



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Milana Taubera, soudce Vadima Hlavatého a soudkyně Pavly Klusáčkové ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků Pujmanové 877 - 889**, IČO 26487152
se sídlem Pujmanové 877/35, Praha 4
zastoupen advokátem Mgr. Lukášem Hojdnem, LL.B.
se sídlem Francouzská 299/98, Praha 10

proti

žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**
se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

o žalobě proti rozhodnutím žalovaného ze dne 2. 4. 2025, č. j. MHMP 259191/2025, a ze dne 7. 4. 2025, č. j. MHMP 298101/2025,

takto:

- I. Rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 2. 4. 2025, č. j. MHMP 259191/2025, se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Ve zbytku se žaloba se zamítá.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

Odůvodnění:

Obsah žaloby

1. Žalobce se podanou žalobou domáhal zrušení v záhlaví uvedených rozhodnutí. Prvním napadeným rozhodnutím bylo zrušeno rozhodnutí Úřadu městské části Praha 4, ze dne 26. 9. 2024, č. j. P4/597270/24/OST/LUKO (dále jen „rozhodnutí o schválení stavebního záměru“), a řízení bylo zastaveno. Na základě žádosti žalobce byl tímto rozhodnutím schválen stavební záměr na změnu stavby bytového domu č. p. 877–889, na pozemcích parc. č. 1770/35–42 a 1770/95–99 v k. ú. Podolí, spočívající v přístavbě přístřešků nad jednotlivými vstupy a zateplení fasády včetně lodžií. Proti rozhodnutí o schválení stavebního záměru podala odvolání MUDr. M. N. Následně bylo prvostupňovému orgánu doručeno zpětvzetí tohoto odvolání, pročež prvostupňový orgán vydal usnesení o zastavení odvolacího řízení a rozhodnutí o schválení stavebního záměru nabylo právní moci (byla vyznačena doložka právní moci). MUDr. N. však obratem sdělila, že zpětvzetí odvolání nepodala. Žalovaný pak v prvním napadeném rozhodnutí uvedl, že odvolání MUDr. N. nebylo vzato zpět a rozhodnutí o schválení stavebního záměru nenabylo právní moci. Dále žalovaný konstatoval, že z prohlídek předmětného staveniště vyplývá, že žalobce (resp. stavební firma NEPRO stavební a.s.) započal provádění stavebních prací na základě rozhodnutí o schválení stavebního záměru navzdory tomu, že dosud nenabylo právní moci. První napadené rozhodnutí proto uzavřelo, že nezbývá nic jiného než rozhodnutí o schválení stavebního záměru zrušit a řízení zastavit s tím, že prvostupňový orgán následně zahájí řízení o odstranění stavby.
2. Druhým napadeným rozhodnutím bylo zamítnuto odvolání žalobce a bylo potvrzeno rozhodnutí Úřadu městské části Praha 4 ze dne 25. 2. 2025, č. j. P4/139348/25/OST/PEFI (dále jen „rozhodnutí o zákazu provádění stavebních prací“). Důvodem zákazu provádění stavebních prací byly již výše zmíněné skutečnosti, tj. žalobce započal provádění stavebních prací na základě rozhodnutí o schválení stavebního záměru navzdory tomu, že dosud nenabylo právní moci.
3. Žalobce v žalobě popsal průběh správního řízení s tím, že usnesení o zastavení odvolacího řízení proti rozhodnutí o schválení stavebního záměru bylo vydáno dne 2. 12. 2024 a prvostupňový orgán vyznačil na rozhodnutí o schválení stavebního záměru doložku právní moci. Dne 3. 1. 2025 bylo žalobci doručeno sdělení žalovaného z téhož dne, č. j. MHMP 9086/2025, v němž žalobci sdělil skutečnosti týkající se zpětvzetí odvolání a jeho popření ze strany MUDr. N. Dne 21. 1. 2025 obdržel žalobce oznámení prvostupňového orgánu ze dne 20. 1. 2025, č. j. P4/040481/25/OST/LUKO, že bylo zrušeno vyznačení právní moci na rozhodnutí o schválení stavebního záměru. Žalobce na to reagoval vyjádřením ze dne 22. 1. 2025, v němž mj. sdělil, že stavební práce již probíhají a že mu hrozí nemalé finanční škody. Následně byl žalobce vyzván, aby se vyjádřil k odvolání MUDr. N., což učinil. Předpokládal proto, že bude následovat projednání odvolání. Prvostupňový orgán však vydal rozhodnutí o zákazu provádění stavebních prací a žalovaný posléze zrušil rozhodnutí o schválení stavebního záměru a zastavil řízení.
4. Žalobce namítl, že žalovaný porušil zásadu presumpce správnosti správních aktů a postupoval nepředvídatelně. Pravomocné rozhodnutí o schválení stavebního záměru je formálně i věcně správné a závazné pro dotčené orgány i účastníky, a to až do doby, dokud

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

nebude zákonným způsobem případně zrušeno, k čemž nedošlo, neboť první napadené rozhodnutí je nezákonné. V každém případě nebylo rozhodnutí o schválení stavebního záměru zrušeno až do 2. 4. 2025, takže teze prvostupňového orgánu, že odvolací řízení probíhá a že předmětná stavba je prováděna bez pravomocného povolení, je pouhým předpokladem. Žalobce pak poukázal na judikaturu vztahující se k principu dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrany dobré víry v nabytá práva.

