

U S N E S E N Í

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Michaely Bejčkové a soudců Ondřeje Mrákoty a Vojtěcha Šimíčka ve věci žalobce: **Ing. P. K.**, zastoupeného advokátem JUDr. Pavlem Kiršnerem, LL.M., Rumunská 12, Praha 2, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, Mariánské náměstí 2, Praha 1, za účasti osob zúčastněných na řízení: **I) Ing. arch. R. H.**, zastoupená advokátem Mgr. Michalem Korandou, Jeseniova 51, Praha 3, **II) I. J.**, proti rozhodnutí ze dne 15. 9. 2025, čj. MHMP 933471/2025, sp. zn. S-MHMP 878220/2025/STR, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 31. 3. 2026, čj. 11 A 141/2025-164, o návrhu žalobce na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti

t a k t o :

- I. Kasační stížnosti **se přiznává** odkladný účinek spočívající v tom, že až do skončení řízení před Nejvyšším správním soudem se pozastavují účinky rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 31. 3. 2026, čj. 11 A 141/2025-164.
- II. Žalobci **se ukládá** zaplatit ve lhůtě **7 dnů** od doručení tohoto usnesení soudní poplatek ve výši **1 000 Kč** za podání návrhu na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

[1] Úřad městské části Praha 4 uložil žalobci povinnost (podle § 141 stavebního zákona – č. 183/2006 Sb.), aby ze svého pozemku a stavby umožnil provedení prací na sousední stavbě rodinného domu (č. p. X stojící na pozemku č. XA v k. ú. Z). Práce by měly spočívat ve stavebních úpravách východní fasády dvoupodlažní přístavby při hranici pozemků. Žalobce se proti tomu odvolal k Magistrátu hlavního města Prahy, který však rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil a odvolání zamítl. Následnou žalobu pak Městský soud v Praze také zamítl.

[2] Proti rozsudku městského soudu se **žalobce (stěžovatel)** brání kasační stížností. Současně s tím navrhuje přiznání odkladného účinku. Tento návrh stěžovatel odůvodňuje tím, že jinak mu vznikne nenapravitelná újma spočívající v zásazích do jeho majetku a osobnostních práv. Uložené opatření má sloužit k dokončení sousední přístavby, která zásadně znehodnocuje jeho nemovitost a nebyla řádně povolena, a předpokládá stavební úpravy, které znemožní obnovit původní stav stěžovatelovy stavby: jeho plot, který má být odstraněn, nebude možné vrátit do původního umístění, okap a oplechování zádveří budou muset být zkráceny pro údajný přesah do fasády sousední přístavby. Bez odkladného účinku by kasační stížnost byla fakticky bezpředmětná. Jeho přiznáním naopak nebudou

nepřiměřeně dotčena práva jiných osob, neboť stávající stav trvá už zhruba 16 let. Bezprostřední nebezpečí nehrozí, neboť ani stavební úřad dosud nepřijal žádné opatření k nápravě tohoto stavu, ačkoli mu byl znám. Na okamžitém dokončení přístavby není ani žádný jiný důležitý veřejný zájem. Je samozřejmě ve veřejném zájmu, aby v památkové rezervaci nebyly nedokončené stavby, ale ne stavby, které nebyly řádně povoleny ve stavebním řízení.

[3] **Magistrát** s přiznáním odkladného účinku nesouhlasí. Není zřejmé, jak by dokončení přístavby mohlo zasáhnout do osobnostních práv stěžovatele. Jeho obava, že se tím znemožní obnovení původního stavu jeho stavby, není ničím podložená. Podle podmínek rozhodnutí stavebního úřadu má být oplocení – v případě nutnosti – jen dočasně demontováno a po provedení prací uvedeno do původního stavu. Stavební úpravy (dokončení fasády; oprava oplechování a okapů tak, aby byly funkční a nezatékalo do zádveří stěžovatele; vyplnění mezery mezi stavbami izolačním materiálem) jsou také ve stěžovatelově zájmu. Dokončením přístavby mu nevznikne žádná škoda. Stávající stav, který trvá už 16 let, je více než vhodné a v zájmu všech ukončit a zabránit vzniku dalších škod na obou stavbách, které časem degradují. Stěžovatelovu nemovitost znehodnocuje právě tento stav. Přístavba byla řádně povolena (správnost postupu, jakým byla v minulosti povolena, se však zde neposuzuje) a jen z důvodu sousedských sporů dosud nebylo dokončeno její zateplení a fasáda. Je přitom ve veřejném zájmu, aby povolené stavby byly dokončeny a nebyly dlouhodobě rozestavěné. Provedením zamýšlených prací získá celá ulice příjemnější ráz alepší se tím prostředí nejen pro oba sousedy, ale i pro obyvatele okolních domů, kteří nebudou pocitově bydlet stále na „staveništi“.

