



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Jiřího Gottwalda a soudců JUDr. Zory Šmolkové a JUDr. Daniela Spratka, Ph.D., ve věci

žalobce: **Mgr. Bc. P. S.**
zastoupen advokátem Mgr. Pavlem Klegou
sídlem U Staré elektrárny 291/11, Ostrava

proti
žalovanému: **Magistrát města Ostravy**
se sídlem Prokešovo nám. 8, 729 30 Ostrava

za účasti: **Residence Foerstrova, s. r. o.**
sídlem Rytířská 6/410, 110 00 Praha 1
zastoupena advokátem Mgr. Michalem Machkem
sídlem Dlouhá 3355/6, 702 00 Ostrava

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného č. j. SMO/642835/24/ÚPaSŘ/Bad ze dne
24. 10. 2024, o povolení změny stavby

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Shodu s prvopisem potvrzuje

1. Žalobce svou žalobou doručenou krajskému soudu dne 29. 11. 2024 požadoval zrušení výše specifikovaného rozhodnutí žalovaného, kterým žalovaný změnil k odvolání žalobce rozhodnutí Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz (dále jen „stavební úřad“), povolující na žádost společnosti Residence Foerstrova s. r. o., nyní zúčastněné osoby (dále též „stavebník“) změnu stavbu „Novostavba bytového domu Residence Foerstrova“ na pozemku č. 2640/11 v katastrálním území Moravská Ostrava před jejím dokončením. Žalobce žádal zrušení též prvostupňového rozhodnutí.
2. Povolená změna stavby spočívala ve změně podmínky č. 10 stavebního povolení č. j. MOaP/047934/23/OSŘP1/Bu, kterou byl původní termín dokončení stavby (30. 4. 2024) změněn na nový termín 31. 12. 2027. S touto změnou žalobce nesouhlasí.

Žalobní námitky

3. Žalobce namítl, že žalovaný nesprávně posoudil odvolací námitky žalobce. Podle žalobce byla žádost stavebníka o prodloužení termínu dokončení stavby do 31. 12. 2027 nedůvodná.
4. Podle žalobce není žádný rozumný důvod k prodloužení termínu dokončení stavby o 44 měsíců. Pokud mělo dojít k prodloužení dokončení stavby, pak pouze o osm měsíců, o což se v důsledku podaného odvolání posunula právní moc stavebního povolení. Původně měla být stavba dokončena do 30. 4. 2024, za odůvodněné prodloužení žalobce považuje pouze do 31. 12. 2024. V důsledku podaného odvolání. Tomu odpovídá i odůvodnění žádosti. Podle stavebník odůvodnil žádost o prodloužení pouze tím, že došlo k neočekávanému prodlení mezi podáním žádosti o stavební povolení a vydáním rozhodnutí o povolení stavby z důvodu odvolání účastníků řízení. Žalobce pak zpochybnil, že by stavebník prodloužení lhůty opřel o dva důvody – neočekávané prodlení mezi podáním žádosti o stavební povolení + odvolání účastníků, na čemž je rozhodnutí žalovaného vystavěno Argumentace stavebního úřadu, že stavebník počítal s prováděním stavby v délce dvou let, jde zcela mimo rámec odůvodnění žádosti samotného stavebníka, kterým se měl stavební úřad řídit. Neměl pak domýšlet vlastní argumentaci či dokonce nahrazovat dřívější pasivitu stavebníka, který nenamítal původní termín dokončení.
5. Podle žalobce stavebník podal žádost o stavební povolení již 28. 12. 2018. Stěží tak může obstát argumentace stavebníka, že není schopen realizovat stavbu ani po dlouhé době od podání žádosti o stavební povolení (28. 12. 2018). Na tuto odvolací námitku žalovaný nijak nereagoval.
6. Žalobce dále namítl, že termín pro dokončení stavby stanovený napadeným rozhodnutím je zcela neúměrný a nedůvodný. Podle původního stavebního povolení ze dne 15. 5. 2023 měla být stavba dokončena ve lhůtě 10 a půl měsíce (do 30. 4. 2024). Pokud stavebník k tomu nic nenamítal, byla lhůta 10 a půl měsíce nepochybně technicky pro stavebníka splnitelná. Prodloužení doby trvání stavebních prací o více než 3 roky znamená velmi závažný zásah do vlastnických práv žalobce, jakožto uživatele bydličního v přímém sousedství stavby, a jeho legitimního očekávání. Stavební práce budou mít negativní vliv na okolí stavby a pohodu bydlení žalobce, zejména pokud jde o vznikající emise ze stavby (hluk, prašnost a další), jakož budou znamenat i komplikace v podobě dopravního omezení či pohybu v okolí stavby apod., s nimiž dosud nebylo počítáno po tak dlouhou dobu, ale pouze v rozsahu jejich provádění po dobu cca 10 měsíců. Fakticky podle žalobce dochází po právní moci stavebního povolení k nepřijatelné změně obsahových náležitostí stavebního povolení, kam ve smyslu