5. Žalobce měl za to, že žalovaný nezkoumal, zda bylo zpětvzetí odvolání MUDr. N. skutečně podvržené. Ve správním spise o tom není žádný důkaz. Měl-li prvostupňový orgán pochybnost o tom, zda zpětvzetí odvolání učinila MUDr. N. (zpětvzetí bylo učiněno písemně poštou, MUDr. N. přitom jinak komunikovala datovou schránkou), měla být pravost zpětvzetí ověřena znaleckým posudkem.
6. Žalobci bylo vydáním prvního napadeného rozhodnutí bez zákonného důvodu odňato právo na projednání odvolání (a jeho případné zamítnutí) proti rozhodnutí o schválení stavebního záměru. Žalobce měl za to, že odvolání MUDr. N. bylo, a to i dle vyjádření zaměstnankyně prvostupňového orgánu, nedůvodné.
7. Žalobce namítl, že odůvodnění prvního i druhého napadeného rozhodnutí je nepřezkoumatelné. První napadené rozhodnutí na str. 13 uvádí pouze to, že nemůže postupovat jinak než rozhodnutí o schválení stavebního záměru zrušit; ve zbytku toliko konstatuje stav věci a obsah spisu. Žalovaný pak jen odkázal na § 90 odst. 4 správního řádu s tím, že nastala skutečnost, která odůvodňuje zastavení řízení, nic konkrétního k tomu ovšem neuvedl. Důvody pro zastavení řízení jsou taxativně uvedeny v § 66 správního řádu, na žádné z tam obsažených ustanovení ovšem není odkazováno. Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 7. 2016, č. j. 5 As 21/2016-56, musí být z výroku a odůvodnění rozhodnutí seznatelné důvody zastavení řízení. Nado § 90 odst. 4 správního řádu stanoví, že se řízení zastaví, nastala-li skutečnost to odůvodňující, ledaže jiné rozhodnutí o odvolání může mít význam pro náhradu škody nebo pro právní nástupce účastníků. Žalovaný se však možností jiného rozhodnutí o odvolání nezabýval, přestože již od vyjádření žalobce ze dne 22. 1. 2025 věděl, že žalobci hrozí vážná škoda.
8. Žalobce v žalobě vyčíslil odhad hrozících škod, kdy cena předmětné stavby přesahuje 100 mil. Kč s DPH, přičemž žalobce čerpá úvěr za výhodných podmínek, které by znovu nedostal. Škodu by představovaly vícenáklady na obslužnost úvěry, smluvní pokuty bance a stavební firmě, dále vícenáklady za jednorázové zakonzervování staveniště a měsíční pronájem lešení, zařízení staveniště a pozemků.
9. Obyvatelé předmětného domu jsou přitom nuceni žít v rozpracované stavbě s lešením, bez zábradlí na lodžích a bez částí fasády, s provizorním zalepením oken fólií, s odhaleným skeletem domu a porušenou izolací proti vodě. Prvostupňový orgán při kontrole dne 27. 3. 2025 odmítl jakékoli návrhy žalobce i stavební firmy na provedení nutných zabezpečovacích prací.
10. Pokud jde o nepřezkoumatelnost druhého napadeného rozhodnutí, to se sice vyjadřuje k odvolacím námitkám žalobce, leč věcně je nevyvrací. Žalovaný zmínil, že se žalobce na schůzi SVJ (společenství vlastníků jednotek) dozvěděl od MUDr. N., že nevzala své odvolání zpět, avšak právní moc na rozhodnutí o schválení stavebního záměru byla vyznačena již dne 2. 12. 2024 s datem 25. 11. 2024, presumpce správnosti správního aktu tak již nastala. Žalovaný přdestřel důvody pochybností o pravosti zpětvzetí odvolání MUDr. N., žalobce ovšem zopakoval, že žalovaný předpokládá, že MUDr. N. nevzala své odvolání zpět, aniž

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

by k tomu byly důkazy (znalecký posudek). Za lichou označil žalobce argumentaci žalovaného, že pokud by žalobce vyčkal na rozhodnutí o odvolání MUDr. N., tak by mu škoda nevznikla.

11. Žalobce namítl, že součástí správního spisu není trestní oznámení MUDr. N., přestože jím žalovaný argumentuje. Žalobci též nebyl zaslán protokol o kontrole ze dne 27. 3. 2025, ač o něj žádal. Žalovaný rovněž nevyzval žalobce k seznámení se s podklady pro vydání prvního a druhého napadeného rozhodnutí. Žalobce přitom nemohl předpokládat, že žalovaný řízení prvním napadeným rozhodnutím zastaví.
12. Žalobce brojil proti nesprávnému a nepodloženému závěru žalovaného v prvním i druhém napadeném rozhodnutí o zahájení stavebních prací dne 27. 1. 2025. Při kontrole dne 27. 3. 2025 bylo prvostupňovému orgánu sděleno, že staveniště bylo stavební firmě předáno dne 3. 1. 2025. Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2007, č. j. 3 As 24/2007-114, i v případě, že nejsou určité části stavby výslovně zmíněny ve výroku stavebního povolení týkajícího se zbytku stavby, se i na ně stavební povolení vztahuje, jestliže je záměr jejich vybudování zřejmý z projektové dokumentace. Z technické zprávy lze vyčíst stanovení dočasného záboru v rozsahu stavby pracovního lešení a dále postup stavby, jedním z technologických milníků pro zateplení obvodového pláště je instalace lešení a zařízení staveniště. Žalobce zahájil stavební práce v dobré víře, dle vyjádření stavebního dozoru je nezbytné je dokončit. K tomu žalobce podrobně popsal rozsah stavebních prací s tím, že zastavení stavby vystavuje všechny obyvatele předmětného domu riziku újmy na zdraví a majetku. Předmětnou stavbu nyní nelze účinně a smysluplně dočasně zabezpečit jinak než jejím dokončením. Žalobce poukázal na § 145 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, obsahujícího základní požadavky na stavby, které předmětná stavba nyní neplní.