[4] **Stavebník** (osoba zúčastněná na řízení I) s přiznáním odkladného účinku také nesouhlasí. Stěžovatelova tvrzení jsou v přímém rozporu se zjištěními a závěry městského soudu, který označil stěžovatelovy obavy z přesahu přístavby na jeho pozemek za vyvrácené. Opatření podle § 141 stavebního zákona je svou povahou dočasné a vratné: stěžovateli se ukládá jen po krátkou dobu strpět práce, pozemek bude pak uveden do původního stavu. Znehodnocení své nemovitosti stěžovatel dokládá znaleckým posudkem, který se však týká snížení její prodejní ceny v důsledku samotné sousední přístavby. Ve skutečnosti tak netvrdí žádnou újmu plynoucí z výkonu napadeného rozhodnutí, ale vymezuje se proti dávno pravomocnému povolení přístavby. Předmět řízení o kasační stížnosti (tj. přezkum zákonnosti napadeného rozsudku) zůstane plně zachován bez ohledu na to, zda budou práce provedeny. Veřejný zájem na provedení prací přitom shledaly jak správní orgány, tak městský soud.

[5] Podle stavebníka tedy stěžovatel nedoložil žádnou nepoměrně větší a skutečně hrozící újmu plynoucí z výkonu napadeného rozhodnutí. Újma hrozící stavebníkovi je naopak konkrétní, trvající a prohlubuje se: zdivo východní fasády zůstává už více než 15 let neomítnuté a nezateplené, a jeho konstrukce tak postupně degraduje, s čímž jsou spojena statická rizika. Současný stav podle zjištění správních orgánů a městského soudu poškozuje i nemovitost stěžovatele, který už přitom odkladnou ochranu v této věci jednou vyčerpal. Provedení prací se odkládá už od podzimu 2025. Opětovné přiznání odkladného účinku by závadný stav prodloužilo, a tím dále prohlubovalo stavebníkovu újmu, aniž by stěžovateli hrozila újma srovnatelné intenzity.

pokračování

[6] Podle § 107 s. ř. s. kasační stížnost nemá odkladný účinek, NSS jej však může na návrh stěžovatele přiznat. Při rozhodování o odkladném účinku kasační stížnosti NSS zjišťuje, zda jsou splněny zákonné předpoklady (§ 73 odst. 2 s. ř. s.), tj.

- zda stěžovateli hrozí (pro případ, že účinky napadeného rozhodnutí nebudou odloženy) újma nepoměrně větší ve srovnání s újmou, kterou by utrpěly jiné osoby, pokud by účinky rozhodnutí odloženy byly; a současně
- zda odložení účinků napadeného rozhodnutí není v rozporu s důležitým veřejným zájmem.

[7] NSS dospěl k závěru, že v této věci jsou zákonné podmínky pro přiznání odkladného účinku kasační stížnosti splněny. Odkladný účinek (žalobě) už přiznal městský soud a NSS nevidí důvod, proč by měl postupovat jinak.

[8] Ve věci jde o *opatření na sousedním pozemku nebo stavbě* podle § 141 stavebního zákona. Takové opatření představuje poměrně významný zásah do vlastnického práva (rozsudek NSS ze dne 7. 11. 2018, čj. 4 As 272/2018-34, č. 3828/2019 Sb. NSS, bod 21). Tak tomu je i v tomto případě, ve kterém se stěžovateli ukládá povinnost strpět stavební práce prováděné na sousední přístavbě z části pozemku přímo před vchodem do jeho domu a ze střechy jeho zádveří. Provádění těchto prací jej jistě bude rušit (*což má stěžovatel patrně na mysli, když tvrdí, že bude zasaženo do jeho osobnostních práv*) a omezovat v užívání jeho nemovitosti. Krom toho má stěžovatel zřejmě strpět nejen samotné práce, zahrnující i výstavbu lešení a případnou dočasnou demontáž jeho plotu, ale také drobné úpravy své vlastní stavby spočívající ve zkrácení oplechování a okapů na střeše zádveří (*což plyne jak z bodu 60 napadeného rozsudku, tak z vyjádření magistrátu, který ovšem tvrdí, že tyto „opravy“ jsou i ve stěžovatelově zájmu – k tomu viz dále*).

[9] Zároveň je pravda, že bez přiznání odkladného účinku by řízení o kasační stížnosti pro stěžovatele mohlo ztratit smysl. Budou-li stavební práce provedeny, a stěžovatelem tak už strpěny, přezkum a případné zrušení napadeného rozsudku anebo rozhodnutí správních orgánů bude mít význam jen z hlediska možné náhrady škody. Soudní ochrana proti samotné ukládané povinnosti by však nebyla účinná.

[10] Je tedy zjevné, že výkonem rozhodnutí stavebního úřadu hrozí stěžovateli újma. (Jen pro úplnost NSS uvádí, že tuto újmu nijak nedokládá znalecký posudek, na který stěžovatel odkazuje. Ten se skutečně týká snížení prodejní ceny stěžovatelovy nemovitosti v důsledku přístavby jako takové, což není újma hrozící v příčinné souvislosti s napadeným rozhodnutím.) Tato újma je současně podle NSS intenzivnější než újma, která přiznáním odkladného účinku může vzniknout stavebníkovi, tj. vlastníkovvi sousední přístavby.

