



Vyvěšeno dne: 20. 1. 2026

Svěšeno dne: 3. 2. 2026

Lenka Zubajová

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Davida Hipšra, soudkyně Jířiny Chmelové a soudce Milana Podhrázkého v právní věci žalobce: **Robert Heran**, bytem Bělocerkevská 1299/24, Praha 10, zastoupen JUDr. Janem Fričem, advokátem se sídlem Pod Hybšmankou 2818/3, Praha 5, proti žalovanému: **Úřad městské části Praha 12**, se sídlem Generála Šišky 2375/6, Praha 4, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti usnesení Městského soudu v Praze ze dne 11. 2. 2025, č. j. 8 A 118/2024-35,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Žalobce je vlastníkem pozemků parc. č. 299 a 293/3 v katastrálním území Libuš. K prvně jmenovanému pozemku, na kterém stojí objekt č. p. 115, bezprostředně přiléhá pozemek parc. č. 1120/1. Na něm došlo k realizaci záměru „*Stavební úpravy komunikace V Hrobech*“. Dne 4. 7. 2023 vydal žalovaný pro tento záměr podle § 122 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále „starý stavební zákon“), kolaudační souhlas, kterým povolil užívání dané stavební úpravy. Žalobce se o vydání kolaudačního souhlasu dozvěděl až zpětně dne 30. 9. 2024, a to při nahlížení do kolaudačního spisu.

[2] Dne 23. 11. 2024 podal žalobce proti kolaudačnímu souhlasu k Městskému soudu v Praze (dále „městský soud“) žalobu. Městský soud ji shora označeným usnesením odmítl. Shrnu, že žalobce se s vydaným kolaudačním souhlasem seznámil při nahlížení do spisu dne 30. 9. 2024, avšak žalobu podal až po uplynutí měsíční lhůty podle § 306 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále „nový stavební zákon“), tedy opožděně.

II. Kasační stížnost a vyjádření žalovaného

[3] Proti usnesení městského soudu o odmítnutí žaloby podal žalobce (dále „stěžovatel“) kasační stížnost. Popsal, že stavba komunikace získala povolení až dodatečně poté, co bylo zahájeno řízení o odstranění nepovolené stavby. V řízení o dodatečném povolení stěžovatel řádně uplatňoval námitky, které byly částečně zohledněny v bodě 6 rozhodnutí o povolení stavby. Stavební úpravou tak nesmělo dojít k navýšení terénu ani k poškození přípojek do objektu č. p. 115. Cílem námitek bylo zamezit stékání dešťové vody z komunikace k rohu tohoto objektu, ale i významnému zhoršení poměrů stěžovatele vlivem imisí nad rámec obvyklých (resp. původních) poměrů. Reálně ovšem došlo k navýšení komunikace oproti původnímu stavu, přičemž část komunikace není vůbec odkanalizována. Dešťová voda tak způsobuje trvalé podmáčení stěžovatelova objektu a vytváří laguny na křížení ulic. Došlo také ke zhoršení místních poměrů vlivem imisí stavby, mj. i v důsledku toho, že povrch komunikace se propadá a praská. Stěžovatel upozornil též na to, že byly poškozeny vodovodní a kanalizační přípojky do objektu č. p. 115. Účastníkem kolaudačního řízení stěžovatel nebyl, v tomto řízení tedy nemohl uplatňovat žádné námitky. Z nahlížení do spisu dne 30. 9. 2024 nicméně zjistil, že v rámci kontrolní prohlídky žalovaný nezjistil žádné závady, a tudíž vydal kolaudační souhlas. Dodržení podmínek dodatečného povolení (stanovených v bodě 6 povolení) žalovaný zjevně při kolaudaci nezkontroloval a napadeným kolaudačním souhlasem umožnil legální užívání stavby. V tomto směru stěžovatel připomněl, že i on má právo na provedení tzv. balančního testu ve vztahu k zásahu do svých práv, který vydáním kolaudačního souhlasu nastal.

[4] Jde-li o odmítnutí žaloby ze strany městského soudu, stěžovatel považoval za nepřipadný odkaz na rozsudek NSS ze dne 7. 11. 2024, č. j. 3 As 183/2024-26 (dále „rozsudek třetího senátu“), neboť ten řešil jinou skutkovou situaci. Žalobkyně byla v dané kauze, která se týkala vydání společného povolení, účastnicí správního řízení, a mohla tak uplatňovat své návrhy. Stěžovatel však účastníkem kolaudačního řízení nebyl, písemnosti v tomto řízení mu nebyly doručovány a o faktu zkolaudování se dozvěděl čirou náhodou, a to již po uplynutí objektivní lhůty pro podnět k přezkumnému řízení. Žaloba pro něj zůstala jedinou efektivní cestou, jak se domoci faktického splnění podmínek stanovených dodatečným povolením. Kolaudační souhlas podle něj není správním rozhodnutím, ale jedná se o tzv. jiný zásah správního orgánu. Ustanovení § 306 a 307 nového stavebního zákona přitom obsahují pojem „rozhodnutí stavebního úřadu“ a odvozují počátek lhůty pro podání žaloby od oznámení tohoto rozhodnutí. Stěžovatel si však musel relevantní informace o kolaudačním souhlasu zjišťovat sám (nikdo mu jej nedoručoval). Měl tak za to, že v jeho případě je nutné použít standardní dvouměsíční lhůtu k podání žaloby.

