

## U S N E S E N Í

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Lenky Kaniové a soudců JUDr. Marie Žiškové a JUDr. Zdeňka Kühna v právní věci žalobce **Společnosti Šáreckého údolí, občanského sdružení**, se sídlem V Šáreckém údolí 98, Praha 6, zastoupeného JUDr. Ondřejem Tošnerem, advokátem se sídlem Slavíkova 1568/23, Praha 2, proti žalovanému **Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebnímu**, se sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 31. 10. 2006, č. j. S-MHMP 224468/2006/OST/Hn/Ja, za účasti osob zúčastněných na řízení: 1. Heřmanův dvůr s. r. o., se sídlem Zlatnická 1582/10, Praha 1, zastoupená Mgr. Martinem Láníkem, advokátem se sídlem Karlovo náměstí 671/24, Praha 1, 2. PREDistribuce, a. s., se sídlem Svornosti 3199/19a, Praha 5, adresa pro doručování: Na Hroudě 1492/4, Praha 10, v řízení o kasační stížnosti osoby zúčastněné na řízení ad 1. proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 12. 12. 2008, č. j. 7 Ca 6/2007 - 126, o návrhu stěžovatelky na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti,

### t a k t o :

Návrh na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti **s e z a m í t á .**

### O d ů v o d n ě n í :

Shora označeným rozhodnutím ze dne 31. 10. 2006 žalovaný (dále též „magistrát“) zamítl odvolání žalobce proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 6, odboru výstavby (dále jen „stavební úřad“) ze dne 19. 4. 2006, č. j. MCP6 027013/2006, zn. 4000,6813/05/OV/Ber/P 2173 a ost. Dej. Stavební úřad vydal na žádost stavebníka RASKAL s. r. o., zastoupeného na základě plné moci společností AR-BUILDING s. r. o., stavební povolení na přístavbu k historickému domu č. p. X (na pozemku č. parc. X) na pozemku č. parc. X, k. ú. D.e, a stavební úpravy objektu na pozemku č. parc. X, k. ú. D., v areálu „Heřmanova dvora“, při ulici V Šáreckém údolí, v Praze 6, vč. stavby dvou přípojek vody a areálových rozvodů vody a elektro a splaškové a dešťové kanalizace na pozemcích č. parc. X, X, X, k. ú. D., za účelem zřízení 10 bytů v jižním objektu a 4 bytů v severním objektu, včetně realizace 32 parkovacích míst. Stavební úřad tímtež rozhodnutím vydal na žádost stavebníka Pražské energetiky a. s., zastoupeného na základě plné moci společností AR-BUILDING s. r. o., stavební povolení na stavbu trafostanice a kabelového vedení na dotčených pozemcích.

Rozhodnutí magistrátu rozsudkem ze dne 12. 12. 2008 zrušil městský soud. Proti tomuto rozsudku brojí kasační stížností osoba zúčastněná na řízení společnost Heřmanův dvůr s. r. o. (dále též „stěžovatelka“), jejímž právním předchůdcem je společnost RASKAL s. r. o., která realizovala změnu staveb dle vydaného stavebního povolení. V doplnění kasační stížnosti ze dne 20. 4. 2009 (doručené Nejvyššímu správnímu soudu dne 13. 5. 2009) navrhla stěžovatelka, aby byl její stížnosti přiznán odkladný účinek podle § 107 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“).

Tento návrh odůvodnila tím, že krajský soud rozhodoval dne 12. 12. 2008 o žalobě podané žalobcem dne 8. 1. 2006. Během takřka tří let trvajících řízení u městského soudu

