



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Sylvie Šiškeové a soudců Tomáše Kocourka a Karla Šimky v právní věci žalobce: **D. H.**, zast. JUDr. Františkem Scholzem, advokátem se sídlem Na Příkopě 583/15, Praha 1, proti žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**, se sídlem Zborovská 81/11, Praha 5, za účasti osob zúčastněných na řízení: **I) J. V.**, **II) Ing. P. V.**, **III) JUDr. M. P.**, a **IV) obec Panenské Břežany**, se sídlem Hlavní 17, Panenské Břežany, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 26. 2. 2024, č. j. 020519/2024/KUSK, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 30. 4. 2025, č. j. 37 A 19/2024-110,

t a k t o :

- I.** Kasační stížnost **se zamítá.**
- II.** Žalobce ani osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III.** Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

[1] Městský úřad Odolena Voda (stavební úřad) rozhodnutím ze dne 18. 9. 2023 nařídil žalobci podle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon; dále „starý stavební zákon“), odstranit celou rozestavěnou stavbu rodinného domu na pozemku parc. č. XA v katastrálním území P. B.

[2] Stavební úřad provedl dne 7. 5. 2021 kontrolní prohlídku. Zjistil, že žalobce postavil rodinný dům v rozporu se společným povolením. Konkrétně zvětšil vnější půdorysné rozměry stavby i celkovou zastavěnou plochu, dále změnil vzhled stavby, její vnitřní dispozici, výškové osazení v terénu a umístění na pozemku. Změnu výškového osazení realizoval navezením zeminy, což podepřel (také nepovolenou) opěrnou zdí mezi svým a sousedním pozemkem.

[3] Žalobce následně požádal o dodatečné povolení stavby. V rámci tohoto správního řízení však nedoložil požadované dokumenty, i když mu k tomu stavební úřad opakovaně prodlužoval lhůtu. Stavební úřad proto řízení o dodatečném povolení stavby zastavil. Usnesení o zastavení řízení o dodatečném povolení stavby nabylo právní moci, neboť proti němu žalobce nepodal odvolání. Stavební úřad poté rozhodl o nařízení odstranění stavby. Součástí řízení o dodatečném povolení stavby byla také stavba opěrné zdi na hranicích pozemku, kterou žalobce podepřel zeminu navezenou na svůj pozemek. V této části stavební úřad vyloučil věc k samostatnému projednání. Proti rozhodnutí o odstranění stavby rodinného domu podal žalobce odvolání, které žalovaný zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

[4] Proti rozhodnutí žalovaného se žalobce bránil u Krajského soudu v Praze, který žalobu zamítl. Krajský soud neshledal napadená rozhodnutí nepřezkoumatelnými. Podle krajského soudu nebylo nepřiměřené, pokud stavební úřad poté, co žalobce nezískal dodatečné povolení stavby, rozhodl o jejím odstranění. Žalobce byl nadto v řízení o dodatečném povolení stavby pasivní, a to navzdory tomu, že byl zastoupen zmocněnkyní. Nepřiměřené nebylo ani nařídit odstranění stavby jako celku, neboť nelze identifikovat legální části stavby, které by byly schopné samostatné existence po odstranění částí staveb nelegálních. Vyžádat si závazné stanovisko odboru územního plánování v řízení o odstranění stavby bylo sice nadbytečné, ale nezpůsobuje to nezákonnost vydaných rozhodnutí. Důvody pro odstranění stavby totiž obstojí bez ohledu na tuto skutečnost (neboť stavba byla provedena v rozporu se společným povolením a žalobce nezískal dodatečné stavební povolení). V řízení o odstranění stavby nemá své místo ani argumentace zrušením části územního plánu obce P. B. Krajský soud dále pro nadbytečnost neprovedl důkazy navrhované stěžovatelem. Také vysvětlil, že listinami ze správního spisu se důkaz neprovádí.