[5] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti uvedl, že napadené usnesení považuje za zákonné. Zrekapituloval, že stěžovatel byl s kolaudačním souhlasem seznámen dne 30. 9. 2024, což dokládá protokol o nahlížení do spisu. Žalobu však podal až 23. 11. 2024, a tudíž ve smyslu § 306 odst. 1 nového stavebního zákona až po uplynutí měsíční lhůty. Posouzení opožděnosti žaloby podle něj není v rozporu se zákazem retroaktivity ani neporušuje legitimní očekávání účastníků řízení. Co se týká hmotněprávních otázek týkajících se vydání kolaudačního souhlasu, podle žalovaného je tato část kasační stížnosti bezpředmětná, neboť se nevztahuje k posuzování zákonnosti usnesení o odmítnutí žaloby. V případě, že by se Nejvyšší správní soud hmotněprávními otázkami spojenými s kolaudačním souhlasem zabýval, odkázal žalovaný na své vyjádření k žalobě, neboť stěžovatel dle jeho názoru argumentuje stále stejnými důvody bez ohledu na prostředek, který v danou chvíli volí pro ochranu svých práv.

III. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[6] Nejvyšší správní soud při posuzování kasační stížnosti nejprve hodnotil, zda jsou splněny podmínky řízení. Kasační stížnost je přípustná, má požadované náležitosti, byla podána včas a oprávněnou osobou. Důvodnost kasační stížnosti soud posoudil v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů. Přitom zkoumal, zda napadené rozhodnutí netrpí vadami, k nimž je povinen přihlídnout z úřední povinnosti [§ 109 odst. 3, 4 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále „s. ř. s.“)].

[7] Kasační stížnost **není důvodná**.

[8] Nejvyšší správní soud nejprve připomíná, že u kasační stížnosti proti usnesení o odmítnutí žaloby připadá v úvahu pouze kasační důvod podle § 103 odst. 1 písm. e) s. ř. s. (viz rozsudek NSS ze dne 21. 4. 2005, sp. zn. 3 Azs 33/2004-98, č. 625/2005 Sb. NSS). Kasačnímu soudu tak v nyní souzené věci příslušelo zabývat se pouze tím, zda jsou důvody usnesení o odmítnutí žaloby v souladu se zákonem, a případně i to, zda se městský soud nedopustil procesních pochybení v řízení předcházejícím tomuto rozhodnutí. Nebyl naopak oprávněn se zabývat věcí samou (tj. tím, zda při realizaci stavební úpravy nebyly dodrženy podmínky dodatečného povolení, což měl žalovaný při vydávání kolaudačního souhlasu přehlédnout, a zda toto případné opomenutí zasáhlo do veřejných subjektivních práv stěžovatele), neboť tou se v případě odmítnutí žaloby podle § 46 odst. 1 s. ř. s. nezabývá ani krajský (městský) soud (např. rozsudky NSS ze dne 11. 11. 2024, č. j. 4 As 259/2023-52, bod 18, ze dne 1. 11. 2023, č. j. 6 As 277/2022-97, bod 28, či ze dne 11. 6. 2024, č. j. 3 As 85/2023-38, body 14 a 15). Kasační námitky směřující k meritu věci jsou proto v případě rozhodnutí o odmítnutí žaloby bezpředmětné. Jsou-li v řízení před krajským (městským) soudem splněny podmínky pro odmítnutí žaloby, pak z povahy procesní úpravy v s. ř. s. nemohou být splněny podmínky pro věcný přezkum předmětu řízení.

[9] Nejvyšší správní soud dále uvádí, že kolaudační souhlas je podle ustálené judikatury správním rozhodnutím podle § 65 odst. 1 s. ř. s., a proto se ochrana veřejným subjektivním právům dotčených osob poskytuje v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu (usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 17. 9. 2019, č. j. 1 As 436/2017-43, č. 3931/2019 Sb. NSS). Kolaudační souhlas, který vydává stavební úřad a který potvrzuje zejména to, že stavba byla provedena v souladu s vydaným povolením, čímž umožňuje užívání stavby (srov. § 122 starého stavebního zákona), je v tomto ohledu rozhodnutím stavebního úřadu podřaditelným pod § 306 odst. 1 nového stavebního zákona. Tomuto závěru odpovídají i přechodná ustanovení obsažená v novém stavebním zákoně. Podle § 330 odst. 10 nového stavebního zákona *kolaudační souhlas se považuje za kolaudační rozhodnutí podle tohoto zákona*. Nový stavební zákon již nerozlišuje mezi kolaudačním souhlasem a kolaudačním rozhodnutím, jak tomu bylo podle předchozí právní úpravy. V rámci kolaudace počítá nová právní úprava pouze s formou rozhodnutí. Citovaný odstavec 10 proto přináší fikci, že kolaudační souhlasy vydané podle předchozí právní úpravy se považují za kolaudační *rozhodnutí* (obdobně KRUPOVÁ, D., BURSÍKOVÁ, L., KORBEL, F. § 330. In: BURSÍKOVÁ, L. a kol. *Stavební zákon*. Praha: C. H. Beck, 2025, s. 2496). Kolaudační souhlas naopak nepředstavuje tzv. nezákonný zásah správního orgánu, a proto na nynější věc nelze aplikovat ustanovení o řízení o ochraně před nezákonným zásahem podle § 82 a násl. s. ř. s. (srov. rozsudek NSS ze dne 18. 7. 2025, č. j. 3 As 259/2024-41; k vývoji judikatury ve věci kolaudačních souhlasů viz též rozsudek NSS ze dne 5. 2. 2025, č. j. 8 As 126/2024-41).

[10] Podle § 72 odst. 1 s. ř. s. lze žalobu proti rozhodnutí správního orgánu obecně podat do dvou měsíců poté, kdy rozhodnutí bylo žalobci oznámeno doručením písemného vyhotovení nebo jiným zákonem stanoveným způsobem, nestanoví-li zvláštní zákon lhůtu jinou. Judikatura kasačního soudu zároveň pamatuje i na případy, kdy bude proti kolaudačnímu souhlasu brojit

osoba, která se neúčastnila procesu kolaudace, a tudíž jí nebyl tento souhlas doručován. Osoba, která nespadá do okruhu účastníků kolaudačního řízení (typicky sousedé), může být legitimována k podání žaloby proti rozhodnutí z tohoto řízení vzešlému, byla-li jím přímo dotčena její subjektivní práva (srov. např. rozsudky NSS ze dne 18. 4. 2014, č. j. 4 As 157/2013-33, a ze dne 25. 8. 2022, č. j. 3 As 3/2021-56). Jelikož se ale takové osobě kolaudační souhlas neoznamuje standardní cestou (jeho doručením), odvozuje se počátek lhůty pro podání žaloby proti danému rozhodnutí od okamžiku, kdy se dotčená osoba seznámí s obsahem a důvody napadeného kolaudačního souhlasu (rozsudek NSS ze dne 24. 2. 2022, č. j. 1 As 254/2021-29, bod 23).

[11] Ustanovení § 72 odst. 1 s. ř. s. nicméně předpokládá, že zvláštní zákon může stanovit jinou lhůtu k podání žaloby proti rozhodnutí. Takovým zvláštním zákonem je v nynější věci nový stavební zákon. Podle § 306 odst. 1 tohoto zákona *žalobu proti rozhodnutí stavebního úřadu, s výjimkou rozhodnutí o přestupku, lze podat do 1 měsíce poté, kdy bylo rozhodnutí žalobci oznámeno.*

[12] Nejvyšší správní soud opakovaně vysvětlil, že § 306 odst. 1 nového stavebního zákona se uplatní i v situacích, kdy bylo rozhodnutí správního orgánu oznámeno po nabytí jeho účinnosti, ačkoliv bylo vydáno ještě za účinnosti úpravy dřívější (rozsudky NSS dne 21. 1. 2025, č. j. 10 As 241/2024-42, bod 12, nebo ze dne 22. 4. 2025, č. j. 1 As 247/2024-90, body 23 a 24). Nový stavební zákon byl ve sbírce zákonů publikován již dne 29. 7. 2021, včetně zvláštního pravidla jednoměsíční lhůty k podání správní žaloby. Účinnost některých ustanovení byla následně odložena až na 1. 7. 2024 zákonem č. 152/2023 Sb., který nabyl účinnosti 1. 7. 2023. Nejpozději od 1. 7. 2023 si tedy stěžovatel mohl a měl být vědom toho, jaký bude obsah nové právní úpravy (včetně zkrácení žalobní lhůty) a od jakého okamžiku bude tato úprava účinná. Případná nevědomost týkající se aktuální účinné úpravy jde k tíži stěžovatele (srov. např. rozsudek NSS ze dne 4. 11. 2025, č. j. 10 As 196/2025-37).

[13] V nynější věci není mezi účastníky řízení sporu o tom, že žalovaný vydal kolaudační souhlas dne 4. 7. 2023, avšak stěžovateli, jemuž tento souhlas nebyl doručován, byl prokazatelně „oznámen“ až při jím provedeném nahlížení do spisu dne 30. 9. 2024 – tedy již za účinnosti nové právní úpravy. Právě v tento den se stěžovatel seznámil s obsahem a důvody kolaudačního souhlasu, v tento den tedy nastala skutečnost určující počátek lhůty pro podání správní žaloby. Tato lhůta s ohledem na § 306 odst. 1 nového stavebního zákona marně uplynula ve středu 30. 10. 2024. Stěžovatel podal žalobu až dne 23. 11. 2024, tedy opožděně. Městský soud proto rozhodl podle § 46 odst. 1 písm. b) s. ř. s. o odmítnutí žaloby v souladu se zákonem.

[14] Pokud stěžovatel v kasační stížnosti upozorňoval na nepřiléhavost rozsudku třetího senátu ve vztahu k projednávané věci, je nezbytné konstatovat, že rozsudek třetího senátu byl krátce po vydání napadeného usnesení zrušen nálezem Ústavního soudu ze dne 26. 3. 2025, sp. zn. I. ÚS 3241/24. Soudy v dané kauze řešily otázku, zda se má nová právní úprava stanovující kratší lhůtu pro podání žaloby použít podle principu nepravé retroaktivity také na situaci, kdy v návaznosti na oznámení rozhodnutí správního orgánu dne 11. 6. 2024 započala plynout dvoutměsíční lhůta k podání žaloby dle § 72 odst. 1 s. ř. s. (šlo tedy o situaci, kdy bylo rozhodnutí oznámeno ještě za účinnosti staré právní úpravy – pozn. NSS). Ještě než tato lhůta uplynula, nabyl dne 1. 7. 2024 účinnosti § 306 nového stavebního zákona, který zkrátil lhůtu k podání žaloby na jeden měsíc. Ústavní soud shledal jako protiústavní závěr správních soudů, že v takové situaci je třeba délku lhůty posuzovat podle nové právní úpravy, což v dané situaci vedlo k odmítnutí žaloby pro opožděnost. Podle Ústavního soudu lze speciální jednoměsíční lhůty aplikovat pouze na lhůty započaté až po účinnosti nové úpravy.

[15] Nejvyšší správní soud souhlasí se stěžovatelem, že městský soud neměl vycházet z uvedeného rozsudku třetího senátu, neboť skutková situace v dané kauze byla značně odlišná

pokračování

od té, kterou posuzoval v právě projednávané věci. Stěžejní rozdíl byl však v tom, že rozhodnutí správního orgánu bylo v kauze řešené třetím senátem oznámeno ještě za účinnosti staré právní úpravy, což vylučovalo použití nové právní úpravy zkracující žalobní lhůtu. V právě projednávané věci naproti tomu došlo k nahlížení do spisu dne 30. 9. 2024, tedy až za účinnosti nové právní úpravy a tímto seznámením se s rozhodnutím začala stěžovateli běžet lhůta k podání žaloby. Jednalo se tedy o lhůtu započatou za účinnosti nové právní úpravy, která dle výše uvedeného nálezu Ústavního soudu již podléhá zvláštní úpravě uvedené v § 306 odst. 1 nového stavebního zákona. Aplikace nepřiléhavého rozsudku třetího senátu s ohledem na tyto skutečnosti nemohla mít žádný vliv na zákonnost napadeného usnesení, neboť nosný závěr městského soudu, že § 306 odst. 1 nového stavebního zákona se v rámci posuzování včasnosti žaloby uplatní i v nyní projednávané věci, je správný.

IV. Závěr a náklady řízení

[16] Nejvyšší správní soud na základě shora uvedených závěrů neshledal kasační stížnost důvodnou, a proto ji zamítl (§ 110 odst. 1 s. ř. s.).

[17] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti Nejvyšší správní soud rozhodl podle § 60 odst. 1 a odst. 7 s. ř. s. za použití § 120 s. ř. s. Stěžovatel nebyl v řízení o kasační stížnosti úspěšný, tudíž nemá právo na náhradu nákladů řízení. Ve věci měl plný úspěch žalovaný. Tomu však v řízení o kasační stížnosti žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly.

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

V Brně dne 20. ledna 2026

L. S.

David Hipšr v. r.
předseda senátu