Shodu s prvopisem potvrzuje

§ 115 odst. 6 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále „stavební zákon“) a § 18c odst. 2 písm. c) vyhl. č. 503/2006 Sb. stanovení termínu dokončení stavby spadá. Dochází totiž ke změně v rozsahu, která není ze strany žadatele řádně odůvodněna, resp. je dostatečně odůvodněno prodloužení termínu dokončení stavby pouze v rozsahu délky odvolacího řízení.

7. V neposlední řadě žalobce namítl, že žalovaný nesprávně a nedostatečně posoudil rovněž i jeho poslední odvolací námitku, kdy s ohledem na lhůtu pro zahájení stavby do ledna 2026 by bylo možno odůvodněně prodloužit dokončení stavby o původně stanovenou lhůtu 10 měsíců, tedy do konce roku 2026. Žalovaný odkázal na vypořádání celkové délky prodloužení, což je podle žalobce nedostačené.

Stanovisko žalovaného a osoby zúčastněné na řízení:

8. Žalovaný odkázal na vypořádání námitek v napadeném rozhodnutí. Podle něho je napadené rozhodnutí zákonné, odvolací námitky byly řádně vypořádány. Navrhl žalobu zamítnout.
9. Osoba zúčastněná na řízení uvedla, že se ztotožňuje se žalovaným stran posouzení její žádosti o prodloužení termínu pro dokončení stavby. Žalobu považuje za účelovou. Podle jejího názoru i ona měla legitimní očekávání, že bude její žádosti vyhověno. Poukázala, že samotné prodloužení termínu pro dokončení stavby není způsobilé negativně zasáhnout do práv žalobce za situace, kdy nedošlo k zahájení provádění stavby. Samotným prodloužením termínu nedochází ke změně průběhu výstavby, očekávaná doba výstavby zůstává zachována a nijak nepřekračuje běžnou dobu, která je potřebná pro dokončení staveb obdobného rozsahu. Podle osoby zúčastněné na řízení není vůbec způsobilé zasáhnout do právní sféry žalobce, a proto mu nesvědčí aktivní legitimace.

Zjištění ze správního spisu

10. Rozhodnutím prvostupňového orgánu ze dne 15. 5. 2023, č. j. MOaP/047934/23/OSŘP1/Bu, bylo na žádost stavebníka vydáno stavební povolení pro stavbu „Novostavba bytového domu Residence Foerstrova“. Stavební povolení nabylo právní moci dne 9. 1. 2024. Stavebním úřadem bylo stanoveno celkem 10 podmínek pro provedení stavby. Poslední podmínkou bylo, že stavba bude dokončena dne 30. 4. 2024.
11. Z rekapitulace provedené v odůvodnění stavebního povolení rovněž vyplývá, že stavebník požádal o stavební povolení již dne 28. 12. 2018, protože žádost nebyla kompletní a doplněná o nezbytné podklady, bylo následně řízení několikrát přerušeno. Stavebník zkompletoval projektovou dokumentaci a tuto doplnil až dne 15. 3. 2023. Mezi podáním žádosti o stavební povolení a nabytím jeho právní moci tak uplynuly více než 4 roky.
12. K samotné uložené podmínce č. 10, tj. termínu dokončení stavby, stavební úřad v odůvodnění stavebního povolení uvedl, že vycházel z informací uvedených v žádosti o stavební povolení.
13. Dne 18. 3. 2024 obdržel prvostupňový orgán žádost stavebníka o změnu stavby před jejím dokončením. Změna měla spočívat ve změně termínu dokončení stavby oproti původně stanovenému termínu 30. 4. 2024 na 31. 12. 2027. Stavebník odůvodnil žádost tím, že termín je technicky nesplnitelný a je zapříčiněn neočekávaným prodlením mezi podáním žádosti o stavební povolení a vydáním rozhodnutí o povolení stavby, z důvodu odvolání účastníků řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje

14. Prvostupňový orgán opatřením ze dne 15. 4. 2024 oznámil účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení řízení a umožnil jim vyjádřit se k podkladům k rozhodnutí.
15. Následně 10. 5. 2024 obdržel prvostupňový orgán námitky žalobce, v nich žalobce uplatnil 4 námitky, jejichž vypořádání je napadáno právě projednávanou žalobou. Jednalo se o tyto námitky:
 - a. Prodloužení termínu dokončení stavby do 31. 12. 2027 je nedůvodné vzhledem ke skutečnosti, že stavebník nijak nenamítal původně stanovený termín dokončení stavby uvedený ve stavebním povolení a nepodal proti této podmínce odvolání, přestože tak učinit mohl. Podle žalobce musel být původní termín dokončení pro stavebníka ke dni 15. 3. 2023 technicky splnitelný, jelikož jej nijak nenamítal, a tedy potvrdil, že je schopen stavbu technicky realizovat.
 - b. Nabytí právní moci stavebního povolení bylo v důsledku odvolání žalobce oddáleno pouze o necelých 8 měsících, v důsledku čehož lze požadovat prodloužení termínu dokončení stavby pouze o tuto dobu 8 měsíců, tj. do 31. 12. 2024. Dle žalobce nebyl k prodloužení termínu dokončení stavby až o 44 měsíců žádný rozumný důvod, přičemž důvod, který uvedl stavebník, nemůže obstát. Žalobce zdůraznil, že stavebník podal žádost o stavební povolení již dne 28. 12. 2018, takže stěží může obstát argumentace stavebníka, že není schopen realizovat stavbu ani pak tak dlouhé době od podání své žádosti.
 - c. Prodloužení stavebních prací o více než 3 roky by znamenalo velmi závažný zásah do vlastnických práv žalobce bydlicího v přímém sousedství stavby, a jeho legitimního očekávání, pokud jde o již pravomocně stanovený konečný termín ukončení stavebních prací, kdy není pochyb o tom, že stavební práce budou mít negativní vliv na okolí stavby a pohodu bydlení žalobce, zejména pokud jde o vznikající emise ze stavby (hluk, prašnost aj.), jakož budou znamenat i komplikace v podobě dopravního omezení či pohybu v okolí stavby a podobně, s čímž dosud nebylo počítáno po tak dlouhou dobu, ale pouze v rozsahu jejich provádění po dobu cca 10 měsíců.
 - d. Pro případ, že by mělo být žádosti o prodloužení termínu dokončení díla vyhověno, žalobce konstatoval, že i kdyby stavebník nezahájil práce ihned, musí být stavba zahájena do 2 let od nabytí právní moci, tj. do ledna 2026, přičemž i s ohledem na tento termín nezbytného zahájení stavby by bylo možno pro případ, že by stavebník započal se stavebními pracemi skutečně až na konci této lhůty, uvažovat pouze o případném posunutí termínu dokončení stavby nejpozději do konce roku 2026, což by odpovídalo více než 10 měsícům, za kterých lze stavbu technicky realizovat. I za těchto okolností by bylo posunutí termínu dokončení až do 31. 12. 2027 zcela nedůvodné.
16. Prvostupňový orgán následně vydal prvostupňové rozhodnutí, kterým vyhověl žádosti stavebníka a termín pro dokončení stavby stanovil do 31. 12. 2027. Proti němu podal žalobce odvolání. V něm namítal prakticky shodné námitky jako před prvostupňovým orgánem, zároveň namítal neurčitost a nesprávnost výroku prvostupňového rozhodnutí.
17. Žalovaný následně rozhodl napadeným rozhodnutím, kterým pouze změnil znění podmínky č. 10 stavebního povolení, která nebyla v důsledku prvostupňového rozhodnutí dostatečně určitá a srozumitelná. V tomto rozsahu tak vyhověl odvolání žalobce. V ostatním

však žalobci nevyhověl a jeho námitky stran stanovení samotného termínu shledal nedůvodnými.