II. Kasační stížnost a další podání

[5] Žalobce (dále „stěžovatel“) v kasační stížnosti vyslovil přesvědčení, že stavba měla být dodatečně povolena, neboť jej o tom v minulosti ubezpečil stavební úřad. Řízení o dodatečném povolení stavby probíhalo v období pandemie onemocnění covid-19. Stěžovatel měl zdravotní problémy, a proto nestihl doplnit všechny požadované dokumenty. Poté stavební úřad na základě stanoviska orgánu územního plánování rozhodl o odstranění stavby. Toto stanovisko však vycházelo z nezákonného územního plánu, a stavební úřad tak postupoval nepředvídatelně. Řízení o dodatečném povolení stavby bylo navíc zastaveno v zásadě pouze z důvodů týkajících se opěrné zdi k pozemku, nikoli samotného domu. Nynější žalobou napadená rozhodnutí jsou nepřezkoumatelná, neboť nezohlednila možnost částečného odstranění stavby.

pokračování

[6] Odstranění stavby je podle stěžovatele nepřiměřené, neboť stavba neodporuje veřejnoprávním regulativům ani nepoškozuje třetí osoby. Odchytky od společného povolení jsou zanedbatelné ve srovnání s újmou, jež stěžovateli vznikne odstraněním stavby. Jednalo by se o nepřípustný zásah do jeho vlastnického práva (stěžovatel odkázal na nálezy Ústavního soudu ze dne 12. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 1956/19). Na rozdíl od krajského soudu je stěžovatel přesvědčen, že tento nálezy je přílehlavý. I v posuzované věci se totiž změnila právní úprava odstraňování staveb. Podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále „nový stavební zákon“), je řízení o dodatečném povolení stavby součástí řízení o nařízení odstranění. Proto lze nyní v rámci takového řízení projednat i námítky, jež bylo dříve možné projednat jen v řízení o dodatečném povolení stavby.

[7] Napadený rozsudek je nepřezkoumatelný, neboť krajský soud neprovedl důkazy, které stěžovatel navrhoval, konkrétně fotografie a videa z místa samého a stěžovatelův výsledek. Dále krajský soud neprovedl důkaz protokolem z jednání před stavebním úřadem, z něhož plyne, že by měl být stavební úřad nakloněn dodatečnému povolení stavby.

[8] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti zdůraznil, že stěžovatel k žádosti o dodatečné povolení navzdory poučení nedoložil přílohy, a proto o ní stavební úřad nemohl věcně rozhodnout. Poté, co usnesení o zastavení řízení o dodatečném povolení stavby nabylo právní moci, bylo možné rozhodnout o odstranění stavby. Stavební úřad nemohl nařídit odstranění pouze části stavby, protože nelze určit, které její části jsou legální a které nikoli.

[9] Žalovaný nesouhlasí s tím, že stavba nebyla dodatečně povolena jen kvůli opěrné zdi. Stalo se tak proto, že stěžovatel nedoložil všechny zákonem požadované dokumenty. Svůj zdravotní problém měl stěžovatel řešit prominutím zmeškání úkonu podle § 41 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

[10] Ing. P. V. (osoba zúčastněná na řízení II) ve vyjádření ke kasační stížnosti zdůraznil, že stavba je v rozporu s povolením a nelze ji dodatečně povolit. Stavba není v souladu se souvislou zástavbou a zasahuje do práv třetích osob.

[11] Stěžovatel v replice uvedl, že odstranění stavby by pro něj bylo likvidační, tím spíše v situaci, kdy lze stavbu dodatečně povolit. Je to jediná nemovitost, kterou stěžovatel vlastní, a nemá investiční charakter. Podle stěžovatele nemá stavba větší vliv na sousedy než stavba původně povolená. Výškově totiž koresponduje s okolní zástavbou, protože ulice je svažité od východu na západ.

[12] Ing. V. v reakci na repliku uvedl, že dům je investiční. K prokázání této skutečnosti přiložil SMS korespondenci. Dále připojil fotografie, na nichž je podle něj zřetelné, že opěrná zeď mezi jejich pozemky je vychýlená v důsledku navezené zeminy.

[13] I podle vyjádření osoby zúčastněné na řízení III (JUDr. M. P.) postupoval stěžovatel v rozporu s povolením. Stěžovatel je jednatelem v realitní kanceláři, což vyplývá z výpisu z obchodního rejstříku. Dům je i podle něj investiční. JUDr. P. navrhl, aby Nejvyšší správní soud (NSS) prověřil stěžovatelovu finanční situaci.

