



Vyvěšeno dne: 17. 2. 2026

Svěšeno dne: 3. 3. 2026

Lucie Prokopová

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy Pavla Molka (soudce zpravodaj) a soudců Petra Mikeše a Jiřiny Chmelové v právní věci žalobkyně: **MUDr. Hana Lochmanová**, bytem Na Zálesí 260, Roudnička, Hradec Králové 2, zast. JUDr. Ervínem Perthenem, MBA, advokátem se sídlem Velké náměstí 135/19, Hradec Králové, proti žalovanému: **Ministerstvo pro místní rozvoj**, se sídlem Staroměstské náměstí 932/6, Praha 1, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 5. 12. 2023, č. j. MMR-82663/2023-83, o kasační stížnosti žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích ze dne 22. 5. 2025, č. j. 52 A 7/2024-163,

t a k t o :

- I.** Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II.** Žalovaný **j e p o v i n e n** zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 6 135 Kč ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce JUDr. Ervína Perthena, MBA, advokáta.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Žalobkyně se žalobou podanou ke Krajskému soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích (dále jen „krajský soud“) domáhala zrušení v záhlaví citovaného rozhodnutí žalovaného, kterým bylo zamítnuto její odvolání a potvrzeno rozhodnutí Krajského úřadu Pardubického kraje (dále jen „krajský úřad“) ze dne 18. 9. 2023, č. j. KrÚ-76357/2023/116/OMSŘI/Fr. Tímto rozhodnutím krajský úřad ve zkráceném přezkumném řízení dle § 98 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, zrušil souhlas Městského úřadu Holice (dále jen „stavební úřad“) ze dne 29. 6. 2023, č. j. MUHO/18622/2023, vydaný podle § 177 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), kterým stavební úřad vyslovil souhlas s obnovou stěn rodinného domu č. p. 95 na st. p. č. 46/2 v k. ú. Vysoké Chvojno (dále také „dotčená stavba“).

[2] Ze správního spisu a z napadeného rozsudku plyne, že žalobkyně je vlastnící dotčené stavby. Ta severozápadní zdi sousedí s rodinným domem č. p. 15 na pozemku parc. č. st. 68/1 v témže katastrálním území, který je ve vlastnictví paní Lenky Lamichové. Dne 3. 11. 2022 vydal stavební úřad žalobkyni společný souhlas dle § 96a stavebního zákona ke stavebním úpravám jejího domu.

[3] V roce 2023 žalobkyně na základě tohoto souhlasu prováděla stavební práce. Podle protokolu ohlášení havárie stěn ze dne 9. 6. 2023, vyhotoveného Ing. Mgr. Janem Borguľou, autorizovaným stavitelem v oboru pozemních staveb, došlo při bouracích pracích po odstranění stropní konstrukce ke ztrátě stability jižní štítové stěny a části východní obvodové zdi dotčeného domu. Z důvodu předejití důsledkům havárie a zajištění bezpečnosti práce i pohybu osob na přilehlém chodníku muselo být podle tohoto protokolu okamžitě provedeno stržení nestabilních stěn. Po stržení bylo zjištěno, že nosné konstrukce měly mělké založení a zemina pod základovou spárou byla silně podmáčená, což zjevně způsobovalo nestabilitu konstrukcí.

[4] Podle úředního záznamu stavebního úřadu ze dne 23. 6. 2023 byla havárie dne 12. 6. 2023 stavebnímu úřadu oznámena dvěma zástupci žalobkyně (Bc. Petrem Borguľou a Ing. Annou Borguľovou – ve správním spise se nachází jejich čestné prohlášení). Ti uvedli, že došlo k nestabilitě obvodových stěn, které musely být z důvodu bezpečnosti strženy, a že byly zahájeny práce na jejich obnově.

