



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobkyně: **M. M.**
zastoupené advokátkou Mgr. Ing. Lindou Švancarovou
sídlem Kobližná 47/19, 602 00 Brno

proti
žalovanému: **Magistrát města Brna**
sídlem Dominikánské nám. 196/1, 601 67 Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 26. 2. 2024, č. j. MMB/0097558/2024

takto:

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

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Napadeným rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání žalobkyně proti předchozímu prvostupňovému rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Brno-Královo Pole, odbor územního a stavebního řízení (dále jen „stavební úřad“) ze dne 8. 11. 2023, č. j. BKPO/028578/2023/2300/OVEK, kterým byla zamítnuta žádost žalobkyně ze dne 23. 11. 2022 o dodatečné povolení změny stavby pro rodinnou rekreaci č. ev. X na pozemku p. č.

XA v k. ú. X, stavebníkem nazvaná: “Přístavba umístěna na pozemku parc. č. XB k. ú. X k objektu pro rodinnou rekreaci č. ev. X na pozemku parc. č. XA, zastavěná plocha a nádvoří k. ú. X, obec X” a novostavby dřevěného parkovacího stání na pozemku parc. č. XB k. ú. X, neboť v dané věci bylo vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět. Žalovaný zároveň citované rozhodnutí Stavebního úřadu potvrdil. Důvodem pro zamítnutí žádosti byla skutečnost, že žalobkyně doložila v rámci předmětného řízení závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje č. j. MMB/0357851/2023/Gom ze dne 3. 8. 2023 (dále také jen „závazné stanovisko“), v němž orgán územního plánování shledal záměr přístavby objektu chaty a novostavby parkovacího stání z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování nepřipustným pro rozpor s Územním plánem města Brna ze dne 3. 11. 1994 a úplné znění ke dni 3. 4. 2023 (dále také jen “územní plán 1994”).

II. Obsah žaloby

2. Žalobkyně s napadeným rozhodnutím nesouhlasí a považuje je za nezákonné. Žalovaný měl podle jejího názoru vyhovět žádosti o přerušení řízení do doby schválení nového územního plánu města Brna. Žalobkyně totiž předpokládala, že bude územní plán schválen, a že pak následně v souladu s ním upraví projektovou dokumentaci. Jedná se o celoměstský problém, neboť desítkám až stovkám osob z důvodu nutnosti odstranění stavby těsně před schválením nového územního plánu vznikne značná a nenávratná újma.
3. Stávající územní plán měl pozbýt platnosti ke dni 31. 12. 2022, následně byla tato lhůta zákonodárcem prodloužena do 31. 12. 2028. Nový územní plán měl původně vstoupit v platnost a účinnost k 1. 1. 2023, zastupitelstvo města však s návrhem územního plánu vyslovilo nesouhlas a začalo projednávat dílčí změny dosavadního územního plánu. Jednou z žalobkyní očekávaných změn, kterou nový územní plán nebo změna stávajícího územního plánu přinese, je také úprava podmínek pro umístování objektů pro individuální rekreaci, a to připuštěním staveb se zastavěnou plochou do 40 m² a jejich adekvátního příslušenství, což se týká také pozemků parc. č. XB a XA v k. ú. X ve vlastnictví žalobce.
4. Přerušení řízení má sloužit k tomu, aby byl účastníku řízení poskytnut časový prostor k odstranění nedostatků jeho žádosti či odstranění jiných překážek. V kontextu projednávané věci je takovou překážkou nesoulad stavebního záměru se stávajícím územním plánem. Přerušení řízení do doby vydání nového územního plánu nebo změny stávajícího územního plánu by zákonitě vedlo k jejímu odstranění, tj. k dodatečnému povolení stavby. Nelze přičítat k tíži žalobkyně, že návrh územního plánu byl vrácen k úpravě. Žalobkyně očekává, že změna bude schválena a předmětný záměr se tak stane přípustným. Změna územního plánu je proto v této věci předběžnou otázkou. Zamítnutí žádosti žalobkyně nemá z hlediska veřejného zájmu žádný racionální důvod, naopak dojde ke zcela zbytečné likvidaci majetkových hodnot. Zamítnutí žádosti o přerušení řízení výrazně zasahuje do legitimního očekávání žalobkyně, které je svým způsobem nadřazeno i jednotlivým zásadám správního řízení.
5. Napadené rozhodnutí se odchyluje od správní praxe stavebních úřadů jiných městských částí města Brna. Ty naopak racionálním způsobem reflektují aktuální stav a typově shodná řízení o dodatečném povolení stavby přerušily až do účinnosti nového územního plánu.