[14] Stěžovatel v reakci na toto vyjádření uvedl, že k prodeji domu se rozhodl až v průběhu řízení, neboť by se sousedy nemohl poklidně žít. Realitní kancelář nevykonává žádnou činnost, a proto je poukaz na jeho jednatelství v ní irelevantní; k tomu stěžovatel přiložil rozvahu. Nesprávnou výšku stavby dříve neshledaly ani správní orgány.

[15] Ing. V. dále doplnil, že dům byl na prodej již před sousedským konfliktem. Existuje navíc druhá obchodní společnost zabývající se pronájmem nemovitostí, v níž je stěžovatel stále pověřenou odpovědnou osobou. Dům tak zjevně nestavěl pro sebe ani svou rodinu. O odstranění stavby bylo rozhodnuto mimo jiné kvůli její výšce. Ing. V. navrhl, aby NSS prověřil nemovitosti ve vlastnictví stěžovatele a jeho matky.

[16] Ostatní osoby zúčastněné na řízení se ke kasační stížnosti nevyjádřily.

III. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[17] Kasační stížnost je přípustná a projednatelná, není však důvodná.

[18] Předmětem soudního přezkumu je rozhodnutí o nařízení odstranění stavby. NSS nejprve posoudil, jaká právní úprava na věc dopadá. Stěžovatel namítá, že po rekodifikaci stavebního práva je řízení o dodatečném povolení stavby součástí řízení o odstranění stavby. Nyní tak lze v řízení o odstranění stavby projednat i námitky, které se týkají dodatečného povolení stavby.

[19] Skutečnost, že nový stavební zákon považuje obě řízení, tedy řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby, za sloučená (§ 255 odst. 4), však podle NSS nemá pro posuzovanou věc význam. V době vydání rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby (dne 18. 9. 2023) a rozhodnutí žalovaného (26. 2. 2024) nebyla tato právní úprava ještě aplikovatelná. Stavební úřad vydal své rozhodnutí v době účinnosti starého stavebního zákona. Žalovaný pak vydal napadené rozhodnutí v přechodném období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, kdy ještě na většinu řízení o záměrech nebyl nový stavební zákon použitelný (§ 334a odst. 1). Podle § 334a odst. 3 nového stavebního zákona se totiž ve vztahu k řízením o záměrech (vyjma vyhrazených staveb) za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje den 1. 7. 2024. Vzhledem k tomu, že stavba rodinného domu není vyhrazenou stavbou ve smyslu přílohy č. 3 k novému stavebnímu zákonu, postupoval žalovaný podle starého stavebního zákona. Správní soud pak při přezkumu napadeného rozhodnutí vychází ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu [§ 75 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále „s. ř. s“)]. Správní orgány i krajský soud tedy v posuzované věci správně aplikovaly starý stavební zákon.

[20] Podle § 129 odst. 1 písm. b) starého stavebního zákona *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.*

pokračování

[21] Podle § 129 odst. 2 starého stavebního zákona *stavební úřad zahájí 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. (...).*

[22] Stavbu, která je v rozporu se stavebním povolením, tedy stavební úřad nařídí odstranit, pokud stavebník nezíská dodatečné stavební povolení. O něm se podle starého stavebního zákona jednalo v samostatném řízení, během něhož je řízení o odstranění stavby přerušeno.

[23] NSS shledal, že část stěžovatelovy kasační argumentace je mimoběžná, neboť nemá vazbu na napadené rozhodnutí týkající se odstranění stavby. Stěžovatel totiž v kasační stížnosti popisuje okolnosti řízení o dodatečném povolení stavby, namítá pochybení správních orgánů v něm a vysvětluje důvody své tehdejší procesní pasivity (včetně poukazů na to, že toto řízení probíhalo během pandemie onemocnění covid-19). Řízení o dodatečném povolení stavby však není předmětem nynějšího soudního přezkumu, a popsané námitky nemohou být nyní projednány. Podle rozsudku NSS ze dne 19.7.2024, č. j. 10 As 205/2023-46, bodu 24, „v řízení (správním i soudním), jehož předmětem je odstranění stavby, nelze zpochybňovat výsledek samostatného (i když souvisejícího) řízení o dodatečném povolení stavby, které bylo završeno samostatným (a samostatně soudně přezkoumatelným) rozhodnutím“.