Vyjádření žalovaného

13. Žalovaný navrhl žalobu zamítnout. Žalobce nemohl být v dobré víře, neboť mu již dne 4. 12. 2024 bylo známo, že MUDr. N. své odvolání nevzala zpět, což je zaprotokolováno v zápise ze shromáždění SVJ. Žalobce byl o této skutečnosti následně informován i sdělením žalovaného ze dne 3. 1. 2025 a oznámením prvostupňového orgánu ze dne 20. 1. 2025. Žalovaný podotkl, že jeden z členů kontrolního výboru SVJ se na tuto skutečnost dotazoval na sociální síti Facebook, k čemuž připojil printscreen. Nejpozději ode dne 21. 1. 2025 pak bylo žalobci známo, že rozhodnutí o schválení stavebního záměru není v právní moci.
14. Žalovaný nezpochybnil presumpci správnosti správních rozhodnutí. Správní řád však v § 75 odst. 3 předpokládá, že může nastat skutečnost, kdy je na správním rozhodnutí chybně vyznačena doložka nabytí právní moci, a upravuje postup, jak takovou doložku negovat.
15. I přes snahu žalovaného, aby předmětná stavba nebyla započata do doby pravomocného rozhodnutí o odvolání proti rozhodnutí o schválení stavebního záměru, žalobce se stavbou začal. Stavebník může začít provádět stavbu ve chvíli, kdy je dané rozhodnutí pravomocné, v opačném případě stavební úřad ze zákona postupuje tak, že řízení o žádosti je zastaveno a stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby.
16. Žalovaný podotkl, že jeho sdělení ze dne 3. 1. 2025 není předmětem přezkumu a nebylo podkladem pro vydání rozhodnutí. Odmítl, že by měl nechat zpracovat znalecký posudek (z oboru písmoznalectví) k odbornému zkoumání podání od MUDr. N., neboť nemá pochybnosti o tom, že odvolání nebylo vzato zpět, k čemuž zopakoval svou argumentaci

z obou napadených rozhodnutí; dodal, že trestní oznámení bylo podáno i prvostupňovým orgánem.

17. Prvostupňový orgán nepochybil, vyzval-li žalobce k vyjádření k odvolání MUDr. N., jelikož postupoval v souladu se správním řádem. Žalovanému však následně nezbylo než rozhodnutí o schválení stavebního záměru zrušit a řízení zastavit. Zahájí-li stavebník stavbu, aniž má pravomocné stavební povolení, není již o čem rozhodovat – jedná se o černou stavbu.
18. Co se týče nezaslání protokolu o kontrole, nelze to dle žalovaného považovat za žalobní námitku. Kontrolní prohlídku provedl prvostupňový orgán, protokol má tedy žalobci zaslat on. Seznámení s podklady rozhodnutí není v rámci odvolacího řízení obvyklé, provádí se pouze v případě, že jsou do spisu doplněny nové podklady, což se nestalo. Žalovaný při rozhodování o odvolání proti zákazu provádění stavebních prací vycházel z protokolu z kontrolní prohlídky, při které byl žalobce přítomen, protokol byl založen do správního spisu a žalobce ho podepsal. Lze tedy s určitostí tvrdit, že se s jeho obsahem seznámil.
19. Žalovaný se ohradil proti tomu, že neuvedl konkrétní důvod pro zastavení řízení v prvním napadeném rozhodnutí, jelikož je obsažen na jeho str. 11 a 12, tj. že s předmětnou stavbou bylo započato, přičemž bylo též uvedeno, v jakém rozsahu je již realizována. To odůvodňuje zastavení odvolacího řízení.
20. Žalovaný nesouhlasil s tím, že přípravné práce (stavba lešení, příprava staveniště) znamenají započetí stavebních prací dle stavebního povolení. Rozhodující je, kdy bylo započato se stavebními úpravami v rozsahu, pro který je stavebním zákonem vyžadováno stavební povolení nebo jiný úkon dle stavebního zákona.
21. Žalovaný podotkl, že si je vědom nastalé nepříznivé situace, kdy jsou obyvatelé předmětného domu nuceni žít na staveništi, což ovšem zapříčinil žalobce. Ten by nyní mohl požádat o dodatečné povolení stavby, díky čemuž by předmětná stavba mohla být dokončena.

Další vyjádření

22. Žalobce v replice podotkl, že dle stavebního deníku došlo k zahájení přípravných prací již dne 7. 1. 2025, zahájení bouracích prací dne 27. 1. 2025 není rozhodné. Žalobce při kontrole dne 27. 3. 2025 na dotaz pracovníka prvostupňového orgánu označil jako den zahájení stavebních prací 6. 1. 2025 (první den realizace prací dle stavebního deníku), načež byl tímto pracovníkem opraven na 27. 1. 2025. Žalobce zdůraznil, že prvostupňový orgán průběžně informoval o zahájení stavebních prací a jejich pokračování; v období od 6. 1. 2025 do 3. 3. 2025 rovněž probíhaly obchůzky a kontroly pracovníků prvostupňového orgánu. Žalobce rozporoval, že by se žalovaný či prvostupňový orgán snažil zabránit mu v započetí stavby, prvostupňový orgán reagoval až na výhrůžný dopis MUDr. N. Žalobce se též jednotlivě vyjádřil k okolnostem, z nichž žalovaný dovozuje, že zpětvzetí odvolání bylo podvrženo.

