pozemku žalobkyně a že stavba neobsahuje dostatek parkovacích míst. Oba závěry stěžovatelka v kasační stížnosti vyvrací. Veškeré podmínky pro přiznání odkladného účinku považuje za splněné.

[11] Žalovaný ani osoby zúčastněné na řízení se k návrhu nevyjádřily. Žalobkyně ve svém vyjádření označila návrh na přiznání odkladného účinku za nedůvodný. Uvedla, že stěžovatelce v důsledku zrušení rozhodnutí žalovaného nehrozí ztráta možnosti realizovat svůj stavební záměr. Může se stále vrátit k původnímu projektu povolenému před změnou. Tvrzená újma podle ní není nevratná ani likvidační. Negativní dopady zrušení rozhodnutí mohou být zmírněny dodatečným povolením stavby. Podle žalobkyně nelze přiznáním odkladného účinku přiznat ochranu protiprávnímu jednání stěžovatelky. Žalobkyně má za to, že stěžovatelka výši proinvestovaných nákladů ani dostatečně neprokázala. Ostatně, riziko na sebe stěžovatelka vědomě vzala již v okamžiku, kdy se rozhodla obejít zákonnou podmínku získání kvalifikovaného souhlasu vlastníka stavbou dotčeného pozemku.

[12] Podle § 107 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), kasační stížnost nemá odkladný účinek. NSS jej však může na návrh stěžovatele přiznat. Při rozhodování o odkladném účinku kasační stížnosti NSS zjišťuje splnění zákonných předpokladů (§ 73 odst. 2 ve spojení s § 120 s. ř. s.), tj. nepoměru újmy způsobené stěžovateli v případě, že účinky napadeného rozhodnutí nebudou odloženy, ve vztahu k újmě způsobené jiným osobám, pokud by účinky rozhodnutí odloženy byly, a chybějícího rozporu s důležitým veřejným zájmem. Z konstantní judikatury NSS vyplývá, že přiznání odkladného účinku má mimořádný charakter a má být vyhrazeno pouze pro ojedinělé případy; soud jím totiž ještě před meritorním rozhodnutím prolamuje právní účinky pravomocného rozhodnutí, jež je potřeba považovat za zákonné a věcně správné, dokud není zákonným postupem zrušeno (usnesení NSS ze dne 22. 12. 2003, č. j. 7 A 115/2002-67, č. 760/2006 Sb. NSS).

[13] Požadavky § 73 odst. 2 s. ř. s. hrozící újma naplní typicky tehdy, „*nebude-li možno v případě, že bude napadené správní rozhodnutí naplněno a poté shledáno nezákonným a zrušeno, v podstatných ohledech navrátit v původní stav jím způsobené následky či dopady.*

*Významnou bude též spíše tehdy, půjde-li sice při uplatnění rozhodnutí o následky vratné či napravitelné, avšak takového rázu, že způsobí žadateli vážné obtíže či významné poruchy v jeho životě, fungování, činnosti apod.*“ (usnesení NSS ze dne 21. 5. 2014, č. j. 6 Afs 73/2014-56, bod 5).

[14] Břemeno tvrdit a osvědčit naplnění zákonných předpokladů pro přiznání odkladného účinku tíží jeho navrhovatele (srov. usnesení NSS ze dne 29. 2. 2012, č. j. 1 As 27/2012-32). Jak uvedl NSS v bodě 9 svého usnesení ze dne 30. 1. 2012, č. j. 8 As 65/2011-74, „[k]asační soud není povolán k tomu, aby za navrhovatele vlastní vyhledávací činností zjišťoval či dokazoval důvody pro přiznání odkladného účinku kasační stížnosti“. Úkolem navrhovatele je tak předložit dostatečně konkrétní a individualizované tvrzení o tom, že mu v důsledku napadeného rozhodnutí vznikne nepoměrně větší újma než jiným osobám, vysvětlit, v čem tato újma spočívá, a uvést její rozsah. Tvrzení, kterými navrhovatel odůvodňuje návrh na přiznání odkladného účinku, pak musí rovněž řádně doložit (např. usnesení NSS ze dne 24. 9. 2015, č. j. 2 As 218/2015-50, bod 5). Hrozící újma musí být závažná a reálná, nikoli pouze hypotetická. Přiznání odkladného účinku má místo jen tam, kde jeho nezbytnost převáží nad obecným požadavkem právní jistoty opírající se o pravomocná rozhodnutí orgánů veřejné moci.