Posouzení žalobních námitek

18. Byť žalobce vymezil celkem 4 žalobní námitky, tyto se obsahově mnohdy překrývají, neboť je zřejmé, že žalobce nesouhlasí se samotným prodloužením termínu pro dokončení stavby, resp. jeho délkou. Žalobce nesouhlasil s tím, jakým způsobem správní orgány vyhodnotily samotnou žádost a její odůvodnění, ani se samotným stanovením termínu pro dokončení stavby, který byl podle názoru žalobce stanoven nedůvodně dlouhý, a zasahuje tak nepřiměřeně do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání.
19. Na úvod považuje soud za nutné připomenout, že jedním z požadavků na vymezení žalobních bodů je tvrzení o tom, jak napadené rozhodnutí zasahuje do právní sféry žalobce. Na to správně poukázal stavebník. Žalobce sice polemizoval s odůvodněním napadeného rozhodnutí, kdy podle jeho názoru žalovaný nesprávně vyhodnotil důvody, pro které stavebník žádal o povolení změny stavby, co se týče tvrzení, jak se ho napadené rozhodnutí dotýká na jeho právech, zůstala však jeho tvrzení pouze v obecné rovině. V tomto směru je žaloba na samé hranici přípustnosti.
20. Rovněž úvodem soud považuje za nutné věnovat se samotné žádosti, která odstartovala samotné řízení, které vyústilo ve vydání napadeného rozhodnutí. Stavebník požádal o povolení změny stavby před jejím dokončením dne 18. 3. 2024., přičemž stavební povolení nebylo právní moci až 9. 1. 2024. Přitom podle stavebního povolení byl původní termín pro dokončení stavby stanoven ke dni 30. 4. 2024. I z laického pohledu soudu je zcela zřejmé, že časový prostor kratší než 1,5 měsíce, resp. cca 4 měsíce, byl pro dokončení stavby zcela nedostatečný. Proto stavebník využil svého práva a požádal o změnu stavby. Tu odůvodnil tak, že *„termín je technicky nesplnitelný a je zapříčiněn neočekávaným prodloužením mezi podáním žádosti o stavební povolení a vydáním rozhodnutí o povolení stavby, z důvodu odvolání účastníků řízení.“*
21. Žalobce je na rozdíl od žalovaného přesvědčen o tom, že stavebník jako důvod pro prodloužení lhůty pro dokončení stavby uvedl pouze jediný důvod, a to neočekávané prodloužení, které zdůvodnil odvoláním účastníků řízení. Žalovaný naopak vyšel z toho, že odůvodnění žádosti stavebníka obsahovalo důvody dva – (1) existence odvolacího řízení a (2) prodloužení mezi podáním žádosti o stavební povolení a vydáním rozhodnutí o povolení stavby. Podle žalobce žalovaný domýšlí odůvodnění prodloužení lhůty pro dokončení stavby za stavebníka.
22. Krajský soud této námitce nepřisvědčil.
23. Ve správním řízení, které ovládá primárně zásada písemnosti (srov. § 15 správního řádu), má volba slov a vět nepochybně zásadní význam. Na druhé straně ale nelze přehlížet, že správní řízení není češtinářským cvičením, ale *postup správního orgánu, jehož účelem je vydání rozhodnutí, jímž se v určité věci zakládají, mění nebo ruší práva anebo povinnosti jmenovitě určené osoby nebo jímž se v určité věci prohlašuje, že taková osoba práva nebo povinnosti má anebo nemá* (srov. § 9 správního řádu).
24. Jak poukázal Ústavní soud např. v nálezu ze dne 22. 1. 2015, sp. zn. III. ÚS 403/12: *„vedle gramatického výkladu obsahu právního úkonu lze, resp. je nutno použít i jiné výkladové metody*