Jednání před soudem

23. Při jednání dne 15. 9. 2025 žalobce i žalovaný setrvali na svých procesních stanoviscích, odkázali na svá písemná podání a shrnuli svou argumentaci. K dotazu soudu oba účastníci výslovně uvedli, že nemají důkazní návrhy.
24. Soud dodává, že žalobce v žalobě a v replice označil řadu důkazních návrhů, z nichž ovšem značná část byla obsažena ve správním spisu, jímž se dokazování neprovádí (rozsudek

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, Sb. NSS 2383/2011), zbylé důkazní návrhy soud pokládá za nadbytečné, neboť pro posouzení věci je dostačující obsah správního spisu (viz níže vypořádání žalobních námitek).

Posouzení části žaloby směřující proti prvnímu napadenému rozhodnutí soudem

25. Soud přezkoumal první napadené rozhodnutí, včetně řízení, jež jeho vydání předcházelo, v mezích žalobních bodů, jimiž je vázán, vycházeje přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodnutí správního orgánu [§ 75 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“)].
26. Po posouzení věci dospěl soud k závěru, že část žaloby směřující proti prvnímu napadenému rozhodnutí je důvodná.
27. Podle § 90 odst. 4 správního řádu *jestliže odvolací správní orgán zjistí, že nastala skutečnost, která odůvodňuje zastavení řízení, bez dalšího zruší napadené rozhodnutí a řízení zastaví, ledaže jiné rozhodnutí o odvolání může mít význam pro náhradu škody nebo pro právní nástupce účastníků.*
28. Podle § 66 odst. 1 správního řádu *řízení o žádosti správní orgán usnesením zastaví, jestliže*
 - a) *žadatel vzal svou žádost zpět; jestliže je žadatelů více, musí se zpětvzetím souhlasit všichni žadatelé; ve sporném řízení správní orgán řízení nezastaví, pokud se zpětvzetím odpůrce z vážných důvodů nesouhlasí,*
 - b) *byla podána žádost zjevně právně nepřijatelná,*
 - c) *žadatel v určené lhůtě neodstranil podstatné vady žádosti, které brání pokračování v řízení,*
 - d) *žadatel ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, k jehož zaplacení byl v řízení povinen,*
 - e) *zjistí překážku řízení podle § 48 odst. 1,*
 - f) *žadatel zemřel nebo zanikl, pokud v řízení nepokračují právní nástupci nebo pokud není více žadatelů, anebo zanikla-li věc nebo právo, kterého se řízení týká; řízení je zastaveno dnem, kdy se správní orgán o úmrtí nebo zániku žadatele nebo o zániku věci nebo práva dozvěděl,*
 - g) *žádost se stala zjevně bezpředmětnou,*
 - h) *z dalších důvodů stanovených zákonem.*
29. Soud přisvědčil námitce žalobce, že první napadené rozhodnutí neobsahuje uvedení konkrétního důvodu pro zastavení řízení, což představuje vadu řízení spočívající v nepřezkoumatelnosti rozhodnutí.
30. Z výroku ani z odůvodnění prvního napadeného rozhodnutí není patrné, na základě kterého konkrétního ustanovení § 66 odst. 1 správního řádu bylo řízení zastaveno, k čemuž lze poukázat na žalobcem zmíněný rozsudek sp. zn. 5 As 21/2016. I pokud by soud odhlédl od skutečnosti, že není explicitně uvedeno určité ustanovení § 66 odst. 1 správního řádu, nelze zákonný důvod pro zastavení řízení (a zrušení rozhodnutí o schválení stavebního záměru dle § 90 odst. 4 správního řádu) dovodit ani z textu prvního napadeného rozhodnutí.
31. Žalovaný na str. 12–13 prvního napadeného rozhodnutí uvedl, že žalobce již započal s prováděním stavebních prací předmětné změny stavby v rozsahu nepravomocného rozhodnutí o schválení stavebního záměru, s tím, že „*odvolací správní orgán nemůže postupovat jinak než tak, že odvoláním napadené rozhodnutí zruší a řízení o žádosti zastaví*“. Prvostupňový orgán pak má dle žalovaného zahájit řízení o odstranění stavby, přičemž

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

žalovaný uzavírá, že „podle § 90 odst. 4 správního řádu zjistil, že nastala skutečnost, která odůvodňuje zastavení řízení, proto bez dalšího zrušil napadené rozhodnutí a řízení zastavil“.

