

USNESENÍ

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Evy Šonkové a soudců Karla Šimky a Václava Štencla v právní věci žalobkyně: **LERAM s. r. o.**, IČO: 26274493, se sídlem Páteřní 1216/7, Brno, zastoupená Mgr. Bc. Martinem Kotrbáčkem, LL.M., advokátem se sídlem Kobližná 47/19, Brno, proti žalovanému: **Ministerstvo pro místní rozvoj**, se sídlem Staroměstské náměstí 6, Praha 1, za účasti osob zúčastněných na řízení: **I) EG.D, Holding a.s.**, IČO: 28085400, se sídlem Lidická 1873/36, Brno, **II) CETIN a.s.**, IČO: 04084063, se sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9, **III) LH HOME – ETA s.r.o.**, IČO: 10954473, se sídlem Tepelská 137/3, Mariánské Lázně, zastoupená JUDr. Michalem Skoumalem, advokátem se sídlem Drobného 306/34, Brno, **IV) Quantcom, a.s.**, IČO: 28175492, se sídlem Křižíkova 36a/237, Praha 8, zastoupená Mgr. Andreou Stachovou, advokátkou se sídlem Valentinská 92/3, Praha 1, proti rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 30. 11. 2023, č. j. JMK 128987/2023, v řízení o kasační stížnosti osoby zúčastněné na řízení III) proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 27. 4. 2026, č. j. 30 A 2/2024-177, o návrhu osoby zúčastněné na řízení III) 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 o kasační stížnosti se pozastavují účinky rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 27. 4. 2026, č. j. 30 A 2/2024-177.
- II. Osobě zúčastněné na řízení III) **se ukládá** zaplatit ve lhůtě **tří dnů** od doručení tohoto usnesení soudní poplatek ve výši **1 000 Kč** za podání návrhu na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti.

Odůvodnění:

[1] Úřad městské části Brno Bystrc (dále „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 16. 7. 2021 povolil výstavbu multifunkční budovy s názvem „Objekt výrobních služeb Páteřní“ (dále „stavební povolení“). Před dokončením této stavby následně též stavební úřad rozhodnutím ze dne 9. 8. 2022, č. j. 22 11395/SU/LIH, jež nabylo právní moci dne 1. 9. 2022, povolil změnu stavby před jejím dokončením (dále „povolení změny stavby“). V květnu 2023 podala žalobkyně návrh na přezkum, jemuž Magistrátu města Brna vyhověl a povolení změny stavby zrušil rozhodnutím ze dne 15. 6. 2023, č. j. MMB/0249529/2023 (dále „přezkumné rozhodnutí“). Přezkumné rozhodnutí však následně na základě odvolání

osoby zúčastněné na řízení III) coby stavebníka rozhodnutím označeným v záhlaví žalovaný zrušil a současně zastavil přezkumné řízení.

[2] Proti rozhodnutí žalovaného brojila žalobkyně žalobou před Krajským soudem v Brně (dále „krajský soud“). Krajský soud žalobě vyhověl, napadené rozhodnutí rozsudkem ze dne 28. 8. 2025, č. j. 30 A 2/2024-87, zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. Osoba zúčastněná na řízení III) (stavebník) napadla rozsudek krajského soudu kasační stížností. NSS rozsudkem ze dne 18. 12. 2025, č. j. 2 As 224/2025-47, rozsudek krajského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

[3] Krajský soud znovu rozhodl ve věci rozsudkem označeným v záhlaví (dále „napadený rozsudek“), ve kterém napadené rozhodnutí opět zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

[4] Proti tomuto rozsudku podala osoba zúčastněná na řízení III) (dále „stěžovatelka“) kasační stížnost, s níž spojila návrh na přiznání odkladného účinku. Ten odůvodnila tím, že provádí stavbu podle povolení změny stavby již od února 2023. Stavba je již ve finální fázi, celý její objem je již zhotoven, včetně výplní vnějších otvorů a vnější obálky, a nyní probíhají závěrečné dokončovací práce interiéru. Důsledkem zrušení napadeného rozhodnutí je zrušení povolení změny stavby, což způsobuje stěžovatelce značné právní i ekonomické problémy.