Shodu s prvopisem potvrzuje

a v tomto rámci je třeba přiblížit zejména k vůli jednajících osob. Toto pravidlo bylo dále rozvíjenou judikaturou Ústavního soudu, která – ve stručnosti řečeno – ještě více posílila význam vůle osob, které úkon učinily, a to jako prioritní před jazykovým projevem [viz např. nálezy ze dne 14. 4. 2005 sp. zn. I. ÚS 625/03 (N 84/37 SbNU 157) či ze dne 8. 10. 2014 sp. zn. II. ÚS 2095/14 (všechna rozhodnutí Ústavního soudu jsou dostupná na <http://nalus.usoud.cz>)]. V této souvislosti nutno doplnit, že rovněž Nejvyšší soud klade důraz na vůli účastníků s tím, že pod výklad „podle ... jazykového vyjádření“ („jazykový projev“) nezahrnuje jen výklad čistě gramatický, ale i výklad systematický a výklad podle pravidel logiky a logických argumentů pro výklad práva.“ Přestože se v odkazované věci nejednalo o věc vycházející z poměrů práva veřejného, nevidí krajský soud důvod, proč by nebylo možné z výše uvedeného přiměřeně vycházet i v právě projednávané věci. Stále se jedná o otázku interpretace práva. Ostatně z judikatury Ústavního soudu plynou obdobné závěry i pro výklad právních norem.

25. Stavebník odůvodnil svou žádost, jak je uvedeno výše v odst. 20 posl. věta. Pro žalovaného i stavební úřad bylo toto odůvodnění srozumitelné a pochopili jej tak, že důvodem pro prodloužení lhůty pro dokončení stavby je jak samotné odvolací řízení, tak prodlení mezi podáním žádosti a vydáním rozhodnutí. Toto posoudili jako důvod dostatečný pro prodloužení lhůty pro dokončení stavby. Žalobce neuvedl nic, proč by jím přijatý výklad, tedy samotné omezení důvodů na prodlení mezi podáním žádosti a rozhodnutím z důvodu trvání odvolacího řízení, mělo vést k závěru jinému.
26. Pokud žalobce poukazoval, že argumentace stavebního úřadu šla zcela mimo rámec odůvodnění žádosti, kterým by se měl správní orgán řídit, pak s tímto krajský soud nesouhlasí. Odůvodnění žádosti o změnu stavby před jejím dokončením nevzniká ve vzduchoprázdnu, ale je značně provázáno se samotným stavebním povolením a řízením, ze kterého stavební povolení vzešlo. Stavební úřad by naopak postupoval zcela formalisticky, kdyby nezohlednil skutečnosti, které jsou jemu samotnému zřejmé z jeho úřední činnosti. I v řízení o žádosti je správní orgán povinen dobrat se materiální pravdy, jak mu ukládá § 3 správního řádu. Stavební úřad ale formalisticky, zcela správně, nepostupoval. Žádost o změnu stavby vyhodnotil v souvislostech původního stavebního řízení a zasadil ji do kontextu celé věci a dospěl ke správnému závěru, že stavebník uplatnil dva důvody pro prodloužení termínu dokončení stavby. Pokud totiž podané odvolání mohlo mít na něco vliv, pak na nabytí právní moci rozhodnutí o povolení stavby, kterým však stavebník v první části zdůvodnění nijak neargumentoval. První část odůvodnění žádosti naopak z časového hlediska prodlení pokrývá část mezi podáním žádosti o stavební povolení dne 28. 12. 2018 do vydání stavebního povolení, které bylo vydáno 15. 5. 2023. Odvolání účastníků proti stavebnímu povolení pak svůj prostor nachází logicky až po vydání stavebního povolení.
27. Pokud snad žalobce poukazoval, že se stavebník k původně stanovenému termínu ničeho nenamítal, lze nepochybně přitakat žalobci, že stavebníkovi nic nebránilo po dobu řízení o vydání stavebního povolení změnit jeho žádost stran termínu pro dokončení stavby. Současný přezkum se ovšem netýká stavebního povolení. Nelze nicméně souhlasit s východiskem žalobce, že stavebníkovi nic nebránilo podat odvolání proti stavebnímu povolení. Pakliže by stavebník podal odvolání, v rámci odvolacího řízení by s největší pravděpodobností mohl napadnout stanovenou podmínku, která vyplývala ze žádosti o stavební povolení a kterou byl stavební úřad vázán. Dalším důsledkem podaného odvolání by bylo to, že stavební

povolení by nenabylo právní moci, a nebylo by tak možno zahájit stavební práce. Fakticky by tak došlo k dalšímu odložení začátku výstavby a tomu odpovídajícímu termínu pro dokončení stavby, čemuž se žalobce vehementně brání.