32. Zjednodušeně řečeno, žalovaný shrnul skutkový stav a uzavřel, že mu nezbyvá nic jiného než řízení zastavit a zrušit rozhodnutí o schválení stavebního záměru. Dle soudu ovšem ze samotného popisu skutkového stavu nevyplývá, že řízení musí být zastaveno a pod které ustanovení § 66 odst. 1 správního řádu lze skutkový stav subsumovat. Žalovaný ani např. neparafrázoval některý z důvodů pro obligatorní zastavení řízení dle § 66 odst. 1 správního řádu. Žalovaný až na § 90 odst. 4 správního řízení neodkazuje na žádné ustanovení zákona (či na judikaturu a doktrínu), z něhož by vyplývalo, že řízení o schválení stavebního záměru musí být zastaveno, pokud stavebník započne se stavbou bez pravomocného rozhodnutí.
33. Žalovaný též konstatoval, že musí být zahájeno řízení o odstranění stavby, a žalobce si může požádat o dodatečné povolení rozestavěné stavby. Avšak žádná úvaha ohledně vztahu probíhajícího řízení o schválení stavebního záměru a řízení o odstranění stavby, případně řízení o dodatečném povolení, v prvním napadeném rozhodnutí obsažena není. Soud akcentuje, že v projednávaném případě nejde o „ryzí černou stavbu“, kdy by stavebník vůbec nepožádal o příslušné povolení a neproběhlo řízení před stavebním úřadem. V projednávaném případě stavebník podal žádost, které bylo, byť nepravomocně, vyhověno.
34. Soud pro srovnání poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 2. 2018, č. j. 7 As 70/2017-29, Sb. NSS 3722/2018, dle něhož nelze zastavit, po předchozím zrušení stavebního povolení správním soudem, stavební řízení pro zjevnou bezpředmětnost s odůvodněním, že stavba byla v mezidobí dokončena a je užívána. Je třeba vést opakované stavební řízení dle § 129 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), čemuž odpovídá nyní účinný § 258 a násl. zákona č. 283/2021 Sb. Také v projednávaném případě nastala situace, kdy rozhodnutí o schválení stavebního záměru pozbylo své účinky, což má fakticky stejné následky jako jeho zrušení, a stavební řízení opět probíhá. Jestliže je nutné dokončit (opakovat) stavební řízení u stavby, která je již dokončena a užívána, ale příslušné povolení bylo zrušeno, pak se takový postup jeví jako vhodný i u stavby dosud nedokončené, jejíž povolení pozbylo svých účinků.
35. Soud dále uvádí, že není-li zřejmé, na základě jakého zákonného důvodu žalovaný řízení zastavil, je předčasné zabývat se námitkou žalobce, že žalovaný opomněl učinit úvahu, zda *jiné rozhodnutí o odvolání může mít význam pro náhradu škody nebo pro právní nástupce účastníků*. Žalovaný se však v dalším řízení neopomine touto otázkou zabývat, neboť ji žalobce vznesl v žalobě, byť ve zcela obecné rovině. Soud jen poznamenává, že jiné rozhodnutí o odvolání nemá být vydáno proto, aby se jím zabránilo hrozící škodě (jak se snad domnívá žalobce), nýbrž má být zvažován jeho význam pro možnou náhradu škody, tj. pro potenciální řízení o náhradě škody.
36. Co se týče dalších námitek žalobce, které lze vypořádat bez ohledu na výše specifikovanou nepřezkoumatelnost rozhodnutí, za nedůvodnou pokládá soud námitku, že před vydáním prvního napadeného rozhodnutí nebyl žalobce seznámen s podklady rozhodnutí. Soud přitakává názoru žalovaného, že v rámci odvolacího řízení není obvyklé a provádí se pouze tehdy, jsou-li do spisu doplněny nové podklady, což se nestalo. Žalobce v žalobě ani netvrdil, že by došlo k doplnění nových podkladů. Jím tvrzená „překvapivost“ prvního napadeného rozhodnutí spočívá v tom, že nesouhlasí s právním názorem žalovaného, že řízení mělo být zastaveno, nikoli v tom, že by se první napadené rozhodnutí opíralo o nové, žalobci neznámé podklady.

37. Podle § 86 odst. 2 věta první správního řádu *správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, zašle stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzve je, aby se k němu v přiměřené lhůtě, která nesmí být kratší než 5 dnů, vyjádřili.*
38. S tím souvisí námitka žalobce, že byl prvostupňovým orgánem vyzván, aby se vyjádřil k odvolání MUDr. N. Tato námitka je nedůvodná, prvostupňový orgán postupoval v souladu s § 86 odst. 2 věta první správního řádu. Výzva prvostupňového orgánu, aby se účastník řízení vyjádřil k odvolání jiného účastníka, nevylučuje, aby nadřízený orgán – žalovaný následně rozhodl o odvolání tak, že prvostupňové rozhodnutí zruší a řízení zastaví. Takové rozhodnutí nelze označit za překvapivé, neboť výzva prvostupňového orgánu nemůže založit očekávání účastníka správního řízení, že odvolací řízení skončí věcným posouzením odvolání (podřízený orgán ostatně nemůže zasahovat do rozhodování nadřízeného orgánu).
39. Pokud jde o okolnosti zpětvzetí odvolání MUDr. N., soud se k nim vyjadřuje níže.