III. Vyjádření žalovaného

6. Žalovaný ve svém vyjádření plně odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí a navrhnul, aby byla žaloba jako nedůvodná zamítnuta.

IV. Obsah jednání před krajským soudem

7. V rámci jednání nařízeného na 20. 11. 2025 setrvali zástupci účastníků řízení na svých dosavadních procesních stanoviscích. Zástupkyně žalobkyně navrhla k důkazu e-mailovou korespondenci z 9., 14. a 15. 8. 2023 a z 9., 24., 26. 10 a z 3. 11. 2023, týkající se podnětu na pořízení územní studie Zaječí hora. Touto korespondencí soud dokazování neprováděl (viz odst. 14, 15 a níže citovaný odst. 24 rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 25. 6. 2025, č. j. 31 A 23/2024 - 58).

V. Posouzení věci

8. Z obsahu připojené správní spisové dokumentace vyplývá, že na základě kontrolní prohlídky předmětné stavby konané dne 5. 10. 2022 (původně prohlídka měla být provedena již dne 5. 10. 2021, k žádosti žalobkyně provedena nebyla, další pokus o prohlídku byl učiněn k datu 6. 9. 2022, k opětovné žádosti žalobkyně prohlídka provedena nebyla) bylo zjištěno, že na pozemku p. č. XB a XA v k. ú. X se nachází stavba pro rekreaci o půdorysných rozměrech 10 x 8 m, s tím, že rekreační objekt byl zvětšen jednak obezděním původní povolené terasy 5 x 2 m, ale i jednopodlažní přístavbou o rozměrech 8 x 5 m s pultovou střechou. Dále byl nově realizován přístřešek pro parkování, zděný se sedlovou střechou. Jelikož změna stavby objektu pro rekreaci a dřevěné stání pro parkování byly realizovány bez opatření stavebního úřadu, vydal tento dne 13. 10. 2022 oznámení o zahájení řízení o odstranění předmětné stavby. Následně dne 6. 12. 2022 bylo stavebním úřadem vydáno usnesení, kterým bylo řízení o odstranění staveb přerušeno do doby vydání pravomocného rozhodnutí o podané žádosti o dodatečné povolení staveb. Tuto podala žalobkyně dne 23. 11. 2022.
9. Další skutečnosti se již týkají řízení o dodatečné povolení stavby a změny stavby a novostavby dřevěného a parkovacího stání. Výzvou ze dne 6. 12. 2022 stavební úřad vyzval žalobkyni, aby ve lhůtě do 30. 4. 2023 doplnila shora citovanou žádost doručenou 23. 11. 2022 o ve výzvě uvedené podklady stanovené v § 110 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (dále jen "stavební zákon"). Usnesením z téhož dne byla žalobkyni určena lhůta k doplnění žádosti do 30. 4. 2023. Zároveň bylo rozhodnuto postupem podle ust. § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu o přerušení řízení do 30. 4. 2023. Žádostí ze dne 26. 4. 2023 (čtyři dny před uplynutím určené lhůty) požádala žalobkyně o prodloužení lhůty z důvodu pracovního vytížení projektantů. Stavební úřad usnesením ze dne 23. 5. 2023 termín žalobkyni prodloužil do 31. 8. 2023 a zároveň řízení postupem podle ust. § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu do téže doby přerušil. Podáním ze dne 28. 8. 2023 doručeným stavebnímu úřadu jeden den před uplynutím lhůty k doplnění žádosti žalobkyně opětovně požádala o prodloužení lhůty s tím, že v současnosti není schválen nový územní plán města Brna. Nejsou známa kritéria pro výstavbu v této oblasti. Není tedy zřejmé, jaké podmínky pro výstavbu bude umožňovat nový územní plán. Také uvedla, že byl podán návrh na pořízení změny územního plánu 2014 a bylo zažádáno o zpracování územní studie pro tuto oblast, která nebyla doposud vyhotovena. Žalobkyni se stále nepodařilo získat veškerá potřebná stanoviska; posečkáni v obdobných řízeních má povolovat více stavebních úřadů. Stavební