[5] Stěžovatelka tvrdí, že právní následky napadeného rozsudku pro ni představují nepoměrně větší újmu, než která může vzniknout nepřiznáním odkladného účinku jiným osobám. V důsledku zrušení povolení změny stavby totiž bude nucena fakticky zastavit stavební práce a stavbu zakonzervovat. Nebude tudíž moci plnit své četné smluvní závazky vůči zhotovitelům a dodavatelům, úvěrující bance i zájemcům o budované prostory.

[6] Stěžovatelka uvedla, že její neschopnost plnit včas závazky poškodí její dobrou pověst u dodavatelů, klientů a úvěrující banky. Vedle toho jí vzniknou rozsáhlé finanční škody pro neplnění smluvních povinností a úvěrující banka pozastaví financování projektu. Z celkové plánované investice ve výši 249 mil. Kč bez DPH bylo doposud prostavěno přes 220 mil. Kč.

[7] Stěžovatelka již uzavřela tři smlouvy o smlouvách budoucích týkající se bytových jednotek o celkové hodnotě 60 mil. Kč. Hrozí, že budoucí kupující od uzavřených smluv odstoupí a budou žádat vrácení záloh, které však již byly prostavěny, případně že se budou domáhat náhrady škody či ušlého zisku. Současně bude stěžovatelka nucena uhradit smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny jednotek a zákonný úrok z prodlení, nepodaří-li se jí prostavěné finanční prostředky vrátit. Celkově tak může stěžovatelka čelit smluvní pokutě v orientační výši 3 mil. Kč a náhradě škody či ušlého zisku ve výši dosud neznámé.

[8] Stěžovatelka vyjednala poskytnutí úvěru na financování stavby v maximální výši 117 mil. Kč. Na základě změnového rozhodnutí byly prováděny všechny odhady tržní hodnoty a kalkulace pro účely sjednání úvěru. Banka potenciálně může přistoupit k jeho zrušení, což by bylo pro záměr likvidační. Pro stěžovatelku by navíc takový postup znamenal zhoršení dobrého jména před bankovními institucemi a ztížení či zhoršení podmínek i v rámci jiných projektů. Úvěrující bance předložila stěžovatelka

pokračování

i harmonogram stavby, k jehož dodržení se ve smlouvě o dílo uzavřené se stěžovatelkou zavázal generální dodavatel. Ten dle harmonogramu již nasmlouval prakticky všechny subdodávky. Odhadované náklady na storno či odložení smluvních závazků stěžovatelky a generálního dodavatele mohou činit přes 2 mil. Kč. U generálního dodavatele se pak předpokládá zisk ve výši 20 % z hodnoty díla, tj. přibližně 37 mil. Kč. Současně je podle stěžovatelky potřeba přičíst zatím neodhadnutelné náklady na prostoje, připravenost a vázanost pracovních sil a dodávek materiálů.

[9] Samotná stěžovatelka již vynaložila na projekt náklady ve výši 4,5 mil. Kč, pravidelné provozní náklady spojené s projektem činí statisíce Kč měsíčně. Tyto služby zajišťuje pro stěžovatelku její mateřská společnost. Hrozící finanční újmu stěžovatelka považuje v zásadě za likvidační. Nemá takovou rezervu, z níž by mohla popsané závazky plnit. Jednala přitom v dobré víře v pravomocné povolení stavebního úřadu. Žádné třetí osobě by nadto přiznáním odkladného účinku nevznikla újma. Klíčovým argumentem napadeného rozsudku podle stěžovatelky je, že stavba může zasahovat do sousedního pozemku žalobkyně a že stavba neobsahuje dostatek parkovacích míst. Z dokumentace skutečného provedení obvodových zdí však plyne, že stavba žádnou svou částí do pozemku žalobkyně nezasahuje. Počet parkovacích míst odpovídá změněné podobě projektu, takže schází kolize s veřejným zájmem.

[10] Stěžovatelka rovněž popsala své aktuální majetkové poměry. V dlouhodobém majetku eviduje pozemky v hodnotě 39,9 mil. Kč (na nichž je realizována předmětná stavba) a nedokončený dlouhodobý majetek ve výši 179 mil. Kč (projekt „Objekt výrobních služeb Páterní“). Zůstatek na bankovním účtu činí přibližně 6,2 mil. Kč. Stěžovatelka neeviduje žádné pohledávky, závazky z obchodního styku dosahují 16 mil. Kč a závazky ke spřízněným osobám 160 mil. Kč (půjčky společníků). Dále má sjednán dlouhodobý bankovní úvěr, z něhož bylo dosud čerpáno 37,6 mil. Kč při úvěrovém limitu 117 mil. Kč. Přiložila potvrzení o zůstatku na účtu a účetní rozvahu.

[11] Žalovaný nechal na úvaze soudu, zda návrhu vyhoví; osoby zúčastněné na řízení se k návrhu nevyjádřily. Žalobkyně ve svém vyjádření označila návrh na přiznání odkladného účinku za nedůvodný. Uvedla, že stěžovatelce v důsledku zrušení rozhodnutí žalovaného nehrozí ztráta možnosti realizovat svůj stavební záměr. Může se stále vrátit k původnímu projektu povolenému před změnou. Tvrzená újma podle ní není nevratná ani likvidační. Negativní dopady zrušení rozhodnutí mohou být zmírněny dodatečným povolením stavby. Tvrzená újma je důsledkem vlastního rizika stěžovatelky, jelikož ta po celou dobu stavěla s vědomím, že povolení změny stavby je předmětem přezkumu a soudního řízení. Podle žalobkyně není újma stěžovatelky nepoměrně větší než újma hrozící jiným osobám. Dokud nebude nezákonné povolení změny stavby zrušeno, může stěžovatelka kdykoliv v průběhu výstavby začít stavbu realizovat podle změněného projektu, tedy i pod žalobkyniným pozemkem, přičemž žalobkyně by se mohla bránit již jen komplikovanou soukromoprávní cestou. Současně by přiznání odkladného účinku bylo v rozporu s důležitým veřejným zájmem na tom, aby docházelo toliko k výstavbě řádně a zákonně povolených staveb. Přiznání odkladného účinku by vytvořilo nepříjemný precedens motivující stavebníky nejprve získat povolení zatajením podstatných skutečností, investovat do výstavby a posléze se dovolávat soudní ochrany s poukazem na vynaložené náklady.

[12] Podle § 107 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „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 splnění zákonných předpokladů (§ 73 odst. 2 ve spojení s § 120 s. ř. s.), tj. nepoměru újmy způsobené stěžovateli v případě, že účinky napadeného rozhodnutí nebudou odloženy, ve vztahu k újmě způsobené jiným osobám, pokud by účinky rozhodnutí odloženy byly, a chybějícího rozporu s důležitým veřejným zájmem. Z konstantní judikatury NSS vyplývá, že přiznání odkladného účinku má mimořádný charakter a má být vyhrazeno pouze pro ojedinělé případy; soud jím totiž ještě před meritorním rozhodnutím prolamuje právní účinky pravomocného rozhodnutí, jež je potřeba považovat za zákonné a věcně správné, dokud není zákonným postupem zrušeno (usnesení NSS ze dne 22. 12. 2003, č. j. 7 A 115/2002-67, č. 760/2006 Sb. NSS).

[13] Požadavky § 73 odst. 2 s. ř. s. hrozící újma naplní typicky tehdy, *„nebude-li možno v případě, že bude napadené správní rozhodnutí naplněno a poté shledáno nezákonným a zrušeno, v podstatných ohledech navrátit v původní stav jím způsobené následky či dopady. Významnou bude též spíše tehdy, půjde-li sice při uplatnění rozhodnutí o následky vratné či napravitelné, avšak takového rázu, že způsobí žadateli vážné obtíže či významné poruchy v jeho životě, fungování, činnosti apod.“* (usnesení NSS ze dne 21. 5. 2014, č. j. 6 Afs 73/2014 56, bod 5).

[14] Břemeno tvrdit a osvědčit naplnění zákonných předpokladů pro přiznání odkladného účinku tíží jeho navrhovatele (srov. usnesení NSS ze dne 29. 2. 2012, č. j. 1 As 27/2012-32). Jak uvedl NSS v bodě 9 svého usnesení ze dne 30. 1. 2012, č. j. 8 As 65/2011-74, *„[k]asační soud není povolán k tomu, aby za navrhovatele vlastní vyhledávací činností zjišťoval či dokazoval důvody pro přiznání odkladného účinku kasační stížnosti“*. Úkolem navrhovatele je tak předložit dostatečně konkrétní a individualizované tvrzení o tom, že mu v důsledku napadeného rozhodnutí vznikne nepoměrně větší újma než jiným osobám, vysvětlit, v čem tato újma spočívá, a uvést její rozsah. Tvrzení, kterými navrhovatel odůvodňuje návrh na přiznání odkladného účinku, pak musí rovněž řádně doložit (např. usnesení NSS ze dne 24. 9. 2015, č. j. 2 As 218/2015-50, bod 5). Hrozící újma musí být závažná a reálná, nikoli pouze hypotetická. Přiznání odkladného účinku má místo jen tam, kde jeho nezbytnost převáží nad obecným požadavkem právní jistoty opírající se o pravomocná rozhodnutí orgánů veřejné moci.

[15] Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že podmínky pro přiznání odkladného účinku byly v posuzované věci splněny. Z návrhu na přiznání odkladného účinku a jeho příloh jednoznačně vyplývá, že v případě nepřiznání odkladného účinku může stěžovatelce vzniknout značná újma, a to mj. z důvodu nutnosti pozastavení stavebních prací, zakonzervování stavby, nemožnosti splnění závazků, nutnosti vrácení uhrazených finančních plnění atp. Stěžovatelka přitom újmu v návrhu na přiznání odkladného účinku konkrétně a jednotlivě vyčíslila, nejedná se tedy o újmu pouze hypotetickou či bagatelní, která podle judikatury NSS důvodem přiznání odkladného účinku být nemůže.

[16] Z návrhu na přiznání odkladného účinku lze dovodit, že tvrzená újma je pro stěžovatelku nepoměrně větší, než jaká přiznáním odkladného účinku může vzniknout jiným osobám. Jiný závěr nelze učinit ani na základě obsahu vyjádření žalobkyně. Tvrzená

pokračování

újma žalobkyně má především hypotetickou povahu a je odvozována od možného pozdějšího zásahu do jejího pozemku či jiných budoucích situací (záměr je realizován a prakticky dokončen, a to na pozemku stěžovatelky; na pozemek žalobkyně ani podle jejího tvrzení nikterak nezasahuje).

[17] Co se týče podmínky podle § 73 odst. 2 s. ř. s., tedy absence rozporu s důležitým veřejným zájmem, Nejvyšší správní soud předně připomíná, že hájit veřejný zájem v řízení o návrhu na přiznání odkladného účinku náleží primárně žalovanému správnímu orgánu (srov. např. usnesení NSS ze dne 1. 11. 2023, č. j. 8 As 224/2023-48, či ze dne 25. 4. 2024, č. j. 8 As 97/2024-21). Ten se však v projednávané věci k návrhu nijak nevyjádřil a neoznačil žádný konkrétní veřejný zájem, který by mohl být přiznáním odkladného účinku dotčen.

[18] Žalobkyní tvrzený veřejný zájem na tom, aby docházelo toliko k výstavbě řádně a zákonně povolených staveb, zůstal v projednávané věci v obecné rovině, aniž by byl konkretizován ve vztahu ke skutkovým okolnostem věci. Takto neurčitě formulovaný zájem nemůže bez dalšího převážit nad konkrétní a řádně doloženou značnou újmu hrozící stěžovateli, spočívající v tom, že při nepřiznání odkladného účinku by došlo k bezprostřednímu zastavení téměř dokončené stavby a velmi pravděpodobně i ke vzniku značných majetkových škod.

[19] V této souvislosti lze poukázat na usnesení NSS ze dne 18. 10. 2012, č. j. 7 As 144/2012-35, v němž soud zdůraznil, že *„je nepochybné, že soulad staveb se záměry územního plánování a s obecnými požadavky na výstavbu je veřejným zájmem (...). Výchozí zásadou tak je zpravidla zachování stávajícího stavu (...). Přesto je nutné zohlednit skutkové okolnosti každého posuzovaného případu, neboť nelze vyloučit, že za určitých okolností je silnější zájem na přiznání odkladného účinku.“* Právě tato výhrada však na nyní projednávanou věc plně dopadá. V základu byl stavební záměr povolen, předmětem sporu je toliko povolení změny některých parametrů. Stavba je již fakticky téměř dokončena a její zastavení by vedlo ke vzniku nemalých ekonomických následků, aniž by současně bylo prokázáno bezprostřední ohrožení hodnot, jejichž ochrana je jádrem tvrzeného veřejného zájmu. Za této situace proto nelze mechanicky vycházet z principu *„zachování statu quo“*, neboť by tím byl vyvolán stav fakticky ještě závažněji zasahující do právní sféry stěžovatelky.

[20] Současně ze spisového materiálu nevyplývá, že by realizace stavby představovala bezprostřední ohrožení hodnot chráněných veřejným právem, jako je zejména veřejné zdraví, bezpečnost či životní prostředí, které by odůvodňovalo nutnost bezodkladného zásahu (srov. usnesení NSS ze dne 25. 4. 2024, č. j. 8 As 84/2025-50, bod 27). Za této situace proto nelze dovodit existenci veřejného zájmu natolik intenzivního, aby odůvodňoval nepřiznání odkladného účinku i za cenu vzniku ekonomicky zásadních a těžko reparovatelných následků na straně stěžovatelky.

[21] Skutečnost, že v projednávané věci existuje výrazný nepoměr mezi hrozící újmu na straně stěžovatelky a toliko obecně tvrzeným veřejným zájmem, nepředstavuje oslabení požadavku na zákonnost výstavby, nýbrž odraz individuálního posouzení konkrétní věci, pro které je institut odkladného účinku určen.

[22] Z výše uvedených důvodů Nejvyšší správní soud kasační stížnosti přiznal odkladný účinek. Učinil tak ve vztahu k v záhlaví označenému rozsudku krajského soudu, v důsledku čehož až do právní moci rozhodnutí o kasační stížnosti dochází k plnému pozastavení účinků tohoto rozhodnutí.

[23] Soud připomíná, že může usnesení o přiznání odkladného účinku i bez návrhu usnesením zrušit, ukáže-li se v průběhu řízení, že pro přiznání odkladného účinku nebyly důvody, nebo že tyto důvody v mezidobí odpadly (§ 73 odst. 5 ve spojení s § 107 odst. 1 s. ř. s.). Pro úplnost Nejvyšší správní soud podotýká, že rozhodnutí o návrhu na přiznání odkladného účinku žádným způsobem nepředjímá budoucí rozhodnutí o věci samé (usnesení NSS ze dne 4. 10. 2005, č. j. 8 As 26/2005-76, č. 1072/2007 Sb. NSS).

[24] Podání návrhu na přiznání odkladného účinku podléhá dle položky 20 sazebníku soudních poplatků, který je přílohou zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, soudnímu poplatku ve výši 1 000 Kč. Podle § 7 odst. 1 zákona o soudních poplatcích je poplatek splatný vznikem poplatkové povinnosti. Poplatková povinnost v daném případě vzniká dnem právní moci tohoto usnesení [§ 4 odst. 1 písm. h) zákona o soudních poplatcích, *per analogiam*; srov. k tomu již citované usnesení NSS č. j. 1 As 27/2012-32, resp. usnesení rozšířeného senátu ze dne 4. 6. 2024, č. j. 9 As 270/2023-21, bod 24]. NSS proto výrokem II. vyzval stěžovatelku ke splnění povinnosti zaplatit soudní poplatek za návrh na přiznání odkladného účinku.

[25] Poplatek lze zaplatit buďto v hotovosti na pokladně NSS, nebo bezhotovostně převodem na účet soudu číslo: 3703-46127621/0710, vedený u České národní banky, pobočka Brno. Závazný variabilní symbol pro identifikaci platby je **1020409426**. Zaplacení poplatku lze rovněž provést prostřednictvím QR kódu:



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

Nebude-li soudní poplatek včas dobrovolně zaplacen, bude vymáhán celní správou.

V Brně dne 25. června 2026

Eva Šonková
předsedkyně senátu