Posouzení části žaloby směřující proti druhému napadenému rozhodnutí soudem

40. Soud úvodem podotýká, že zrušení prvního napadeného rozhodnutí soudem nemá žádný dopad na posouzení zákonnosti druhého napadeného rozhodnutí, potažmo rozhodnutí o zákazu provádění stavebních prací. Zrušením prvního napadeného rozhodnutí se toliko obnoví zastavené řízení před žalovaným o odvolání proti rozhodnutí o schválení stavebního záměru.
41. Soud přezkoumal druhé napadené rozhodnutí, včetně řízení, jež jeho vydání předcházelo, v mezích žalobních bodů, jimiž je vázán, vycházející přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodnutí správního orgánu (§ 75 s. ř. s.).
42. Po posouzení věci dospěl soud k závěru, že část žaloby směřující proti druhému napadenému rozhodnutí není důvodná.
43. Podle § 75 odst. 3 správního řádu, *jestliže dojde k chybnému vyznačení nebo pozbude-li rozhodnutí právní moci nebo vykonatelnosti, správní orgán to sdělí těm osobám, jimž údaje uvedené v odstavci 1 vyznačil, a učiní o tom oznámení veřejnou vyhláškou.*
44. Podle § 294 odst. 1 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb. *stavební úřad může i bez provedené kontroly zakázat stavební nebo montážní činnost, je-li prováděna v rozporu s tímto zákonem nebo jinými právními předpisy.*
45. Soud podotýká, že samotné zrušení vyznačení právní moci na rozhodnutí o schválení stavebního záměru nepředstavuje rozhodnutí správního orgánu, žalobce by proti němu tudíž musel využít žalobu na ochranu před nezákonným zásahem správního orgánu. Soudu není známo, že by žalobce takovou žalobu u zdejšího soudu v jiném řízení podal. Měl-li žalobce v úmyslu brojit proti zrušení vyznačení právní moci na rozhodnutí o schválení stavebního záměru touto žalobou, byla by zásahová žaloba zjevně opožděná – žalobce se o zrušení vyznačení právní moci dozvěděl dne 21. 1. 2025, žaloba byla podána dne 30. 4. 2025, jedná se o jednorázový zásah s trvajícím následkem, platí tedy dvouměsíční subjektivní lhůta pro podání zásahové žaloby.
46. Soud proto nevyzýval žalobce k upřesnění žaloby či k její transformaci a jeho námitky proti zrušení vyznačení právní moci na rozhodnutí o schválení stavebního záměru vypořádal coby předběžnou otázku vztahující se k zákonnosti druhého napadeného rozhodnutí, potažmo rozhodnutí o zákazu provádění stavebních prací.

47. Soud pokládá postup prvostupňového orgánu spočívající ve zrušení vyznačení právní moci na rozhodnutí o schválení stavebního záměru za věcně správný a odůvodněný. Žalovaný shrnul argumenty pro tento postup opírající se o závěr o podvrženém zpětvzetí odvolání MUDr. N. ve vyjádření k žalobě, přičemž zejména opakoval argumenty na str. 3–4 druhého napadeného rozhodnutí.
48. Konkrétně žalovaný uvedl: (i) MUDr. N. má datovou schránku a využívá ji ke komunikaci s prvostupňovým orgánem; (ii) údajné zpětvzetí odvolání bylo podáno obyčejným (nedoporučeným) dopisem; (iii) údajné zpětvzetí odvolání má jinou grafickou úpravu a font; (iv) podpis na údajném zpětvzetí odvolání je viditelně odlišný od podpisu MUDr. N.; (v) MUDr. N. sdělila žalobci na shromáždění SVJ, že nevzala své odvolání zpět, což je uvedeno v zápisu; (vi) MUDr. N. se proti vyrozumění o zastavení odvolacího řízení obratem ohradila u prvostupňového orgánu; (vii) MUDr. N. avizovala podání trestního oznámení; (viii) trestní oznámení bylo podáno rovněž prvostupňovým orgánem.
49. Soud konstatuje, že MUDr. N. jednoznačně popřela, že by vzala své odvolání zpět, a učinila tak bez jakékoli prodlevy poté, co se dozvěděla, že měla údajně podat zpětvzetí odvolání, tj. v den, kdy byla vyrozuměna o zastavení odvolacího řízení. Toto popření učinila prostřednictvím datové schránky, z níž standardně komunikovala s prvostupňovým orgánem. Dle soudu již tyto skutečnosti představují dostačující důvody pro to, aby prvostupňový orgán přistupoval ke zpětvzetí jako k podvrhu a následně postupoval dle § 75 odst. 3 správního řádu.
50. Podání prostřednictvím datové schránky a prostřednictvím dopisu s vlastnoručním podpisem (jenž nemusí být ověřen) jsou z hlediska zákona rovnocenná (srov. § 37 správního řádu), proto ostatně prvostupňový orgán k údajnému zpětvzetí odvolání přihlížel. Dle soudu je však zřejmé, že zaslat podvržený dopis se zfalšovaným neověřeným podpisem lze v praxi poměrně snadno, zejména ve srovnání s tím, kdy by se někdo pokoušel získat neoprávněný přístup do datové schránky. Podání prostřednictvím datové schránky, z níž navíc MUDr. N. pravidelně komunikovala, tak musí mít v případě pochybností vyšší přesvědčivost než podání obyčejným dopisem a s neověřeným podpisem. Jestliže tedy správní orgány vycházely z toho, že komunikace MUDr. N. z datové schránky, včetně jejího prohlášení, že nevzala zpět své odvolání, představuje autentický projev její vůle, pak nepochybily.
51. Popření zpětvzetí odvolání sdělila MUDr. N. také přímo žalobci na shromáždění SVJ. Žalobce namítal, že nejde o sdělení, které by mělo mít nějaké procesní účinky. To je pravda, procesní účinky však mělo sdělení MUDr. N. vůči prvostupňovému orgánu. Fakt, že MUDr. N. o svém stanovisku informovala i žalobce, což žalobce nepopřel, pouze to bagatelizoval, tedy svědčí o konzistentnosti postoje MUDr. N. Tuto okolnost tudíž lze použít jako další argument pro závěr, že zpětvzetí odvolání bylo podvržené.
52. Co se týče odlišné grafické úpravy údajné zpětvzetí odvolání, ta může dle soudu nasvědčovat, že bylo podání podvrženo, byť jde jen o indicii. Skutečnost, že bylo údajné zpětvzetí odvolání psáno na počítači, může rovněž představovat indicii, že se pisatel chtěl vyhnout tomu, aby bylo možné analyzovat danou listinu – rukopis. Úvahy žalovaného o odlišnosti podpisů na zpětvzetí odvolání a ostatních písemnostech MUDr. N. nemohou nahradit znalecký posudek, což ovšem neznamená, že je nemohl učinit, opět jako jednu z indicí.
53. Jelikož se tedy v právě uvedených případech jedná toliko o indicie, přičemž hlavní a dostačující důvody soud zmínil výše, lze konstatovat, že i kdyby soud přistoupil na žalobcovo zpochybnění jednotlivých indicí, nezměnilo by to nic na správnosti závěru, že