28. Závěr, který učinily správní orgány ohledně důvodů pro prodloužení termínu stavby uvedených v žádosti, byl tedy správný a žalobní námitka není důvodná.
29. Nesprávná je i úvaha žalobce, že stavebník měl dost času na realizaci stavby, když požádal o vydání stavebního povolení již na konci roku 2018. Až na základě stavebního povolení bylo stavebníkovi umožněno zahájit stavební práce, na což správně poukázal žalovaný. Je proto zcela nerozhodné, kdy o stavební povolení stavebník požádal, za situace, kdy stavební práce mohl stavebník započít až od nabytí právní moci stavebního povolení. To nabylo právní moci až dne 9. 1. 2024. Žalobce tak vychází ze zcela nesprávné úvahy, že termín podání žádosti o vydání stavebního povolení by měl mít vliv na stanovený termín pro dokončení stavby. Naopak stavebníkem žádaný termín odráží veškerý čas, který uběhl od doby podání žádosti o vydání stavebního povolení, až do nabytí právní moci takového povolení.
30. Ani s touto žalobní námitkou se soud neztotožnil.
31. Třetí žalobní námitka směřovala již proti samotnému stanovení termínu a nepřiměřenému zásahu do práv žalobce. Podle žalobce byl totiž termín pro dokončení stavby prodloužen naprosto neadekvátně až do 31. 12. 2027, zejména z důvodu, že podle pravomocného stavebního povolení měla být původně dokončena ve lhůtě 10 a půl měsíce. Z toho žalobce dovozoval, že termín byl v době vydání stavebního povolení technicky splnitelný. Nově stanovený termín pro dokončení stavby by znamenal závažný zásah do jeho vlastnických práv a jeho legitimního očekávání.
32. Žalovaný tuto námitku vypořádal tak, že se ztotožnil se závěry prvostupňového orgánu, který zdůraznil, že právo stavebníka provést stavbu bylo založeno pravomocným stavebním povolením. Prodloužení lhůty k dokončení stavby nemůže mít vliv na platnost dříve vydaného stavebního povolení. Právo stavebníka provádět stavbu na základě stavebního povolení je zachováno po celou dobu platnosti, čemuž odpovídá povinnost dotčených osob strpět zásah do svých práv prováděním stavby. Tato povinnost trvá po celou dobu platnosti stavebního povolení, přičemž porušení podmínky stavebního povolení spočívající v nedodržení termínu, do jehož konce má být stavba dokončena, má za následek pouze vznik správního deliktu a uložení odpovídající sankce.
33. V projednávaném případě krajský soud dospěl k závěru, že nově stanovený termín dokončení stavby nebyl nijak excesivní a neopodstatněný. Jak popsal prvostupňový orgán ve svém rozhodnutí, v žádosti o stavební povolení uvedl stavebník jako předpokládaný termín zahájení stavebního záměru termín dubna 2022, a termín dokončení stavby v dubnu 2024. Původně plánovaná doba stavby tedy činila 2 roky, **nikoliv 10a půl měsíce, jak dovozoval žalobce**. Nyní prodloužená doba pro realizaci je 3 a půl roku, počínaje podáním žádosti. Původní dobu realizace překračuje o 1,5 roku. Podle názoru soudu je nutno přihlídnout k tomu, že stavební povolení nabylo právní moci až v lednu 2024, a to částečně přičiněním stavebníka, ale i okolnostmi na něm nezávislých. Krajský soud připomíná, že rozhodnutí žalovaného, kterým rozhodl o odvolání proti stavebnímu povolení, bylo následně z iniciativy dnešního žalobce podrobeno soudnímu přezkumu u krajského soudu

Shodu s prvopisem potvrzuje

v řízení sp. zn. 25 A 16/2024. Určitá nejistota panovala tedy i po nabytí právní moci stavebního povolení.