[24] Stavební úřad při místním šetření zjistil, že stěžovatel postavil rodinný dům v rozporu se společným povolením, a proto zahájil řízení o odstranění stavby. Stěžovatel požádal o dodatečné povolení stavby, ale toto řízení stavební úřad zastavil. Stěžovatel totiž navzdory opakovanému prodlužování lhůt a přerušování tohoto řízení (lhůta pro doplnění podkladů byla nakonec dlouhá 453 dnů, srov. s. 5 rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby) nedoložil zákonem požadované náležitosti své žádosti, mj. projektovou dokumentaci (není tedy pravdou, že se pochybení, které bylo příčinou zastavení řízení o dodatečném povolení stavby, týkalo jen opěrné zdi). Poté, co usnesení o zastavení řízení nabylo právní moci tím, že proti němu stěžovatel nepodal odvolání, nařídil stavební úřad odstranění stavby.

[25] Podle NSS předurčila stěžovatelův neúspěch v řízení o odstranění stavby jeho nedostatečná procesní aktivita v řízení o dodatečném povolení stavby (jakkoli kasační soud nezpochybňuje, že se stěžovatel mohl v rozhodném období nacházet ve složité osobní situaci). Právě tam měl totiž aktivně usilovat o to, aby stavební úřad jeho stavbu dodatečně povolil (tím spíše, pokud byl přesvědčen, že stavba podmínky pro dodatečné povolení splňovala), čímž by odvrátil nepříznivý následek v podobě odstranění stavby. Stěžovatel byl však pasivní, v důsledku čehož dodatečné povolení stavby nezískal. Nezískání dodatečného povolení stavby z důvodu zastavení řízení o něm však nelze zhojit v nynějším řízení, jehož předmětem je rozhodnutí o odstranění stavby. Jinými slovy, v tomto soudním řízení nemohou být relevantní okolnosti, za nichž stěžovatel neuspěl v řízení o dodatečném

povolení stavby, a soud se nemůže zabývat ani tvrzenými pochybeními stavebního úřadu souvisejícími s tímto řízením. Kasační soud proto neposuzoval námitky, které se týkají řízení o dodatečném povolení stavby, neboť se nevztahují k nyní projednávané věci. Lze dodat, že v řízení o dodatečném povolení stavby mohl stěžovatel využít jak opravný prostředek (odvolání), tak se případně bránit žalobou podle § 65 odst. 1 s. ř. s. Nic z toho však ke své nynější újmě neučinil.

[26] NSS se proto nezabýval ani námitkami týkajícími se stěžovatelových zdravotních komplikací během řízení o dodatečném povolení stavby. Procesní prostředky (např. prominutí zmeškání úkonu podle § 41 odst. 2 správního řádu) mohl stěžovatel uplatnit v řízení o dodatečném povolení stavby. V nynějším řízení již však takové námitky nemohou být předmětem posouzení. Na tomto závěru nic nemění to, že se krajský soud v bodech 42-43 ke zdravotním obtížím stěžovatele v průběhu řízení o dodatečném povolení stavby vyjádřil (a mj. podotkl, že stěžovatel byl v tomto řízení zastoupen zmocněnkyní, která tak mohla, resp. měla na vzniklou situaci reagovat namísto indisponovaného stěžovatele).

[27] Kasační soud tedy uzavřel, že se v nynějším řízení bude zabývat pouze námitkami směřujícími proti rozhodnutí o odstranění stavby. Pro posuzovanou věc je stěžejní, že stavba rodinného domu je v rozporu se společným povolením a stěžovatel nezískal rozhodnutí o jejím dodatečném povolení. Tyto skutečnosti nejsou mezi účastníky sporné.

[28] NSS dospěl k závěru, že si stavební úřad v řízení o odstranění stavby nadbytečně vyžádal nové závazné stanovisko orgánu územního plánování. Souhlasí však s krajským soudem i žalovaným v tom, že tato vada nezpůsobuje nezákonnost napadeného rozhodnutí, protože důvodem pro nařízení odstranění stavby byl primárně rozsáhlý rozpor stavby se společným povolením (bod 47 napadeného rozsudku). Zákonné předpoklady pro nařízení odstranění stavby tak byly splněny bez ohledu na nadbytečné závazné stanovisko. Otázka jeho tvrzené nezákonnosti tak není pro nynější řízení relevantní.