[poznámka Nejvyššího správního soudu: žaloba byla podána 8.1.2007, takže řízení před městským soudem trvalo o rok méně, než uvádí stěžovatelka] vydal stavební úřad dne 5.11.2008 rozhodnutí, kterým došlo k povolení změny stavby před jejím dokončením, jehož předmětem byla zejména změna způsobu provádění stavby (přístavby a stavebních úprav objektu na pozemku p. č. X, k. ú. D.). Ještě předtím, dne 16.6.2008, vydal stavební úřad rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, konkrétně pro stavební úpravy objektu na pozemku p. č. X. Rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 24.11.2008 pak byly posledně uváděné změny zkolaudovány. Zatímco v době podání žaloby (cca dva měsíce od vydání stavebního povolení) byla (pře)stavba Heřmanova dvora v podstatě v začátcích, dnes je skutečnost taková, že větší část stavby je již způsobilá k užívání (a tedy i k prodeji třetím osobám), menší část stavby se pak nachází ve stavu před dokončením. Výše investičních nákladů, které byly v mezidobí proinvestovány, již dosahuje několika set miliónů korun. Stěžovatelka je vázána svými smluvními povinnostmi jak vůči financující bance, tak vůči zájemcům o dokončené (či zčásti dokončené) byty, se kterými má uzavřeny smlouvy o budoucí smlouvě kupní. Napadený rozsudek krajského soudu již nabyl právní moci, což má pro stěžovatelku za následek velmi nepříjemnou situaci, kterou svým jednáním nezavinila (neboť postupovala v souladu s výše uvedenými rozhodnutími, což bylo završeno úspěšnou kolaudací části areálu). Stěžovatelka totiž bude zřejmě nucena nabízet ke koupi byty, které sice byly řádně zkolaudovány, nicméně následkem vydání zrušujícího rozsudku byly postaveny bez platného stavebního povolení. Tato podstatná právní vada bezpochyby bude mít za následek buď ztrátu zájmu kupujících, nebo podstatně nižší kupní cenu bytů, jejichž prodej se případně podaří realizovat. Stěžovatelka tedy tvrdí, že následkem právní moci napadeného rozsudku městského soudu jí vzniká nenahraditelná újma, neboť výše ztráty, do níž je nutné započíst i nemalé sankce z nesplněných smluvních povinností, pro ni budou mít likvidační charakter.

Stěžovatelka dále tvrdí, že přiznání odkladného účinku nebude v rozporu s veřejným zájmem, neboť bezpochyby je veřejným zájmem spíše existence funkčního obytného areálu Heřmanův dvůr, než existence jeho takřka dokončeného, avšak opuštěného a postupně se rozpadajícího torza, představujícího součást konkursní podstaty v případě zániku stěžovatelky. S ohledem na takřka dokončenou přestavbu areálu již ani není návrat do výchozího stavu, jak se o něj snaží žalobce, z objektivního pohledu možný.

Žalobce ve svém vyjádření k doplnění kasační stížnosti, doručeném zdejšímu soudu dne 22.6.2009, namítl, že z napadeného rozsudku vyplývá, že rozhodnutí žalovaného o povolení stavby bylo vydáno v rozporu s právními předpisy. Žalobce má za to, že přiznání odkladného účinku kasační stížnosti by vedlo pouze k tomu, že by – nezákonně realizované – stavby byly zcela dokončeny a zkolaudovány, což by vedlo ke zmaření smyslu soudního přezkumu správních rozhodnutí. K odkazům stěžovatelky na následně vydaná rozhodnutí stavebního úřadu uvedl, že stavebník postupoval nejen v rozporu s původním stavebním povolením, ale i v rozporu s rozhodnutím stavebního úřadu z 5.11.2008. Podle původního (soudem zrušeného) povolení mělo dojít k přístavbě a úpravě původního historického objektu; nebylo povoleno odstranění převážné části tohoto objektu včetně jeho obvodových zdí. Jak vyplývá z fotodokumentace přiložené k předchozím vyjádřením, již v prosinci 2007 však byla převážná část tohoto objektu odstraněna, z fotografií z března 2008 potom vyplývá úplné odstranění stavby. Není tedy pravdou, že by stavebník „postupoval v souladu s výše uvedenými rozhodnutími“. Podle žalobce tak postup stavebníka vedl ve svém důsledku k „obejití“ zákazu změny v užívání stavby a k realizaci stavby pro bydlení v daném (záplavovém) území. Jestliže stěžovatelce může z uvedeného vzniknout finanční újma, pak ji musí vymáhat po tom, kdo je za ni odpovědný. Ohledně veřejného zájmu žalobce připomněl, že stavba je realizována tam, kde to není dle územního plánu přípustné, tedy je realizována v rozporu s veřejným zájmem. Dostavbě stavby za dané situace nelze poskytovat soudní ochranu, jednalo by se o popření smyslu soudního

přezkumu správních aktů [„(...) kdyby se činnosti mohly realizovat bez ohledu na soudní přezkum je povolujících rozhodnutí, k čemu by soudní přezkum byl?“. Žalobce tady navrhl, aby kasační stížnosti odkladný účinek přiznán nebyl.

Podle § 107 s. ř. s. nemá kasační stížnost odkladný účinek; Nejvyšší správní soud jej však na návrh stěžovatele přiznává, jsou-li k tomu splněny zákonné předpoklady. Těmi jsou podle přiměřeně použitého § 73 s. ř. s. skutečnost, že výkon nebo jiné právní následky rozhodnutí by pro stěžovatele znamenaly nenahraditelnou újmu, a dále pak to, že přiznání odkladného účinku se nedotkne nepřiměřeným způsobem nabytých práv třetích osob a není v rozporu s veřejným zájmem.