34. Žalovaný při vypořádání této námitky vycházel z judikatury správních soudů, která porovnává tíživost následků pro stavebníka při nedodržení termínu dokončení stavby (přestupek), oproti stavbě bez povolení, což může vést až k odstranění stavby, tedy následku významnějšímu. Již z tohoto samotného vyplývá, že právo považuje nedodržení lhůty za méně závažné protiprávní jednání (viz žalovaným odkazovaný rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13. 6. 2022, č. j. 18 A 28/2022-39).
35. Krajský soud nevidí důvod, proč se v posuzované věci od uvedeného odchýlit za situace, kdy k témuž dochází nejen judikatura, kterou žalovaný správně použil, ale též právní teorie. V případě nedodržení termínu dokončení stavby, jakožto podmínky stavebního povolení se komentářová literatura shoduje s judikaturou, že „jako přípustná reakce na nedokončení stavby v určeném termínu se jeví projednání přestupku [§ 178 odst. 2 písm. g)] spáchaného provedením stavby v rozporu se stavebním povolením (...) Tímto způsobem lze stavebníka k dodržení termínu pro dokončení stavby vhodně motivovat (srov. zprávu o šetření veřejného ochránce práv ze dne 29.7.2013, sp. zn. 3847/2011/ VOP).“ [PRŮCHA, P., GREGOROVÁ, J. a kol. *Stavební zákon: Praktický komentář. Praha: Leges, 2017 (§ 115)*]. Shodný závěr vyplývá např. i z rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 19. 4. 2006, č. j. 15 Ca 99/2005-34, č. 1156/2007 Sb. NSS.
36. Optikou výše uvedeného je nicméně třeba nahlížet na právě projednávanou věc a potenciální zásah do práv žalobce, resp. jeho míru. Jak krajský soud uvedl v odst. 19 tohoto rozsudku, žalobce zásah do svých práv tvrdil zcela obecně, když poukázal na obecný vliv stavby na okolí. Tento zásah do jeho práv však sebou nese již samotné povolení stavby. Žalobce neuvedl nic k tomu, jak toto konkrétní prodloužení doby dokončení stavby zasáhne do jeho práv, nijak se nevyjádřil k argumentaci správních orgánů, zejména, že pokud stavba nebyla ještě zahájena, neznamená to pro žalobce jiný průběh výstavby a dopad do jeho práv. Již proto není námitka důvodná. Krajský soud k tomu dodává, že není-li důsledkem nedodržení termínu dokončení stavby podřízení stavby do režimu nepovoleného záměru, nýbrž pouze oprávnění správního orgánu sankcionovat stavebníka za nedodržení podmínek stavebního povolení, je míra zásahu do práv žalobce značně zeslabena (srov. žalovaným odkazovaný rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13. 6. 2022, č. j. 18 A 28/2022-39, zejm. odst. 24 a v něm citovaná judikatura). K rozsahu soudní ochrany dotčených účastníků řízení v případě prodloužení termínu pro dokončení stavby lze odkázat opětovně na rozsudek Městského soudu v Praze, který shrnul, že „rámeček, v němž jim soudní ochrana proti prodloužení doby pro dokončení dříve povolené stavby může být efektivně poskytnuta, relativně úzký, a to právě se zřetelem k výše specifikovaným důvodům. Soud znovu připomíná a zdůrazňuje, že sám Nejvyšší správní soud v připomínaném rozhodnutí akcentoval, že smyslem a účelem takto poskytované soudní ochrany je především umožnit, aby se dotčení účastníci řízení byli s to bránit proti takovému rozhodnutí, které by aprobovalo neúměrné a objektivně neopodstatněné prodloužování realizace stavby.“
37. Pokud by tedy mělo dojít k zásahu do žalobcových práv, jež by s sebou nesla nutnost soudní ochrany, muselo by jít o zásah svou povahou výjimečný. Obecné poukazy žalobce na to, že bude muset po delší dobu snášet důsledky probíhající stavby, této výjimečnosti nedosahuje. S ohledem na uvedené nemohou ničeho změnit ani závěry rozšířeného senátu Nejvyššího

Shodu s prvopisem potvrzuje

správního soudu vyjádřené v rozsudku ze dne 26. 3. 2021, č. j. 6 As 108/2019-39, jímž byla připuštěna ochrana dotčených osob cestou zásahové žaloby proti nečinnosti stavebních úřadů při odstraňování nepovolených staveb.

38. Krajský soud k tomu dodává, že stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci (§ 115 odst. 4 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon). Z uvedeného vyplývá, že stavebník je na základě stavebního povolení oprávněn zahájit stavbu v krajním případě až do ledna 2026. V takovém případě na samotnou realizaci stavby bude mít necelé 2 roky, tedy dobu původně zamýšlenou, která ani podle soudu není lhůtou nijak nepřiměřenou. Pokud by při provádění stavby stavebník nerespektoval stanovené podmínky či právní předpisy, má žalobce právo obrátit se s podnětem na stavební úřad, který má dostatečné kompetence, aby si vynutil respektování uvedených pravidel. Nelze přehlížet ani skutečnost, že stavebník není povinen využít časovou dotaci v plném rozsahu, a proto dopady do kvality prostředí nemusí být natolik intenzivní, jak předvídá žalobce.
39. Nad rámec uvedeného soud považuje taktéž za vhodné poukázat na nežádoucí stav, který se vydáním napadeného rozhodnutí napravil. Pakliže stavební zákon poskytuje obecně stavebníkovi lhůtu 2 let od nabytí právní moci stavebního povolení pro započetí stavebních prací, končila by tato lhůta v projednávaném případě po původně stanoveném termínu dokončení stavby, a to významně. Přitom z logiky věci, pokud může stavebník zahájit stavební práce v určitém termínu zcela podle své vůle, není možné na druhé straně akceptovat, že využitím veřejnoprávního oprávnění se zároveň ocitne ve stavu protiprávním (nedodržení termínu). Termín dokončení stavby je přitom stanoven ve stavebním povolení na základě vyhlášky. Ta však může ukládat povinnosti pouze v mezích zákona. Není možné na jednu stranu akceptovat, že stavebník má oprávnění zahájit stavbu ve lhůtě 2 let, a na druhé straně na základě vyhlášky uložit podmínku spočívající v termínu dokončení, který skončí ještě před pozbytím platnosti stavebního povolení. Byť nesplnění termínu pro dokončení stavby nemá vliv na platnost stavebního povolení, nemění tato skutečnost nic na tom, že tento stav je jistě stavem nežádoucím.
40. Na základě uvedených časových souvislostí tak krajský soud uzavírá, že nově stanovená lhůta pro dokončení stavby nebyla stanovena excesivně a neodůvodněně, a proto se její změna nemohla nepřiměřeným způsobem dotknout práv žalobce. I tuto námitku tak soud shledal nedůvodnou.
41. Stran poslední žalobní námitky nezbývá krajskému soudu, než žalobce odkázat na výše vyslovené závěry soudu. K tomu soud dodává, že žalovaný nikterak nepochybil, když se rovněž odkázal na své závěry ve vztahu k vypořádání jiné námitky. Protože i krajský soud dospěl k závěru, že prodloužení termínu pro dokončení stavby nebylo projevem libovůle, ale odůvodněno konkrétními okolnostmi dané věci, a že nově stanovený termín je přiměřený, je i poslední námitka žalobce nedůvodná.

Závěr a náhrada nákladů řízení

42. Soud neshledal důvodnou žádnou z žalobních námitek, žaloba tak není důvodná, a soud ji proto v souladu s ustanovením § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl (výrok I.).

43. V řízení byl plně procesně úspěšný žalovaný, kterému v souladu s ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s. vzniklo právo na náhradu nákladů řízení; procesně neúspěšnému žalobci právo na náhradu nákladů řízení nevzniklo. Vzhledem k tomu, že podle obsahu spisu žalovanému žádné náklady řízení nevznikly, soud rozhodl tak, že žádnému z účastníků náhradu nákladů řízení nepřiznal (výrok II.).
44. Vzhledem k tomu, že osobě zúčastněné na řízení podle obsahu spisu žádné náklady v souvislosti s plněním povinnosti, které jí uložil soud, nevznikly, soud v souladu s ustanovením § 60 odst. 5 s. ř. s. rozhodl tak, že osobě zúčastněné na řízení náhradu nákladů řízení nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je **možno** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od jeho doručení k Nejvyššímu správnímu soudu v Brně.

Ostrava 9. října 2025

Mgr. Jiří Gottwald
předseda senátu