[11] Jak totiž shodně tvrdí všechny strany: přístavba je nedokončená už 16 let (od roku 2010). NSS chápe, že právě v důsledku toho, že její východní fasáda je bez omítky a zateplení, se její stav postupně zhoršuje, a tak se i prohlubuje újma hrozící stavebníkovi. Je nepochybné, že zdivo vystavené působení povětrnostních vlivů pozvolna degraduje, a tím se zhoršují jeho technické a statické vlastnosti. Z ničeho však neplyne (ani z bodu 62 napadeného rozsudku, na který stavebník odkazuje, ani z tam citované pasáže rozhodnutí stavebního úřadu), že by takový stav už nastal či mohl nastat záhy, a tedy že stavebníkovi v důsledku

dalšího odkladu stavebních prací a dokončení jeho přístavby hrozí nějaká bezprostřednější újma, než jaká mu dosud hrozila. Na stavební úřad se přitom stavebník obrátil až po 14 letech a sám stavební úřad dříve podle všeho nepovažoval za nutné celou situaci nějak řešit.

[12] I proto má NSS také za to, že odložení účinků napadeného rozhodnutí nebude v rozporu s důležitým veřejným zájmem. Argumentace magistrátu v jeho vyjádření není příliš přesvědčivá. Magistrát tvrdí, že je veřejným zájmem, aby povolené stavby byly dokončeny a nebyly dlouhodobě rozestavěné. S tím lze obecně souhlasit, ale aby takový veřejný zájem šlo považovat za natolik důležitý, že brání přiznání odkladného účinku, měl by být zdůvodněn především tak, že stavba právě kvůli své nedokončenosti ohrožuje životy, zdraví či majetek, včetně sousedních staveb. Bezpečností však magistrát skoro vůbec neargumentuje. Sice tvrdí, že je třeba zabránit dalším škodám na obou stavbách (*aniž by bylo zřejmé, že skutečně hrozí nějaké vážnější škody – viz výše*), ale dále uvádí jen to, že se dokončením přístavby zpříjemní ráz celé ulice a zlepší se tím prostředí pro oba sousedy i obyvatele okolních domů. Takové – tj. v podstatě jen estetické – důvody však samy o sobě rozhodně nemohou představovat důležitý veřejný zájem, který by odůvodňoval nutnost okamžitého výkonu rozhodnutí stavebního úřadu, a tedy i okamžitého zásahu do stěžovatelova vlastnického práva.

[13] Lze připustit, že dokončení přístavby objektivně může být i v zájmu samotného stěžovatele. Stávající vyplnění mezery mezi oběma stavbami (polystyrenem či něčím podobným, jak uvádí magistrát) se skutečně nejeví jako trvalé funkční řešení – a jen málokomu může vyhovovat, že bydlí vedle „staveniště“, tedy že fasáda sousední stavby stojící na hranici jeho pozemku je dlouhé roky bez omítky. Stěžovatel se však proti uloženému opatření brání, a to i návrhem na přiznání odkladného účinku, a zjevně tedy sám nepociťuje, že by ho současný stav nějak poškozoval (ostatně kdyby tomu tak bylo, zřejmě by se situace už vyřešila, aniž by do ní musel zasahovat stavební úřad svým rozhodnutím podle § 141 stavebního zákona). Soud proto – vychází-li z toho, že ani stěžovateli nehrozí žádné bezprostřední nebezpečí – nevidí důvod, proč by měl navzdory stěžovatelově vůli „v jeho zájmu“ nevyhovět jeho návrhu.

[14] NSS tedy kasační stížnosti přiznal odkladný účinek. Protože návrhu na přiznání odkladného účinku vyhověl už městský soud, NSS vztáhl výrok svého usnesení k napadenému rozsudku. Obnovuje se tak působení odkladného účinku přiznaného městským soudem, v důsledku čehož se pozastavují i účinky rozhodnutí magistrátu (resp. stavebního úřadu).

[15] Podání návrhu na přiznání odkladného účinku podléhá podle položky 20 sazebníku soudních poplatků, který je přílohou zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, soudnímu poplatku **ve výši 1 000 Kč**. Soud proto vyzval stěžovatele ke splnění povinnosti zaplatit soudní poplatek za návrh na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti.

[16] Soudní poplatek lze zaplatit:

- v hotovosti na pokladně NSS;
- bezhotovostně převodem na účet soudu číslo: **3703 – 46127621/0710**, vedený u České národní banky, pobočka Brno.



QR platba

pokračování

Závazný **variabilní symbol**: 1100408826.

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

V Brně dne 11. června 2026

Michaela Bejčková
předsedkyně senátu