úřad sdělením k žádosti o prodloužení lhůty ze dne 4. 10. 2023 žádosti žalobkyně nevyhověl, přičemž mimo jiné uvedl, že žalobkyně měla v daném případě nikoliv pouhých 30 dnů k doplnění žádosti, jak předpokládá stavební zákon, ale v podstatě desetkrát delší lhůtu, přičemž za přiměřenou lhůtu považuje i veřejný ochránce práv lhůtu v délce 3–4 měsíce v případě doplnění žádosti o dodatečné povolení stavby. Stavební úřad dále uvedl, že je povinen stanovit takovou lhůtu, která umožní všem účastníkům, aby uplatnili svá procesní práva s tím, že pokud by stavební úřad bezdůvodně prodlužoval lhůtu stavebníkovi, došlo by k porušení práv ostatních účastníků řízení a k udržování protiprávního stavu. Lhůta pro doplnění žádosti byla dostatečná a její další prodlužování není účelné, žalobkyně od podání žádosti dne 23. 11. 2022 doposud nedoložila ani jeden z výzvou požadovaných dokladů. Stavba je postavena bez stavebního povolení a má být odstraněna, což stavební úřad nenařídí za situace, kdy stavebník prokáže splnění všech zákonných podmínek požadovaných v rámci řízení o povolení stavby. Důkazní břemeno tíží stavebníka, aniž by mu mělo být poskytováno jakékoliv vyčkávání pro něj eventuálního příznivějšího právního stavu. Dojde-li během řízení o odstranění stavby skutečně ke změně územního plánu, eventuálně pokud je taková změna již “na spadnutí”, může stavebník podat novou žádost o dodatečné povolení stavby a v rámci nového řízení by byl stavební úřad povinen posoudit novou žádost a při té by zohlednil nový územní plán; tomu by nebránila ani skutečnost, že stavební úřad v žádosti k řízení o dodatečné povolení stavby či v řízení o odstranění stavby již jednou rozhodl. Dne 26. 10. 2023 vydal stavební úřad sdělení a seznámení se s podklady rozhodnutí.

10. Ve správním spise je dále založeno závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje ze dne 3. 8. 2023 k dokumentaci pro dodatečné povolení předmětné stavby (záměru), v němž je uvedeno, že je záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentace a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování nepřipustný s následujícím odůvodněním. Určené pozemky jsou dle platného územního plánu součástí nestavební – volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF. Z funkčního hlediska jsou v plochách s objekty pro individuální rekreaci přípustné stávající objekty pro individuální rekreaci, jejich rekonstrukce a dostavby do velikostí stanovených pro novostavby objektů pro individuální rekreaci. Podle předložené zjednodušené dokumentace má dodatečně povolovaný záměr nedokončené stavby a tedy stávající objekt chaty po realizaci nepovolené přístavby půdorysné rozměry 8,04 - 8,185 m x 9,95 m, je částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím; zastavěná plocha objektu chaty po realizaci nepovolené přístavby je cca 83,7 m². Podle regulačních podmínek územního plánu jsou v dané ploše přípustné stávající objekty pro individuální rekreaci, jejich rekonstrukce a případné dostavby do velikosti zastavěné plochy, včetně verand, vstupů a teras max 25 m², obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 110 m³. Z uvedeného vyplývá, že se jedná o dodatečné povolení změny stavby projektu, který překračuje územním plánem stanovené maximální parametry staveb pro individuální rekreaci, a proto je v rozporu s regulativy pro nestavební - volnou plochu s objekty pro individuální rekreaci. Regulační podmínky pro dané plochy rovněž nepřipouští umístění stavby parkovacího přístřešku pro osobní automobil a tento je v dané ploše nepřipustný. Na základě uvedeného odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna dospěl k závěru, že navrhovaný záměr je v rozporu s územním plánem – regulativy pro dotčenou funkční plochu.
11. Jak již bylo uvedeno, rozhodnutím ze dne 8. 11. 2023 stavební úřad zamítl žádost žalobkyně o dodatečné povolení stavby s tím, že bylo vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje

žádosti vyhovět (citované stanovisko ze dne 3. 8. 2023). Stavební úřad rozhodl na základě ust. § 149 odst. 6 správního řádu, které stanoví, že jestliže bylo v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne. V odvolání proti tomuto rozhodnutí žalobkyně uvedla, že již minulý rok se měl schválit nový územní plán s tím, že se domnívá, že se v brzké době k rozhodování o novém územním plánu pořizovatel bude vracet, proto by bylo velmi nevhodné rušit stavby, které nejsou velké, nikomu nevadí, nepřekáží a zapadnou do prostředí a dobře slouží jako zimní zahrada pro přechovávání květin a rostlin v zimním období, zároveň i pro předpěstování sazenic. Terasa byla uzavřena z důvodu chráněného prostoru pro šatní skříň, pro nějž není prostor; pro parkování vozidel je využíván altán, stejně tak i pro relaxaci. V rámci odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí žalovaný konstatoval, že odvolání je v podstatě popisem toho, k čemu předmětná stavba slouží s tím, že žalobkyně upíná naději ke schválení nového územního plánu, ani zde ale neuvádí konkrétní námitku. Stavební úřad postupoval v souladu s ust. § 149 odst. 6 správního řádu, tedy neprováděl ve věci další dokazování a žádost zamítl. Žalovaný dodal, že podle provedené kontrolní prohlídky činí zastavěná plocha předmětné stavby cca 83,7 m² oproti 25 m² povoleným platným územním plánem; v současnosti probíhá projednávání návrhu na pořízení změny územního plánu k rekreačním oblastem zkráceným postupem. V návrhu nového územního plánu města Brna jsou pozemky kategorizovány jako plochy zahrádek – I1, ve kterých lze umístit zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m². Výrazný rozdíl mezi navrženou změnou (navýšení zastavěné plochy z 25 m² podle současného územního plánu na 40 m²) a velikostí zastavěné plochy předmětné stavby (cca 83,7 m²) je nepřehlédnutelný, nehledě k tomu, že daný limit 40 m² nemusí být schválen.

12. Žalobkyně v rámci žaloby především namítala, že se dne 23. 11. 2023 obrátila na stavební úřad s žádostí o dodatečné povolení stavby a s žádostí o přerušení řízení o dodatečné povolení stavby do doby schválení nového územního plánu města Brna. Svoji žádost měla podle žaloby odůvodňovat zejména tím, že se předpokládalo či bylo zcela nepochybné, že dojde v polovině roku 2022 ke schválení nového územního plánu, ovšem ten nebyl schválen. K tomu soud uvádí, že z obsahu správní dokumentace vyplývá, že toto tvrzení není správné. Na stavební úřad sice dne 23. 11. 2022 (nikoliv 2023, pozn. soudu), žádost o dodatečné stavební povolení stavby žalobkyně podala, ovšem v rámci celého tohoto řízení o jeho přerušení nežádala. Jak bylo shora již uvedeno opakovanými žádostmi ze dne 26. 4. a 28. 8. 2023 (učiněnými vždy v samém závěru stanovené lhůty) žádala o prodloužení lhůty pro doplnění žádosti o dodatečné povolení stavby. Ze shora uvedené rekapitulace spisového materiálu vyplývá, že řízení bylo stavebním úřadem přerušeno z důvodu poskytnutí lhůty pro doplnění žádosti žalobkyni do 30. 4. 2023 a poté do 31. 8. 2023 a od té doby (a ani předtím) žalobkyně o přerušení řízení nežádala. V části 4 žaloby žalobkyně uvádí, že podala žádost o přerušení řízení stavebnímu úřadu (i) dne 27. 12. 2022 s tím, že tato měla být posouzena jako nedůvodná. Takováto skutečnost však z obsahu celé dokumentace týkající se jak řízení o odstranění stavby, tak řízení o dodatečném povolení stavby nevyplývá. V bodě 11 čtvrté části žaloby žalobkyně dále také uvádí, že zamítnutí žádosti o přerušení řízení podané u stavebního úřadu dne 16. 3. 2023 výrazným způsobem zasahuje do jejího legitimního očekávání. Také tato skutečnost z obsahu připojené správní spisové dokumentace nevyplývá (žádost o přerušení řízení nebyla uplatněna a stavební úřad o zamítnutí žádosti o přerušení řízení nerozhodoval).