zpětvzetí odvolání MUDr. N. bylo podvrženo. Žalovaným předestřené indicie přitom zapadají do celkového obrazu věci a podporují závěry o zfalšování zpětvzetí odvolání.

54. Naopak požadavek žalobce, aby byl vypracován znalecký posudek posuzující pravost zpětvzetí odvolání, konkrétně podpis MUDr. N., soud považuje za nepřipadný. Již na základě výše uvedených důvodů a indicií (odhlédne-li soud pro tuto chvíli od laického posuzování odlišnosti podpisů žalovaným) lze dospět k podloženému závěru, že MUDr. N. nevzala své odvolání zpět. Zpracování znaleckého posudku by tak bylo nadbytečné.
55. Pokud jde o námitku žalobce, že ve správním spise není založeno trestní oznámení MUDr. N., sám žalobce ve své replice označil otázku, zda MUDr. N. a prvostupňový orgán podaly trestní oznámení, za irelevantní ve vztahu k problematice právní moci rozhodnutí o schválení stavebního záměru. Zároveň však žalobce patrně považuje za nutné, aby bylo trestní oznámení MUDr. N. založeno ve správním spise. Dle soudu je tato okolnost nepodstatná. K tomu, aby účastník správního řízení účinně popřel pravost podání, které měl údajně učinit, není třeba, aby současně podával trestní oznámení (a není třeba ani vyčkat na případný výsledek trestního řízení).
56. Žalobcova námitka presumpce správnosti správních aktů nemůže obstát, neboť nereflexuje, že prvostupňový orgán zákonem předvídaným postupem dle § 75 odst. 3 správního řádu zrušil chybné vyznačení právní moci. Zákon tedy počítá se situací, kdy u daného správního rozhodnutí, které bylo po určitou dobu chybně v právní moci, tato právní moc odpadne. Není tak možné akceptovat, aby vyznačení právní moci správního rozhodnutí znamenalo, že se účastník správního řízení může této právní moci dovolávat jednou pro vždy, bez ohledu na její revokaci zákonem stanoveným postupem.
57. Presumpci správnosti vyznačení doložky právní moci nemůže založit ani fakt, že zrušením vyznačení doložky právní moci žalobce utrpí škodu. Zrušení chybně vyznačené doložky právní moci s sebou obvykle nese negativní následky pro účastníka správního řízení, který daným správním rozhodnutím nabyl určitá práva. Případná náhrada škody však není předmětem tohoto soudního řízení. Z tohoto důvodu považoval soud za bezpředmětné provádět v žalobě označené důkazy žalobce prokazující, jaká škoda mu je způsobena zákazem provádění stavebních prací, tj. smlouvu o úvěru s Českou spořitelnou, a.s., výpočet vícenákladů při žádosti o nový úvěr, smlouvu o dílo se společností Nepro stavební, a.s., rozpočet vzniklých a vznikajících vícenákladů, fotografie aktuálního stavu předmětné stavby.
58. Je nerozhodné, kdy a jak se žalobce dozvěděl o okolnostech svědčících o tom, že rozhodnutí o schválení stavebního záměru není v právní moci, a kdy a jakými pracemi byla zahájena předmětná stavba. Podstatné je, že ke dni rozhodnutí o zákazu provádění stavebních prací nebylo rozhodnutí o schválení stavebního záměru v právní moci a stavební činnost probíhala, což žalobce nepopírá (dle žalobce byla stavba zahájena dne 7. 1. 2025, dle žalované dne 27. 1. 2025). Žalobce také nikdy netvrdil, že ke stavební činnosti na předmětné stavební záměru není zapotřebí příslušné povolení stavebního úřadu, a to pravomocně. Postup prvostupňového orgánu dle § 294 odst. 1 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb. tak byl na místě.
59. Tvzení žalobce, že správní orgány postupovaly liknavě, je ve vztahu k zákonnosti druhého napadeného rozhodnutí bez významu. Zákon nestanoví, že by po uplynutí určité lhůty správní orgán nemohl zrušit chybné vyznačení právní moci nebo že by stavební úřad nemohl stavebníkovi zakázat nepovolenou stavební činnost (z povahy věci tak může učinit po celou

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

dobu, kdy stavba probíhá). Koneckonců žádná lhůta neexistuje ani pro odstranění nepovolené stavby.