[29] Stěžovatel dále namítá, že krajský soud pochybil, pokud neprovedl jím navržené důkazy. V kasační stížnosti za opomenuté důkazy označil fotografie, videa a svůj výslech. Stěžovatel jimi chtěl prokázat, že finální stavba lépe zapadá do souvislé zástavby. Dále stěžovatel požadoval provést důkaz protokolem z jednání u stavebního úřadu, podle něhož byl stavební úřad nakloněn dodatečnému povolení stavby.

[30] Stěžovatelovými důkazními návrhy uplatněnými v žalobě se krajský soud zabýval v bodech 47-49 svého rozsudku. Ve vztahu k fotografiím a videím vysvětlil, že prokázání toho, že se stavba nevymyká okolní zástavbě, mělo své místo v řízení o dodatečném povolení stavby. Navrhovaný účastnický výslech měl podle krajského soudu sloužit k prokázání nepodstatných skutečností, případně byl jeho účel v žalobě neurčitě vymezen. Provedení tohoto důkazu bylo podle krajského soudu navíc nepřípustné i podle § 131 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, podle něhož lze účastnický výslech provést jen tehdy, pokud nelze dokazovanou skutečnost prokázat jinak. Krajský soud dále vysvětlil, že listinami, které jsou součástí správního spisu (tedy ani protokolem, na který stěžovatel poukazoval), se dokazování neprovádí.

pokračování

[31] NSS k tomu uvádí, že krajský soud řádně odůvodnil, proč neprovedl navrhované důkazy. Stěžovatel v kasační stížnosti proti jeho věcným závěrům nijak neargumentuje; netvrdí například, že předložené fotografie měly sloužit k prokázání jiné skutečnosti nebo že zmiňovaný protokol součástí správního spisu ve skutečnosti nebyl. NSS shledal postup krajského soudu jako zákonu odpovídající. K tomu lze odkázat na nálezy Ústavního soudu ze dne 16. 2. 1995, sp. zn. III. ÚS 61/94, podle něhož soudy nejsou povinny provést všechny navrhované důkazy, pokud jejich neprovedení legitimně odůvodní. To se v projednávané věci stalo.

[32] Stěžovatel dále namítá, že v důsledku změny právní úpravy je na věc aplikovatelný nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1956/19. NSS se ztotožnil s reakcí krajského soudu na stejnou žalobní námitku (body 39-41 napadeného rozsudku). Ústavní soud v citovaném nálezu dovodil nepřiměřený zásah do vlastnického práva nařízením odstranění stavby plotu poté, co se změnila hmotněprávní úprava. Podle pozdější právní úpravy již plot do 2 metrů nevyžadoval povolení ani souhlas. V případě jeho odstranění by tak vznikla absurdní situace, kdy by následně stavebník mohl stejný plot postavit bez jakéhokoli povolení. To je však situace zcela odlišná od změny procesních pravidel spočívající ve sloučení řízení o dodatečném povolení stavby a řízení o odstranění stavby, na kterou se odvolává stěžovatel, a to v situaci, kdy podle přechodných, resp. závěrečných ustanovení nelze nový stavební zákon na projednávanou věc použít (srov. výše bod [19]).

[33] NSS dále ve shodě s krajským soudem (srov. jeho bod 40) konstatuje, že podle citovaného nálezu je odstranění stavby nepřiměřené pouze ve výjimečných případech, a to především tehdy, je-li překročení podmínek stanovených v povolení zcela marginální a nejsou-li dotčena práva třetích osob. To však není případ nyní posuzované stavby. Není pravdou, že se stěžovatel dopustil jen drobného pochybení ani že jím nezasáhl do práv třetích osob. Porušení společného povolení jsou rozsáhlá a závažná. Mezi ta nejpodstatnější patří změna výškového osazení části stavby, zvětšení jejich půdorysných rozměrů a polohy na pozemku. Tyto odchylky od společného povolení jsou významné kvalitativně i kvantitativně.