[5] Dne 15. 6. 2023 provedl stavební úřad kontrolní prohlídku dotčené stavby. V protokolu z této prohlídky je uvedeno, že dotčená stavba byla zcela odstraněna, na místě jsou provedeny výkopy pro nové základy a stavbu bylo nutné odstranit z důvodu podmáčení půdy a chybějících základů. Zároveň stavební úřad zaznamenal, že sousední stavba č. p. 15, majitelky Lenky Lamichové, nemá ze tří čtvrtin okapové žlaby, dešťová voda teče na pozemek žalobkyně a část svodu je odváděna do přední části odstraněného domu č. p. 95, což pravděpodobně způsobovalo podmáčení stěn. V protokolu je dále uvedeno, že vzhledem k blízkosti výkopů nových základů u sousedního domu hrozí sesuv půdy ve výkopu.

[6] Dne 16. 6. 2023 vydal stavební úřad sdělení č. j. MUHO/17538/2023, v němž konstatoval, že oproti povolenému záměru byla odstraněna celá původní stavba rodinného domu č. p. 95 a že jsou prováděny výkopy pro nové základy. Avizoval, že žalobkyni bude vydána výzva k zastavení prací, jelikož momentálně jedná v rozporu se stavebním povolením, ale výkopy musejí být zabezpečeny tak, aby nedošlo k poškození sousední stavby. Zavázal žalobkyni k doplnění statického posouzení, po kterém bude stavba pozastavena do doby případného vydání dodatečného stavebního povolení. Dále uvedl, že bude postupovat zejména podle § 129 stavebního zákona.

[7] Žalobkyně zaslala stavebnímu úřadu vyjádření k výše uvedenému sdělení, ve kterém žádala o nezastavení stavby, jelikož by jí mohla vzniknout velká finanční újma. Vysvětlila, že kvůli havárii bylo nutné odstranit celou stavbu z důvodu bezpečnosti veřejnosti. Zároveň upozornila, že splnila další podmínky a neprodleně havárii nahlásila a že kolaps nezavinila sama, což doloží posudky. Žádala stavební úřad o možnost obnovy stěn podle původní dokumentace na základě geodetického vytyčení. Dne 23. 6. 2023 následně doložila stavebnímu úřadu slíbené posouzení stability svahů výkopu vypracované Ing. Mgr. Janem Borguľou.

[8] Následně vydal stavební úřad podle § 177 odst. 3 stavebního zákona dne 29. 6. 2023 souhlas č. j. MUHO/18622/2023, s obnovou stěn rodinného domu č. p. 95, které bylo nutné odstranit v souladu s § 177 odst. 2 stavebního zákona z důvodu možného ohrožení sousední stavby a vzniku škod na pozemku č. st. 68/1. Současně uvedl, že ve stavebních úpravách lze nadále pokračovat dle

pokračování

projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem při vydání společného souhlasu ze dne 3. 11. 2022.

[9] Žalobkyně obnovovací práce na základě tohoto souhlasu provedla a písemně oznámila stavebnímu úřadu jejich dokončení. Při kontrolní prohlídce konané dne 31. 8. 2023 bylo konstatováno dokončení prvního nadzemního podlaží. Žalobkyně nadále pokračovala ve stavebních pracích s odkazem na původní společný souhlas ze dne 3. 11. 2022.

[10] Na podnět paní Lamichové zahájil krajský úřad zkrácené přezkumné řízení podle § 98 správního řádu a rozhodnutím ze dne 18. 9. 2023 sdělení stavebního úřadu ze dne 29. 6. 2023 zrušil. Konstatoval, že v dané věci nešlo o závažnou havárii ve smyslu § 177 stavebního zákona, nýbrž o dlouhodobě vadný technický stav stavby způsobený zanedbáním údržby, a že žalobkyně neohlásila odstranění části stavby a pokračovala ve výstavbě nových základů, které již havarijní stav nevyvolávaly. Stavební úřad měl nařídít odstranění stavby v havarijním stavu, a ne udělit souhlas, který je zjevně v rozporu s právními předpisy. Žalovaný v záhlaví citovaným rozhodnutím ze dne 5. 12. 2023 zamítl odvolání žalobkyně a rozhodnutí krajského úřadu potvrdil.