[15] Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že v nyní projednávané věci stěžovatelka popsaným požadavkům nedostála. V návrhu na přiznání odkladného účinku sice rozvedla výši odhadovaných nákladů spojených s přerušением realizace stavebního záměru v rozsahu odpovídajícím povolení změny stavby. Tato tvrzení současně opřela o několik důkazů. Nijak nicméně nespécifikovala své aktuální majetkové poměry. Uvedení konkrétních částek, které bude stěžovatelka potenciálně nucena v důsledku přerušení realizace stavby hradit, samo o sobě nevypovídá nic o tom, jak závažné dopady by uhrazení těchto částek na její činnost, resp. finanční situaci mohlo mít. Stěžovatelka nepředložila vůbec žádné podklady způsobilé osvědčit její aktuální majetkové poměry, a tedy i závažnost tvrzené hrozící újmy (např. údaje o svém současném majetku, výši aktivních zůstatků na bankovních účtech, případně o veškerých svých pohledávkách, závazcích atp., srov. usnesení NSS ze dne 12. 9. 2024, č. j. 2 As 176/2024-25, bod 6). Spokojila se pouze se zcela obecným tvrzením, že hrozící újma je pro ni závažná a v podstatě likvidační, neboť nemá dostatečnou rezervu, z níž by mohla popsané závazky splnit. Takové konstatování nicméně nemůže odpovídat požadavkům na dostatečně konkrétní a individualizované tvrzení, jak jej vymezila výše citovaná judikatura. Totéž platí o tvrzení ohledně potenciálního poškození její dobré pověsti. Z tvrzení předkládaných stěžovatelkou nelze získat ucelenou představu o jejích majetkových poměrech (natož aby je bylo možné považovat za doložené), a tedy ani o citelnosti případné újmy hrozící v důsledku zrušení povolení změny stavby.

[16] Nejvyšší správní soud nepřisvědčil už stěžovatelčině tvrzení ohledně naplnění základní podmínky pro přiznání odkladného účinku kasační stížnosti, kterou je vznik nepoměrně větší újmy, než jaká přiznáním odkladného účinku může vzniknout jiným osobám. Z tohoto důvodu se již nezabýval naplněním další podmínky týkající se rozporu s důležitým veřejným zájmem. Tímto usnesením nicméně nepředjímá rozhodnutí ve věci samé.

pokračování

[17] Podání návrhu na přiznání odkladného účinku podléhá dle položky 20 sazebníku soudních poplatků, který je přílohou zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, soudnímu poplatku ve výši 1 000 Kč. Podle § 7 odst. 1 zákona o soudních poplatcích je poplatek splatný vznikem poplatkové povinnosti. Poplatková povinnost v daném případě vzniká dnem právní moci tohoto usnesení [§ 4 odst. 1 písm. h) zákona o soudních poplatcích, *per analogiam*; srov. k tomu již citované usnesení NSS č. j. 1 As 27/2012-32, resp. usnesení rozšířeného senátu ze dne 4. 6. 2024, č. j. 9 As 270/2023-21, bod 24]. NSS proto výrokem II. vyzval stěžovatelku ke splnění povinnosti zaplatit soudní poplatek za návrh na přiznání odkladného účinku.

[18] Poplatek lze zaplatit buďto v hotovosti na pokladně NSS, nebo bezhotovostně převodem na účet soudu číslo: 3703 - 46127621/0710, vedený u České národní banky, pobočka Brno. Závazný variabilní symbol pro identifikaci platby je 1020422425. Zaplacení poplatku lze rovněž provést prostřednictvím QR kódu:



[19] Nebude-li soudní poplatek včas dobrovolně zaplacen, bude vymáhán celní správou.

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

V Brně dne 6. listopadu 2025

Eva Šonková  
předsedkyně senátu