[34] Není ani pravdou, že stavba po provedených změnách zasahuje do práv třetích osob (osob zúčastněných na řízení I-III) méně, protože lépe zapadá do okolní zástavby, a navíc její odstup od hranice pozemku parc. č. XB se oproti povolení zvýšil. Posouzení vhodnosti změn je úkolem stavebního úřadu, a nikoli stavebníka, jenž k tomu nemá pravomoc a obvykle ani odbornost. Navíc na takové posouzení není prostor v řízení o odstranění stavby, ale v řízení o dodatečném povolení stavby. Pokud stěžovatel dospěl v průběhu výstavby domu k závěru, že by bylo vhodné stavbu provést jiným způsobem, měl tyto změny předem řádně projednat se stavebním úřadem, případně postupovat aktivně v řízení o dodatečném povolení stavby.

[35] Z tvrzeného většího odstupu stavby od jednoho ze sousedních pozemků nelze bez dalšího dovozovat menší (natož pak žádný) zásah do práv jeho vlastníků. Stěžovatel k pozemku navezl zeminu, čímž zvýšil výškový profil části stavby. Tuto neschválenou úpravu podepřel opěrnou zdí, která je předmětem samostatného řízení o odstranění stavby. Taková změna nepochybně zasahuje do práv vlastníka sousedního pozemku Ing. V., který

ostatně v tomto duchu argumentuje. Navíc stěžovatel oproti společnému povolení přiblížil stavbu k protějšímu pozemku parc. č. XC.

[36] Stěžovatel dále namítá, že odstranění celé stavby je nepřiměřeným následkem, neboť stavbu bylo možné odstranit jen částečně. Kasační soud předně uvádí, že závěry přijaté správními orgány k této otázce jsou řádně odůvodněné, a tedy přezkoumatelné. V souladu se svou judikaturou, citovanou též krajským soudem, dále uvádí, že nařídít odstranění jen části stavby je možné pouze tehdy, pokud lze nelegální změny dostatečně přesně identifikovat a stavba bude schopná samostatně existovat i bez nich (rozsudek NSS ze dne 24. 2. 2011, č. j. 7 As 84/2010-141). Krajský soud dospěl ve shodě se žalovaným k závěru, že především kvůli zvětšení půdorysných rozměrů stavby není možné bezpečně nařídít odstranění jen její části. V takovém případě by došlo k zásahu do svislých nosných konstrukcí. To by ohrozilo stabilitu stavby, což by bylo potenciálně nebezpečné i pro sousední pozemky. K bezpečnému zhojení protiprávního stavu bude nutné stavbu odstranit celou a vybudovat nové základové pasy.

[37] NSS k tomu doplňuje, že problémem není jen zvětšení půdorysných rozměrů, ale také další rozsáhlé rozpory realizované stavby s povolením, které vylučují identifikaci jejích legálních částí. Především jde o již zmiňovanou nepovolenou změnu výškového osazení stavby a s tím související navezení zeminy a o změnu odstupových vzdáleností od sousedních pozemků způsobenou posunutím umístění stavby na pozemku stěžovatele. Reálně tak nelze identifikovat takovou část stavby, která by bez zásahu do nosných konstrukcí nebyla zatížena některým z uvedených rozporů. Ani námitka, že nařízení odstranění celé stavby je nepřiměřeným zásahem do stěžovatelova vlastnického práva, proto není důvodná.

[38] NSS neprovedl důkazní návrhy osob zúčastněných na řízení k ověření finanční situace stěžovatele (resp. jeho rodinných příslušníků), protože nemají vliv na posouzení naplnění zákonných podmínek pro odstranění stavby.

[39] Kasační soud shrnuje, že správní orgány rozhodly o odstranění stěžovatelovy stavby v souladu se zákonem. Stěžovatel stavbu vybudoval v rozporu se společným povolením a povolení nezískal ani dodatečně. Míra rozporu stavby se společným povolením je natolik vysoká, že nebylo možné nařídít odstranění pouze části stavby.

IV. Závěr a náklady řízení

[40] NSS zamítl kasační stížnost jako nedůvodnou podle § 110 odst. 1 věty druhé s. ř. s.

[41] O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. Neúspěšný stěžovatel nemá právo na náhradu nákladů řízení. Úspěšnému žalovanému nevznikly náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti.

[42] Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti podle § 60 odst. 5 ve spojení s § 120 s. ř. s ve znění účinném do 31. 12. 2025 (čl. XI body 2 a 3 zákona č. 314/2025 Sb.).

pokračování

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 20. března 2026

Sylva Šiškeová
předsedkyně senátu