13. Ve smyslu ust. § 71 odst. 1 písm. d) s.ř.s. platí, že žaloba kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat žalobní body, z nichž musí být patrné, z jakých skutkových a právních důvodů považuje žalobce napadené výroky rozhodnutí za nezákonné nebo nicotné. Z judikatury správních soudů jednoznačně vyplývá, že v žalobě je nutno vylicít, jakých konkrétních nezákonných kroků, postupů, úkonů, úvah, hodnocení či závěrů se měl správní orgán vůči žalobci dopustit v procesu vydání napadeného rozhodnutí či přímo v rozhodnutí samotném a rovněž je povinen ozřejmit svůj právní náhled na to, proč se má jednat o nezákonnosti; právní náhled na věc se přitom nemůže spokojit toliko s obecnými odkazy bez souvislosti se skutkovými výtkami. Ve správním soudnictví tedy platí zásada dispoziční a koncentrační, podle níž soud přezkoumává správní rozhodnutí jen v mezích žalobních bodů – § 75 odst. 2 s.ř.s. (nejedná-li se o nicotnost správního rozhodnutí či výjimky dovozené judikaturou).
14. Z obsahu připojené správní spisové dokumentace týkající se jak řízení o odstranění stavby, tak řízení o dodatečné povolení, soud zjistil, že není pravdivé tvrzení, že by se žalobkyně obrátila dne 23. 11. 2023 (příp. 2022) a ani jiný den na stavební úřad s žádostí o přerušení řízení o dodatečném povolení stavby do doby schválení nového územního plánu. Stavební úřad se rovněž nikdy nevyjadřoval ve smyslu, že by žádost o přerušení řízení za daného stavu věci byla rozporná se smyslem a účelem přerušení řízení. Z uvedených důvodů je také zřejmé, že i námitka, že žádost o přerušení řízení podaná u stavebního úřadu dne 27. 12. 2022 byla chybně posouzena jako nedůvodná se mýlí se skutkovým stavem věci. Rovněž tak je mimoběžná i námitka, že zamítnutí žádosti o přerušení řízení podané u stavebního úřadu dne 16. 3. 2023 výrazným způsobem zasahuje do legitimního očekávání žalobkyně.
15. Žalobkyně v žalobě ani například nenamítala, že by některá z jejích procesních podání měla být chápána jako žádost o přerušení řízení ve smyslu ust. § 64 odst. 2 správního řádu, podle něhož platí, že řízení o žádosti přeruší správní orgán na požádání žadatele; jestliže je žadatelů více, může tak učinit jen za podmínky, že s přerušením souhlasí všichni. Žalobkyně v žalobě ani nenamítala, že by řízení bez toho, že by byla podána žádost o přerušení, měl správní orgán či žalovaný přerušit ex offio například postupem podle ust. § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu, podle něhož platí, že správní orgán může řízení usnesením přerušit, probíhá-li řízení o předběžné otázce. Jak již bylo uvedeno výše, soud na základě zásady dispoziční není oprávněn dovozovat či dohledávat sám důvody, pro které by mohl shledat dané rozhodnutí či postup vedoucí k jeho vydání nezákonným či nesprávným.
16. Nad rámec tohoto hodnocení soud uvádí, že v rozsudku ze dne 25. 6. 2025, č. j. 31 A 23/2024–58 jiného žalobce, zastoupeného zástupkyní nynější žalobkyně proti stejnému žalovanému o přezkum zákonnosti rozhodnutí žalovaného, jenž zamítlo odvolání tehdejšího žalobce proti předchozímu usnesení stavebního úřadu, kterým bylo zastaveno řízení o dotečném povolení stavby pro neodstranění podstatných vad žádosti, které bránily v pokračování řízení (týkající se rovněž stavby pro rodinnou rekreaci v k. ú. Sadová, Brno) senát 31 zdejšího soudu na základě odlišných skutkových okolností (tamější žalobce skutečně podal žádost o přerušení řízení o dodatečné povolení stavby, kterou odůvodnil tím, že bylo zahájeno pořizování vybraných změn platného územního plánu města Brna a žádal o přerušení řízení do schválení těchto změn, resp. do schválení nového územního plánu města Brna a stavební úřad skutečně takovouto žalobcovu žádost zamítl) dospěl k závěrům, které jsou použitelné i v nynější věci a které zdejší senát uvádí nad rámec výše vyslovených úvah.