Zamezit důsledkům zrušujícího rozhodnutí krajského soudu po dobu kasačního řízení lze podle soudního řádu správního pouze cestou přiznání odkladného účinku. Předpokladem však je podání návrhu na jeho přiznání stěžovatelem, a to návrhu odůvodněného negativními důsledky výkonu rozhodnutí krajského soudu, které Nejvyšší správní soud v každém konkrétním případě uváží ve vztahu k zákonným podmínkám. Nutno zdůraznit, že tyto podmínky se liší od důvodů, z nichž lze podat kasační stížnost ve věci samé (§ 103 s. ř. s.) a předmětem rozhodování o návrhu na přiznání odkladného účinku proto není předběžné posouzení zákonnosti napadeného rozhodnutí krajského soudu (srov. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 9. 2006, č. j. 6 Ads 99/2006 - 33, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)).

Dále je třeba upozornit na mimořádnou povahu institutu odkladného účinku. Kasační stížnost proti rozhodnutí soudu ve správním soudnictví není řádným opravným prostředkem, u něž by bylo možno odkladný účinek očekávat. Přiznáním odkladného účinku kasační stížností odnímá Nejvyšší správní soud před vlastním rozhodnutím ve věci samé právní účinky pravomocnému rozhodnutí krajského soudu, na které je třeba hledět jako na zákonné a věcně správné, dokud není jako celek zákonným postupem zrušeno. Přiznání odkladného účinku proto musí být vyhrazeno pro ojedinělé a výjimečné případy.

Podstatou sporu v řízení před správními orgány i následně před městským soudem byla v nyní posuzované věci otázka, zda stavitelem navrhované a následně realizované stavební úpravy znamenaly změnu v užívání dotčených staveb (z hospodářských staveb na bytové) či ne. Podle § 85 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), totiž *„změna v užívání stavby nemůže být povolena, pokud je v rozporu se závaznou částí územně plánovací dokumentace.“* Podle žalobce se pak dané stavby nacházejí v záplavovém území, v němž není možné vydat zákonné stavební povolení pro stavby určené pro bydlení (s ohledem na čl. 9 odst. 5 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy). Podle správních orgánů (a rovněž podle stěžovatelky) se však v daném případě nejednalo ani o umístění stavby, ani o změnu v užívání stavby.

Způsob vypořádání této otázky (tedy zda stavební povolení k daným stavbám byla vydána v souladu se zákonem) městským soudem bude předmětem zájmu Nejvyššího správního soudu až při věcném přezkumu kasační stížnosti. S ohledem na naznačenou podstatu sporu lze však konstatovat, že přiznání odkladného účinku není v tomto případě na místě. Jeho přiznání by se totiž mohlo dotknout nepřiměřeným způsobem práv třetích osob, a to osob, kterým stěžovatelka hodlá prodat bytové jednotky, které se v předmětných stavbách nacházejí. Tyto osoby by po přiznání odkladného účinku nabývaly bytové jednotky v dobré víře v právní perfektnost daných staveb a o jejich případných právních vadách by se dozvěděly až po kasačním rozhodnutí ve věci samé, jímž by Nejvyšší správní soud eventuálně potvrdil právní názor vyslovený městským soudem.

Se stěžovatelkou lze jistě souhlasit v tom, že situace, kdy se rozhoduje o zákonnosti stavebního povolení již téměř dokončených staveb, zdaleka není ideální. Nicméně tato skutečnost sama o sobě nemůže vést Nejvyšší správní soud k přiznání odkladného účinku, protože nejméně jedna ze tří zákonem stanovených podmínek nutných k jeho přiznání není splněna. Přitom zákon předpokládá kumulativní naplnění všech výše citovaných podmínek. Otázkou splnění zbývajících dvou podmínek se tak Nejvyšší správní soud pro nadbytečnost již nezabýval.

Na závěr lze ještě dodat, že, jak správně podotýká žalobce, přiznávání odkladných účinků v tomto a obdobných případech by mohlo v konečném důsledku vést k popření smyslu soudního přezkumu správních aktů.

Ze shora uvedených důvodů rozhodl Nejvyšší správní soud o zamítnutí návrhu na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti.

**Poučení:** Proti tomuto rozhodnutí **nejsou** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 16. července 2009

JUDr. Lenka Kaniová, v. r.  
předsedkyně senátu