



Vyvěšeno dne: 12. 12. 2025

Svěšeno dne: 26. 12. 2025

Adéla Žemlová

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Milana Podhrázkého, soudce Davida Hipšra a soudkyně Jiřiny Chmelové v právní věci žalobkyně: **České přístavy, a. s.**, se sídlem Jankovcova 1627/16a, Praha 7, zast. Mgr. Františkem Korbelem, Ph.D., advokátem se sídlem Na Florenci 2116/15, Praha 1, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské nám. 2/2, Praha 1, za účasti osob zúčastněných na řízení: **I) Městská část Praha 7**, se sídlem U Průhonu 1338/38, Praha 7, **II) Povodí Vltavy, státní podnik**, se sídlem Holečkova 3178/8, Praha 5, o kasační stížnosti osoby zúčastněné na řízení I) proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 10. 6. 2025, čj. 3 A 6/2023-159,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Osoba zúčastněná na řízení I) **j e p o v i n n a** zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 6 134,70 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce.
- III. Žalovaný a osoba zúčastněná na řízení II) **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Nejvyšší správní soud v této věci rozhoduje o opakované kasační stížnosti (první řízení bylo vedeno pod sp. zn. 8 As 230/2023). Osoba zúčastněná na řízení I) hodlala vybudovat *Park U Vody* v pražských Holešovicích. V oblasti jsou umístěny také koleje bývalé vlečky, která vedla do přístavu v Holešovicích. Dnes již vlečka není používána a není napojená na celostátní ani regionální železniční trať.

[2] Osoba zúčastněná na řízení I) jako stavebník podala žádost o vydání společného stavebního a územního povolení uvedeného záměru [podle § 94j a 94q zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)]. Úřad městské části Praha 7, stavební úřad, schválil společné povolení rozhodnutím ze dne 23. 9. 2022, č. j. MČ P7334873/2022/SUÚVav (prvostupňové rozhodnutí). Za účastníky tohoto řízení považoval stavebníka [v soudním řízení osoba zúčastněná na řízení I)], Povodí Vltavy, státní podnik [osoba zúčastněná na řízení II)], OMV Česká republika, s.r.o.; a Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.

[3] Žalobkyně podala proti tomuto rozhodnutí dne 28. 11. 2022 odvolání. Žalovaný jej rozhodnutím ze dne 26. 1. 2023, č. j. MHMP 205768/2023, zamítl jako opožděné podle § 92 odst. 1 správního řádu. Vyhodnotil, že žalobkyně je opomenutou účastnicí společného řízení, ale pouze podle § 94k písm. e) stavebního zákona, jelikož vlastní sousední stavbu (vlečku), která bude přímo dotčena chodníky, se kterými se má stýkat. Odvolání tedy bylo přípustné, nicméně bylo opožděné.

[4] Žalobkyně se proti rozhodnutí žalovaného bránila žalobou u Městského soudu v Praze, který jí prvním rozsudkem vyhověl a rozhodnutí žalovaného zrušil (rozsudek ze dne 21. 9. 2023, č. j. 3 A 6/2023-78). Žalobkyně byla podle městského soudu tzv. hlavním účastníkem [dle § 94k písm. c) a d) stavebního zákona], a její odvolání tedy bylo podáno včas. Osoba zúčastněná na řízení I) podala proti tomuto rozsudku kasační stížnost, které Nejvyšší správní soud vyhověl a první rozsudek městského soudu zrušil pro nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů (rozsudek ze dne 15. 4. 2025, č. j. 8 As 230/2023-110). Dospěl především k závěru, že projekt do vlečky zasahuje a že by její vlastník tedy měl být hlavním účastníkem povolovacího řízení. Nicméně zavázal městský soud k tomu, aby postavil na jisto, zdali je vlastníkem opravdu žalobkyně a zda je vlečka (ne)movitou věcí.