14. „Podle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena.
15. Podle § 129 odst. 2 stavebního zákona zahájí stavební úřad řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; ohledání na místě je povinné. Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v § 109, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v § 85. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.
16. Podle § 129 odst. 3 stavebního zákona lze stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že
 - a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území,
 - b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,
 - c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.
17. Stavba, která vyžaduje ke svému umístění či provedení určité opatření stavebního úřadu, má být dle zákona realizovaná výhradně na základě tohoto opatření. Pokud takovým opatřením stavebník nedisponuje, jedná se o černou stavbu, která má být zpravidla odstraněna. Odstranění pak stavební úřad nenařídí pouze za situace, že stavebník prokáže splnění všech zákonných podmínek, jejichž splnění by bylo jinak požadováno v rámci řádného povolovacího řízení (tak již rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 24. 10. 2005, č. j. 10 Ca 220/2004-26). Důkazní břemeno ohledně naplnění podmínek pro dodatečné povolení stavby nese vlastník takové stavby (stavebník), a je tak na něm, aby v řízení o dodatečném povolení stavby naplnění podmínek prokázal (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2006, č. j. 6 As 43/2004-101).
18. Na vlastníka stavby (stavebníka) jsou tedy oproti klasickému územnímu či stavebnímu řízení kladeny zvýšené nároky, pokud jde o prokazování podmínek pro dodatečné povolení stavby. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že takový postup je zcela logický a oprávněný, neboť účelem řízení o dodatečném povolení stavby je dodatečné zhojení zcela zásadní vady, kterou je vědomá ignorance zákona stavebníkem, a to jedině za předpokladu, není-li dodatečně povolená stavba v rozporu s veřejným zájmem, územně plánovací dokumentací, ani s cíli a záměry územního plánování (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 12. 2015, č. j. 3 As 35/2015-32).

19. *Obecně pak lze připustit, že přerušení řízení o dodatečném povolení stavby má zabránit tomu, aby musel stavební úřad nařídít odstranění stavby, u které má v krátké době díky změně územního plánu odpadnout jediná překážka bránící z hlediska ochrany veřejného zájmu jejímu dodatečnému povolení. Takový postup lze odůvodnit zásadami racionálního výkonu státní správy a hospodárnosti, tj. šetření nákladů státu i účastníků řízení (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 4. 2025, č. j. 6 As 255/2024-27).*
20. *Povinnost přerušit řízení však není automatická a je třeba ji posuzovat vždy ve vztahu k okolnostem daného případu. Stavební úřad nemá povinnost řízení přerušit, pokud zjistí, že žádosti není možné vyhovět a že je namístež ji bez dalšího dokazování zamítnout (rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. 1. 2015, č. j. 5 A 267/2010-36). Stavební úřad by tak měl přerušit řízení v řízení o dodatečném povolení stavby zvážit v případě, že projednávání změny územního plánu je v době rozhodování stavebního úřadu v dostatečně pokročilé fázi, a zároveň nepanují pochybnosti o tom, že stavební záměr bude v souladu s připravovanou územně plánovací dokumentací (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 4. 2025, č. j. 6 As 255/2024-27).*
21. *Mezi účastníky je nesporné, že Zastupitelstvo města Brna dne 21. 6. 2022 neschválilo návrh nového územního plánu a vrátilo jej pořizovateli s pokyny k úpravě a dalšímu projednání. Návrh nového územního plánu se tak v době, kdy (tamější, pozn. soudu) žalobce žádal o přerušení řízení, tj. v březnu 2023 (v projednávané věci žalobkyně nikdy o přerušení řízení nežádala, pozn. soudu), nacházel opět v počáteční fázi schvalovacího procesu. Jak správně uvedly správní orgány, v takové fázi nebylo možno předvídat další vývoj řízení o návrhu na změnu územně plánovací dokumentace, natož aby se přijetí změny v dohledné a krátké době jevílo jako pravděpodobné. Zcela shodný závěr lze učinit i ve vztahu k navrhované změně stávajícího územního plánu, jejichž pořizování mělo být schváleno Zastupitelstvem města Brna v prosinci 2022.*
22. *Nový územní plán i změny stávajícího územního plánu navíc dle tvrzení samotného žalobce měly umožnit na pozemcích v jeho vlastnictví umístění staveb (zahradních chat) se zastavěnou plochou do 40 m². Zastavěná plocha žalobcovy nepovolené stavby však činí 79 m² (v nyní projednávané věci se jedná o plochu cca 83,7, resp. 41,4 m² - navíc v posledně jmenovaném případě jde o nikoliv rekreační objekt). Z toho je zcela zřejmé, že i v případě schválení nového územního plánu nebo změny stávajícího územního plánu by s nimi žalobcův stavební záměr nebyl v souladu.*
23. *Soud tedy shrnuje, že nový územní plán ani změny stávajícího územního plánu nebyly v době rozhodování správních orgánů v dostatečně pokročilé fázi projednání, žalobcova stavba s nimi dle jeho vlastních tvrzení nebyla v souladu a přijetí územně plánovací dokumentace nebylo jedinou překážkou bránící dodatečnému povolení stavby žalobce. V takové situaci nebyl dán žádný důvod pro to, aby správní orgány řízení o dodatečném povolení stavby přerušily do doby schválení a vydání této územně plánovací dokumentace. Nejednalo se o žádnou předběžnou otázku ve smyslu § 57 správní řádu.*
24. *Na tento závěr nemá žádný vliv skutečnost, že byla zadána územní studie zahrádkářské lokality Zaječí hora. Ta totiž pouze navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, přičemž pro rozhodování v území může být podkladem jen v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací (srov. § 30 stavebního zákona a § 67 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon). I kdyby tedy byla zpracována a schválena územní studie (což doposud nebyla), která by umožnila umístění staveb (zahradních chat) se zastavěnou plochou do 80 m², nejednalo by se o důvod pro jiný postup správních orgánů v nyní projednávané věci. Územní studie by totiž v této části byla v rozporu s územním plánem a správní orgány by se jí nemohly řídit. Nebylo proto na místě vyčkávat, zda a jakým způsobem bude územní studie zpracována.*