60. Zakázat stavební činnosti může stavební úřad i bez provedení kontroly, nic mu však nebrání, aby ji provedl, popř. aby získával podklady i jiným způsobem či aby před zákazem komunikoval se stavebníkem. Je proto irelevantní, že po nějakou dobu probíhaly kontroly a obchůzky a komunikace žalobce či stavební firmy s prvostupňovým orgánem. Z tohoto důvodu považoval soud za bezpředmětné provádět v žalobě označené důkazy žalobce prokazující, že probíhaly kontroly a komunikace se správními orgány, tj. výsledky R. P., L. H. (DPU REVIT s.r.o.), stavbyvedoucího M. V., a Ing. Mgr. V. P., Ph.D., MSc. (popř. dalších zaměstnanců stavební firmy).
61. Po zrušení vyznačení doložky právní moci na rozhodnutí o schválení stavebního záměru mohl žalobce důvodně očekávat, že bude-li ve stavební činnosti pokračovat, bude mu zakázána, neboť pro to byly splněny zákonné podmínky. Případná kontrolní aktivita prvostupňového orgánu či určitá prodleva před zákazem stavební činnosti nemůže vést k tomu, že by rozhodnutí o zákazu provádění stavebních prací bylo pro žalobce překvapivé.
62. Soud se nadto nedomnívá, že by rychlost postupu prvostupňového orgánu byla *prima facie* nepřiměřená okolnostem. Soud shrnuje, že prvostupňový orgán obdržel dne 4. 12. 2024 podání MUDr. N., v němž popřela, že by vzala zpět své odvolání proti rozhodnutí o schválení stavebního záměru. Dne 21. 1. 2025 bylo žalobci doručeno oznámení prvostupňového orgánu o tom, že doložka právní moci byla na rozhodnutí o schválení stavebního záměru vyznačena chybně, rozhodnutí nenabýlo právní moci a probíhá odvolací řízení proti němu. Časová prodleva tak činí necelé 2 měsíce. Soud dodává, že v mezidobí probíhala komunikace ze strany prvostupňového orgánu (upozornění ze dne 11. 12. 2024) i žalovaného (sdělení ze dne 3. 1. 2025) vůči žalobci a správní spis byl prvostupňovým orgánem postoupen žalovanému s podnětem k provedení přezkumného řízení a následně vrácen. Ač lze přisvědčit žalobci v tom, že tato komunikace nepředstavovala zrušení doložky právní moci, svědčí o tom, že správní orgány činily kroky k tomu, aby byl žalobce dostatečně informován o stavu věci. Rozhodnutí o zákazu provádění stavebních prací bylo žalobci doručeno dne 26. 2. 2025, tedy cca měsíc po zrušení vyznačení doložky právní moci. Soud proto uzavírá, že nic nenasvědčuje tomu, že správní orgány postupovaly liknavě.
63. Nedůvodná je též námitka žalobce, že předmětná rozestavěná stavba je v takovém stavu, že je nutné ji dokončit. Z § 294 odst. 1 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb. a ani z jiných ustanovení zákona nevyplývá, že by stavební úřad nebyl oprávněn zakázat stavební činnost v případě, že se daná stavba nachází v určité fázi. Z tohoto důvodu považoval soud za bezpředmětné provádět v žalobě označený důkaz žalobce prokazující, že stavba musí být dokončena, tj. stanovisko Ing. Petráše. Lze dodat, že pokud by rozestavěná stavba ohrožovala životy, zdraví či majetek osob, může stavební úřad žalobci nařídit opatření k nápravě dle § 295 zákona č. 283/2021 Sb.
64. Za nedůvodnou pokládá soud i námitku žalobce, že před vydáním druhého napadeného rozhodnutí nebyl seznámen s podklady rozhodnutí. Soud pro stručnost odkazuje na výše uvedené vypořádání totožné námítky k prvnímu napadenému rozhodnutí.
65. Námitka žalobce, že mu nebyl zaslán protokol o kontrole ze dne 27. 3. 2025, ač o něj žádal, je dle soudu bezpředmětná. Žalobce neuvedl, jak by se tato skutečnost mohla dotknout jeho práv či jaký měla vliv na druhé napadené rozhodnutí, resp. na rozhodnutí o zákazu provádění stavebních prací. Kontrola proběhla za přítomnosti žalobce, který protokol

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

podepsal, je tak zřejmé, že se s jeho obsahem seznámil. Žalobce poté mohl do správního spisu nahlížet.

Závěr

66. Soud uzavírá, že první napadené rozhodnutí zrušil pro vady řízení dle § 78 odst. 1 s. ř. s. Ve vztahu k prvnímu napadenému rozhodnutí vrátil věc dle § 78 odst. 4 s. ř. s. žalovanému k dalšímu řízení, ve kterém bude žalovaný vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku (§ 78 odst. 5 s. ř. s.). Setrvá-li tedy žalovaný na svých závěrech, uvede v dalším rozhodnutí řádným způsobem důvod, pro který bylo řízení zastaveno. Vůči druhému napadenému rozhodnutí pak soud žalobu pro nedůvodnost zamítl dle § 78 odst. 7 s. ř. s.
67. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Měl-li úspěch jen částečný, přizná mu soud právo na náhradu poměrné části nákladů. Jak žalobce, tak žalovaný měli v řízení částečný, 50% úspěch, protože soud rozhodl tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

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.

Praha 15. září 2025

Milan Tauber v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.