[5] Zároveň se správní částí soudního řízení probíhala také soukromoprávní větev sporu. Před civilními soudy se žalobkyně domáhala zdržení se rušení držby ze strany osoby zúčastněné na řízení I) tím, že pokračovala ve stavbě. Obvodní soud pro Prahu 7 usnesením ze dne 22. 8. 2023, sp. zn. 10 C 162/2023 žalobu zamítl. Měl za to, že žalobkyně vykonává pouze držbu vlečky. Současně nepovažoval vlečku za nemovitou věc, která by byla se zemí spojená pevným základem a kterou by nebylo možné přenést z místa na místo bez porušení její podstaty. Žalobkyně se proti usnesení odvolala, Městský soud v Praze její odvolání zamítl usnesením ze dne 22. 11. 2023, č. j. 55 Co 327/2023-182. Žalobkyně neuspěla ani s ústavní stížností, kterou Ústavní soud usnesením ze dne 7. 5. 2024, sp. zn. III.ÚS 694/24 odmítl jako zjevně neopodstatněnou. Ústavní soud k odůvodnění obecných soudů dodal, že vlečka již není napojena na železniční síť a není tak svou povahou, a určením, tedy funkčními atributy nemovitou věcí – liniovou stavbou. Dodal, že konkrétní okolnosti případu o nemovité povaze věci – vlečky nesvědčí, a že eventuální přeložení vlečky neznamená porušení její samotné podstaty.

II. Rozhodnutí městského soudu

[6] V návaznosti na to se městský soud věci znovu zabýval a v záhlaví označeným (druhým) rozsudkem rozhodnutí žalovaného opět zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Vyšel z toho, co zjistily civilní soudy a Ústavní soud. Nepovažoval vlečku za stavbu ve smyslu zákona o drahách, za liniovou stavbu a ani za nemovitou věc. Považoval ji nicméně za stavbu podle stavebního zákona, jelikož jde o stavební dílo, vzniklo stavební a montážní technologií. I když ji lze zřetelně oddělit od pozemků, na kterých leží, stále ji s nimi lze spojovat. Městský soud také vyšel ze závěru civilních soudů v tom ohledu, že nad vlečkou žalobkyně vykonává držbu. Jelikož se před civilními soudy žalobkyně domáhala právě ochrany držby, vlastnictví nebylo předmětem jeho řízení. V nynějším řízení však bylo vlastnictví stěžejní otázkou a městský soud dospěl k závěru, že žalobkyně je vlastníkem vlečky z titulu vydržení. Na věc se použil zákon č. 40/1964 Sb.,

pokračování

občanský zákoník („starý občanský zákoník“). Žalobkyně od roku 1992 nepřetržitě a v dobré víře nakládala s vlečkou jako s vlastní, přičemž své přesvědčení opírala o privatizační projekt, který sice vlečku výslovně neindividualizoval, ale poskytoval dostatečný právní důvod pro oprávněnou držbu. Orgány veřejné moci po desetiletí její vlastnictví fakticky potvrzovaly, když ji opakovaně označovaly jako vlastníka a provozovatele vlečky a nikdy její právo nezpochybňovaly. Vlastnictví začala zpochybňovat až osoba zúčastněná na řízení I) v roce 2023, přestože dříve sama žalobkyni jako vlastníka uváděla. Nikdo jiný se k vlastnictví vlečky nehlásil a žalobkyně po celou dobu vykonávala právní i faktické panství nad věcí, což městský soud vyhodnotil jako nerušenou, oprávněnou držbu trvající více než třicet let. Přestože žalobkyně nezískala vlečku přímo privatizací, nabyta ji vydržením, a její vlastnické právo tak zakládá i její legitimaci být účastníkem správních řízení. Na tomto základě pak žalobkyni považoval za hlavního účastníka stavebního řízení.

III. Obsah kasační stížnosti a vyjádření k ní

[7] Osoba zúčastněná na řízení I) (**stěžovatelka**) podala i proti tomuto (druhému) rozsudku městského soudu kasační stížnost. V ní vymezuje dvě námitky – nesouhlasí s posouzením otázky vlastnictví vlečky a rozhodnutí považuje za nepřiměřené (§ 103 písm. a) s. ř. s.).

[8] Žalobkyně nevydržela vlastnické právo ke kolejím. Nebyla splněna jedna z podmínek vydržení, chybí zde právní titul, který by jinak vedl k nabytí vlastnického práva. Městský soud nejprve uvedl, shodně s civilními soudy, že privatizační projekt byl nekonkrétní a vlastnického právo k vlečce z něho nešlo jednoznačně dovodit. Vlečka by v privatizačním projektu musela být popsána dostatečně určitým způsobem, tak ale zjevně popsána není. Dále pak ale městský soud uvedl, že privatizační projekt pokládá za kvalitativně dostatečný právní důvod pro přesvědčení žalobkyně o vlastnictví vlečky, tedy za oprávněnou držbu. Pokud ale nebyl privatizační projekt právním titulem způsobilým převodu vlastnického práva, nemohl jím být ani pro oprávněné nabytí držby.

[9] Žalobě nemělo být vyhověno ani vzhledem k celému kontextu věci. Správní soudnictví má sloužit k ochraně veřejných subjektivních práv, zde však dochází ke střetu dvou horizontálních soukromých práv. Jde o nesmyslnou ochranu nefunkční a neobnovitelné vlečky, která nemá žádný hospodářský význam a žalobkyně ji do tohoto stavu přivedla sama. Naopak stěžovatelka zvelebila zanedbané území za vynaložení značného úsilí a desítek milionů korun, které nyní slouží občanům. Žalobkyně pouze zneužívá právo, neměla by jít poskytnutá ochrana.

[10] **Žalovaný** se plně ztotožnil s kasační stížností a navrhl, aby jí Nejvyšší správní soud vyhověl.

[11] **Žalobkyně** uvedla, že městský soud rozlišuje mezi podmínkami pro nabytí vlastnického práva a pro nabytí oprávněné držby. Titul pro nabytí držby nemusí být tak konkrétně individualizovaný jako k nabytí vlastnictví. Aby mohlo dojít k vydržení podle starého občanského zákoníku, musí být držitel v dobré víře a požaduje se po něm náležitá opatrnost – tedy při běžné péči by neměl mít pochybnosti o oprávněnosti držby. Žalobkyně byla od roku 1992 přesvědčena o vlastnictví vlečky, a to nebylo zpochybněno až do roku 2023 (do nynějšího soudního sporu). Držitel musel být také objektivně v dobré víře, že existuje právní titul k užívání, i když nemusí skutečně existovat. Po více než 30 let byla žalobkyně utvrzovaná v tom, že je vlastníkem vlečky ze strany orgánů veřejné moci. Vlastnictví se nedovolává ani nikdo jiný. Privatizační projekt je bezpochyby existující právní dokument, na základě kterého se žalobkyně v dobré víře domnívala, že je vlastníka. Ani stěžovatelka v kasační stížnosti neuvádí důvody, pro které by v tomto ohledu žalobkyně v dobré víře nebyla. Žalobkyně by vlečku vydržela i podle podmínek (nového) občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku).

[12] Žalobkyně nezneužívá právo, ale pouze oprávněně brání svá práva k vlečce. Neměla jinou možnost než se bránit žalobou. Snažila se uplatňovat svá práva již před správními orgány. Stěžovatelka o žalobkyni věděla ještě před realizací projektu, protože podala odvolání, tedy před právní mocí povolení. Jde tedy k tíži čistě stěžovatelky, že za takové situace do projektu investovala a začala ho realizovat, i když se žalobkyně svých práv domáhala mnohem dříve.

IV. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[13] V projednávané věci jde o opakovanou kasační stížnost, která je až na stanovené výjimky nepřipustná (§ 104 s. ř. s. a usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 22. 3. 2011, č. j. 1 As 79/2009-165). Stěžovatelka přichází s novými tvrzeními, které navazují na druhý rozsudek městského soudu, jelikož v ní reaguje na to, jak městský soud nově dospěl k tomu, že žalobkyně vlastní vlečku. Kasační stížnost je proto v tomto směru přípustná.

[14] Kasační stížnost je nicméně na samé hranici projednatelnosti pro svoji obecnost. Na vypořádání otázky vlastnictví městským soudem totiž reaguje pouze v obecné rovině. Obsah a zevrubnost posouzení věci soudem přitom odpovídá kvalitě a míře konkretizace stížnostních bodů (k tomu srov. např. rozsudky NSS ze dne 23. 6. 2005, č. j. 7 Afs 104/2004-54, či ze dne 18. 7. 2013, č. j. 9 Afs 35/2012-42). Kasační soud tedy stěžovatelčiny námitky vypořádal adekvátně tomu, jak konkrétně v nich stěžovatelka reaguje na závěry městského soudu. Současně je Nejvyšší správní soud vázán rozsahem a důvody kasační stížnosti (§ 109 odst. 4 s. ř. s.).

[15] Kasační stížnost není důvodná.

[16] V první námitce stěžovatelka poukazuje na to, že nejprve městský soud označil privatizační projekt za nedostatečně určitý vlastnický titul, později ale dospěl k závěru, že na jeho základě žalobkyně vydržela vlastnické právo. Stěžovatelka nicméně opomíjí, že městský soud v argumentaci pokračoval dál a výslovně uvedl, že i když nebyl privatizační projekt dostatečný právní titul pro nabytí vlastnictví, mohla se žalobkyně na jeho základě oprávněně domnívat, že vlastníkem je (bod 62 napadeného rozsudku). Tedy dospěl k závěru, že privatizační projekt byl dostatečný právní titul pro nabytí držby. Věnoval se dalším podmínkám toho, zda mohla žalobkyně postupně vlastnického právo k vlečce vydržet. Taková úvaha je logická – pokud by se právní tituly k nabytí vlastnictví i k jeho vydržení musely shodovat, pak by institut vydržení postrádal smysl. Nejvyšší správní soud proto této námitce stěžovatelky nepřisvědčil.

[17] Ani druhá námitka stěžovatelky není důvodná. Při určení okruhu účastníků řízení nemůže hrát roli to, zda projekt byl finančně nákladný a zda do něj stěžovatelka kromě peněz věnovala i spoustu dalšího úsilí. Ani při soudním přezkumu pak nelze pominout případný nezákonný postup jen z toho důvodu, že na stavební projekt již byly vynaloženy značné finanční náklady (obdobně rozsudek NSS ze dne 26. 9. 2024, č. j. 8 As 58/2023-151, bod 47). Je třeba ostatně připomenout, že předmětem nynějšího řízení je pouze spor týkající se včasnosti odvolání žalobkyně. Také nelze mít bez dalšího za to, že žalobkyně zneužívá svých práv jenom proto, že se jich snaží účelně využívat a domoci se postavení účastnice povolovacího řízení. Institut zneužití práva je institutem výjimečným. Proto je nutné k němu přistupovat zdrženlivě a s přihlédnutím k jiným obdobně důležitým principům jako je zejména právní jistota (usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 27. 5. 2010, č. j. 1 As 70/2008-74, č. 2099/2010 Sb. NSS). Jednání, které je zneužitím práva, proto musí být dostatečně prokázáno, a to s ohledem na konkrétní okolnosti (viz rozsudky NSS ze dne 4. 5. 2011, č. j. 1 As 27/2011-81; ze dne 30. 11. 2019, č. j. 3 As 338/2019-61; či ze dne 18. 3. 2015, č. j. 1 As 16/2015-30). Rozhodujícími faktory mohou být mimo jiné sériovost a stereotypnost vedených sporů spojených s opakováním obdobných či zcela identických postupů a argumentů (usnesení NSS ze dne 14. 11. 2014, č. j. 10 As 226/2014-16). Může jimi být také nemravné, šikanózní až obstrukční jednání (rozsudek rozšířeného senátu NSS

pokračování

ze dne 18. 12. 2018, č. j. 4 As 113/2018-39, body 27-28). Ničeho takového se ovšem žalobkyně v nyní projednávané věci nedopouštěla. Využívala jen svých procesních práv, a to zcela standardně – po vyčerpání možnosti podat odvolání se obrátila na správní soudy s žalobou.

V. Závěr a náklady řízení

[18] Ze všech těchto důvodů Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná, a proto ji zamítl (§ 110 odst. 1 věta druhá s. ř. s.).

[19] O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle úspěchu ve věci v souladu s § 60 odst. 1 větou první s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatelka nebyla v řízení o kasační stížnosti úspěšná, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Stejně tak nebyl úspěšný žalovaný, proto mu právo na náhradu nákladů řízení také nevzniká. Osoba zúčastněná na řízení II) nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti, neboť jí soud neuložil žádnou povinnost a nejsou dány ani jiné okolnosti hodné zvláštního zřetele (§ 60 odst. 5 ve spojení s § 120 s. ř. s.).

[20] Procesně úspěšné žalobkyni soud přiznal právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti spočívajících v odměně jejího zástupce za jeden úkon právní služby (vyjádření ke kasační stížnosti) ve výši 4 620 Kč a náhradě hotových výdajů ve výši 450 Kč [§ 9 odst. 5, § 11 odst. 1 písm. d) a § 13 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif)]. Zástupce žalobkyně je plátcem DPH, proto se jeho odměna a hotové výdaje zvyšují o částku odpovídající této dani (tj. 21 %), tedy o 1 064,70 Kč. Celkem činí náhrada nákladů žalobkyně 6 134,70 Kč. Tuto částku je stěžovatelka, která řízení o kasační stížnosti vyvolala, povinna zaplatit žalobkyni do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce.

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

V Brně dne 12. prosince 2025

L. S.

Milan Podhrázký v. r.
předseda senátu