25. *Žalobce se mylí, pokud se domnívá, že zamítnutí jeho žádosti o přerušení řízení nemá z hlediska veřejného zájmu žádný racionální důvod. (pozn. nyní rozhodujícího senátu 30A: v aktuálně řešené věci nebyla žádost o přerušení řízení podána a nemohlo být proto o ní ani rozhodováno). Veřejným zájmem tu je jednoznačně promptní odstranění protiprávního stavu způsobeného žalobcem. Tomuto veřejnému zájmu neodpovídá přerušení správního řízení, které může vést pouze k jeho prodloužení, avšak nikoliv k dodatečnému povolení stavby. Postup správních orgánů rovněž nezasáhl do legitimního očekávání žalobce. Soud zdůrazňuje, že žalobce zahájil rozsáhlou přístavbu a nástavbu stávající zahradní chatky bez opatření stavebního úřadu. (...) K porušení § 2 odst. 3 správního řádu nemohlo dojít, neboť žalobce žádná práva v dobré víře nenabyl. Poukazuje-li žalobce na zbytečnou likvidaci majetkových hodnot, pak se jedná výlučně o důsledek jeho jednání, resp. nečinnosti.“*
17. Zdejší senát krajského soudu ještě dodává, že navíc podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2020, č. j. 6 As 171/2019 – 37 nelze za předběžnou otázku ve smyslu ust. § 57 správního řádu, kvůli které by bylo možné přerušit spojené územní a stavební řízení, považovat fakt, že probíhá změna územního plánu, jež by měla beze všech pochyb vyloučit přípustnost projednávaného záměru v dané ploše.
18. V nyní projednávané věci tedy neprobíhalo žádné řízení o předběžné otázce. Chybí zde i žádost o přerušení řízení a ani se nejedná o řízení z moci úřední (viz např. ust. § 64 odst. 3 správního řádu).

VI. Závěr a náklady řízení

19. Krajský soud na základě výše uvedených skutečností a úvah neshledal žalobu důvodnou, proto ji postupem podle § 78 odst. 7 s.ř.s. zamítl.
20. O náhradě nákladů řízení rozhodl podle ust. § 60 odst. 1 s.ř.s., dle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu těch nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který úspěch ve věci neměl. Žalobkyně před soudem neuspěla (soud žalobu zamítl jako nedůvodnou), proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému správnímu orgánu, kterému by jinak jakožto úspěšnému účastníkovi řízení právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, však žádné náklady řízení nad rámec jeho běžné úřední činnosti nevznikly, a proto mu je nelze přiznat.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních právních předpisů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 20. 11. 2025

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu