



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Evy Šonkové a soudců Václava Štencla a Karla Šimky v právní věci žalobce: **J. M.**, zastoupený JUDr. Ladislavou Palatinovou, advokátkou se sídlem Tovačovského 2784/24, Kroměříž, proti žalovanému: **Krajský úřad Olomouckého kraje**, se sídlem Jeremenkova 40a, Olomouc, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 26. 6. 2025, č. j. KUOK 71768/2025, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě - pobočky v Olomouci ze dne 20. 1. 2026, č. j. 65 A 56/2025-44,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost žalobce **se z a m í t á**.
- II. Žalobce **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žalovanému **se n e p ř i z n á v á** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Žalovaný v záhlaví označeným rozhodnutím zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Šternberk ze dne 3. 2. 2025, č. j. MEST 19409/2025, kterým bylo žalobci nařízeno provést udržovací práce v rozsahu odstranění nesoudržného zdiva a omítky nadstřešní části komínů, doplnění chybějícího zdiva nadstřešní části komínů a provedení nové omítky a odstranění nesoudržné, vzduté části omítky uliční fasády. Městský úřad současně stanovil lhůtu a podrobnosti pro realizaci těchto udržovacích prací a dále žalobci uložil povinnost nahradit náklady správního řízení.

[2] Žalobu směřující proti tomuto rozhodnutí zamítl Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci shora označeným rozsudkem. Žalobce by podle něj provedením udržovacích prací neporušil své povinnosti nenakládat s nemovitou věcí postiženou exekučním příkazem. Zákonným omezením se nepřičí realizace nařízených opatření, které mají za cíl odstranit závadný stav stavby, který ohrožuje okolí.

II. Argumentace účastníků řízení

[3] Proti rozsudku krajského soudu brojí žalobce (dále „stěžovatel“) kasační stížností. Nesdílí názor krajského soudu o přezkoumatelnosti rozhodnutí městského úřadu a jeho výklad pojmu „běžná údržba nemovitostí“. Existuje podle něj zákonná překážka, která mu znemožňuje provést nařízené práce. Je třeba přesněji vymezit pojem „udržování a správa majetku“ ve smyslu § 44a odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), a dále stanovit mantinely pro přezkoumatelnost „právních rozhodnutí“, zejména za situace, kdy jsou správním orgánem nařízeny zabezpečovací práce na nemovitosti vlastníka. O údržbu typicky půjde ve věci nezbytných oprav, zajištění nemovitosti proti škodám, např. zabezpečení po vloupání, provizorní zakrytí střechy atd., anebo o základní údržbu, např. úklid, malování atd. Za údržbu se naopak typicky nepovažují dispozice, které majetek podstatně mění, zejména investiční rekonstrukce či zhodnocení bez jasné nezbytnosti, typicky nad rámec odvracení škody, nebo zachování provozuschopnosti. Posuzovaný dům splňuje základní požadavky na stavby ve smyslu § 145 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále „stavební zákon“). Skutečnost, že se nachází v památkové zóně města Šternberk a není tzv. „hezký“, ještě neodůvodňuje nařízení provedení prací v rozsahu uvedeném v rozhodnutí městského úřadu. Nařízené práce značně přesahují svým rozsahem běžnou údržbu nemovitostí, jelikož vyžadují stavební dozor, ohlášení prací stavebnímu úřadu nebo stavební povolení, odborné vedení stavby, zajištění prostoru na sousedním pozemku atd. Stěžovatel má za to, že by se dostal do konfliktu s exekučním řádem.

[4] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti navrhuje, aby Nejvyšší správní soud kasační stížnost zamítl jako nedůvodnou. Existence exekučního příkazu nepředstavuje právní překážku bránící splnění povinností uložených stavebním úřadem. Povinnost udržovat stavbu a odstraňovat závady ohrožující bezpečnost tíží vlastníka bez ohledu na probíhající exekuci. Uložené povinnosti spadají pod rámec správy a údržby majetku a jejich splnění nebylo inhibitoriem vyloučeno. Samotná existence exekučního řízení neznamená zánik povinností vlastníka vyplývajících ze stavebního zákona. Postup žalovaného i postup krajského soudu je v souladu se zákonem, rozhodnutí obsahují dostatečné skutkové i právní důvody a umožňují přezkum. Jejich závěry byly náležitě odůvodněny.

III. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[5] Nejvyšší správní soud kasační stížnost posoudil a dospěl k závěru, že není důvodná.

[6] Je nutno předeslat, že za řádné kasační body lze považovat pouze ty části kasační stížnosti, z nichž je zřejmé, z jakých skutkových a právních důvodů považuje stěžovatel napadený rozsudek za nezákonný či jinak vadný. Z povahy věci nelze za kasační bod považovat pouhou rekapitulaci skutkového stavu či žalobní argumentace, která logicky ani

pokračování

nemohla směřovat proti napadenému rozsudku. Za řádné kasační body je proto možné považovat pouze text obsažený v bodě III. kasační stížnosti.

[7] Mezi účastníky řízení je veden spor o to, zda je právně možné nařídit opatření k nápravě podle § 295 odst. 1 písm. a) stavebního zákona – tj. provedení udržovacích prací na nemovitosti – v situaci, kdy ve vztahu k této nemovitosti nastaly účinky inhibitoria podrobněji vymezené v § 44a odst. 1 exekučního řádu.

[8] Podle § 295 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, *je-li to nezbytné k ochraně zákonem chráněného veřejného zájmu, stavební úřad může i bez provedené kontroly nařídit opatření k nápravě, které spočívá v povinnosti provést udržovací práce, zejména v případě nedostatečné údržby stavby.*

[9] Podle § 44a odst. 1 exekučního řádu, *nerozhodl-li exekutor podle § 44 odst. 4 jinak, nesmí povinný po doručení vyrozumění [o nařízení exekuce dle § 44 exekučního řádu; pozn. NSS] nakládat se svým majetkem včetně nemovitostí a majetku patřícího do společného jmění manželů, vyjma běžné obchodní a provozní činnosti, uspokojování základních životních potřeb svých a osob, ke kterým má vyživovací povinnost, a udržování a správy majetku. Právní jednání, kterým povinný porušil tuto povinnost, je neplatné. Právní jednání se však považuje za platné, pokud námitku neplatnosti nevznesl exekutor, oprávněný, nebo přihlášený věřitel, aby zajistili uspokojení vymáhané pohledávky. Právní účinky vznesení námítky neplatnosti nastávají od účinnosti právního jednání, dojde-li exekuční příkaz nebo jiný projev vůle exekutora, oprávněného, nebo přihlášeného věřitele všem účastníkům právního jednání, k němuž exekutor, oprávněný nebo přihlášený věřitel vznesl námitku neplatnosti.*

[10] Citované ustanovení exekučního řádu zakotvuje tzv. generální inhibitorium, tedy zákaz nakládat s majetkem poté, co bylo povinnému doručeno vyrozumění o nařízení exekuce. Toto ustanovení však stanoví několik činností (ať už právních jednání nebo faktických úkonů), na které se tento zákaz nevztahuje. Jak uvedl krajský soud, tyto výjimky platí i pro speciální inhibitorium dle § 47 odst. 6 exekučního řádu, což stěžovatel nijak nezpochybňuje. Jednou z výjimek je přitom udržování majetku. Nejvyšší správní soud neshledává žádný specifický důvod pro to, aby byl zde použitý pojem udržování v případě staveb vykládán jinak než jako udržovací práce dle § 295 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Stavební zákon sice nedefinuje přímo pojem udržovací práce, definuje však v § 6 odst. 3 pojem údržba dokončené stavby. Tou se podle tohoto ustanovení rozumí *udržovací práce, jimiž se zabezpečuje dobrý stavebně technický stav stavby tak, aby se co nejvíce snížilo nebezpečí výskytu závady nebo havárie stavby a nedocházelo ke znehodnocení stavby.*

[11] Z povahy prací, které byly stěžovateli nařízeny, přitom plyne, že jejich cílem je právě zabezpečení dobrého stavebně technického stavu, snížení nebezpečí výskytu závady nebo havárie a zabránění znehodnocení stavby, jak o nich hovoří § 6 odst. 3 stavebního zákona. Již samotný popis těchto prací ve výroku prvostupňového rozhodnutí zároveň obsahuje popis závady, kterou bylo nutno k zabezpečení dobrého stavebně technického stavu odstranit. Bylo-li například nařízeno odstranění nesoudržného zdiva a omítky, je zřejmé, že závadou, kterou je nutno napravit, bylo nesoudržné zdivo a omítka. V případě doplnění chybějícího zdiva je pak zřejmé, že část zdiva chybí. Stejně tak, má-li být odstraněna nesoudržná, vzdutá část omítky, je evidentní, že právě nesoudržnost a vzdouvání omítky je

onou závadou. Nařízené práce přitom mají přesně ten charakter, který mají mít i podle stěžovatele – tj. charakter nezbytných oprav a zajištění nemovitosti proti škodám.

[12] Nejvyšší správní soud nemá s ohledem na výše uvedené pochybnosti o tom, že nařízené práce jsou svým charakterem udržovacími pracemi ve smyslu § 295 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Jak přitom bylo uvedeno výše, pojmu udržovací práce dle stavebního zákona pak odpovídá pojem udržování majetku dle exekučního řádu. Otázka, zda konkrétní práce vyžadují, či nevyžadují stavební dozor, ohlášení nebo povolení, odborné vedení či zajištění prostoru na sousedním pozemku, je v tomto směru irelevantní. Inhibitorium nebrání stěžovateli obstarat si případná veřejnoprávní povolení či zajistit součinnost třetích osob v režimu soukromého práva. Administrativně, finančně či technicky náročná údržba naplňující znaky stanovené v § 6 odst. 3 stavebního zákona je stále údržbou (resp. udržováním), a to i pro účely § 44a odst. 1 exekučního řádu. Provedením nařízených prací by tedy stěžovatel nemohl porušit zákaz nakládání s majetkem stanovený v exekučním řádu.

[13] Obdobným způsobem vyložil zákonnou úpravu také žalovaný a učinil také shodný závěr. Nelze proto souhlasit ani s námitkou, že by jeho rozhodnutí bylo nepřezkoumatelné. Jak navíc uvedl krajský soud, už městský úřad popsal, jak zjištěné závady ohrožují bezpečnost osob a zvířat pohybujících se okolo domu a vymezil zákonem chráněné zájmy, k jejichž ochraně mají nařízená opatření sloužit ve smyslu § 295 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Krajský soud připustil, že se správní orgány výslovně nezabývaly otázkou, zda je možné dosáhnout ochrany chráněných zájmů jiným způsobem, dle jeho názoru to ale nebylo nutné, neboť stěžovatel ani nenamítal, že by bylo možné ochrany chráněných zájmů docílit jinými prostředky. Kromě toho krajský soud zdůraznil, že ani není zřejmé, jak jinak by mělo být odstraněno nebezpečí v podobě pádu omítky a zdiva než jejich opravou. S těmito závěry se Nejvyšší správní soud ztotožňuje.

[14] Vedle výše uvedených námitek, které se pohybují v mezích žalobních bodů, stěžovatel v kasační stížnosti uplatňuje také zcela nové důvody, které neuplatnil v žalobě a které ani nesměřují proti napadenému rozsudku, nýbrž proti prvostupňovému rozhodnutí městského úřadu. Například poukazuje na to, že jeho dům splňuje základní požadavky na stavby ve smyslu § 145 stavebního zákona, a namítá, že to, že se nachází v památkové zóně a není „hezký“, ještě neodůvodňuje nařízení provedení prací v rozsahu uvedeném v rozhodnutí městského úřadu. Nejvyšší správní soud se takovými námitkami nezabýval ze dvou důvodů. Zaprvé, důvody kasační stížnosti se musí vztahovat nikoli ke správnímu rozhodnutí, ale k rozhodnutí soudu (rozsudek NSS ze dne 26. 11. 2021, č. j. 5 Afs 398/2020-31, bod 20), byť samozřejmě mohou nepřímo mířit na vady správního rozhodnutí, pokud má stěžovatel za to, že je krajský soud nesprávně vyhodnotil. Zadruhé, a především, námitky, které stěžovatel neuplatnil v řízení o žalobě, ač tak učinit mohl, jsou podle § 104 odst. 4 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále „s. ř. s.“), nepřípustné (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 09. 2008, č. j. 8 Afs 48/2006-155).

IV. Závěr a náklady řízení

[15] Nejvyšší správní soud shledal kasační stížnost nedůvodnou, proto ji v souladu s § 110 odst. 1 větou druhou s. ř. s. zamítl.

pokračování

[16] O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 za použití § 120 s. ř. s. Stěžovatel nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti, neboť ve věci neměl úspěch. Úspěšnému žalovanému žádné náklady nad rámec jeho úřední činnosti nevznikly, a proto mu soud náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti nepřiznal.

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

V Brně dne 27. května 2026

Eva Šonková
předsedkyně senátu