[11] Žalobkyně se proti rozhodnutí žalovaného bránila žalobou. Tvrdila, že nešlo o důsledek dlouhodobého chátrání jejího domu, nýbrž o náhlou havárii způsobenou zejména nesprávným odváděním srážkových vod ze sousedního domu paní Lamichové a poškozenou kanalizační přípojkou. Namítala, že havárii neprodleně ohlásila, oznámila obnovu stěn podle § 177 odst. 3 stavebního zákona, postupovala v souladu se souhlasem stavebního úřadu ze dne 29. 6. 2023 a obnovovací práce již dokončila. Dále brojila proti použití zkráceného přezkumného řízení a proti závěru o chybějící dobré víře.

[12] Krajský soud o žalobě rozhodoval již jednou rozsudkem ze dne 2. 10. 2024, č. j. 52 A 7/2024-106, jímž žalobu zamítl. V tomto předchozím rozsudku uznal, že v projednávané věci nastala havárie ve smyslu § 177 stavebního zákona a že podmínky pro postup dle tohoto ustanovení byly splněny. Žalobu však zamítl s argumentem, že původní stavba byla celá odstraněna a v případě nově vybudovaných základů a obvodových zdí již šlo o novou stavbu, nikoliv o stavební úpravy původního domu č. p. 95. Stavební úřad tedy měl postupovat podle § 129 stavebního zákona. Nejvyšší správní soud (dále také „NSS“) tento rozsudek zrušil rozsudkem ze dne 14. 2. 2025, č. j. 9 As 217/2024-57, pro vady řízení spočívající zejména v překvapivosti právní argumentace krajského soudu. Současně uložil krajskému soudu, aby v dalším řízení reflektoval judikaturu k podmínkám zkráceného přezkumného řízení a k ochraně dobré víry a poměřování újmy dle § 94 a § 98 správního řádu.

[13] V druhém, tedy současném řízení krajský soud zopakoval skutkové závěry o průběhu stavebních prací, vzniku nestability obvodových stěn a jejich stržení, o podmáčení stavebních konstrukcí a o vlivu odvádění srážkových vod ze sousedního domu. Vyšel především z protokolu ohlášení havárie stěn ze dne 9. 6. 2023 a z protokolu z kontrolní prohlídky stavby ze dne 15. 6. 2023. Konstatoval, že tyto podklady je možno považovat za odborné a nesporné, neboť jejich závěry žalovaný ani paní Lamichová relevantně nezpochybnili, nadále z nich tedy vycházel. Uzavřel, že došlo k náhlé, nepředvídané události, jež vyžadovala bezodkladná opatření k odvrácení hrožících škod na sousední stavbě, a že stav nebyl způsoben liknavostí žalobkyně při údržbě jejího domu, nýbrž objektivními okolnostmi souvisejícími se sousední nemovitostí.

[14] Na tomto základě krajský soud dovodil, že v posuzované věci byly splněny podmínky § 177 odst. 1 a 2 stavebního zákona, jelikož vznikla závažná havárie a bylo třeba bezodkladně provést opatření k odvrácení či zmírnění dopadů této mimořádné události. Žalobkyně tato opatření zahájila a existenci havarijního stavu i přijatá opatření stavebnímu úřadu neprodleně oznámila skrze odborné osoby. Postup žalobkyně při stržení nestabilních stěn i postup stavebního úřadu, který

havarijní stav akceptoval a následně vydal souhlas dle § 177 odst. 3, krajský soud nepovažoval za nezákonný.

[15] Krajský soud v novém rozhodnutí dále zdůraznil i překvapivost postupu správních orgánů. Podle něj bylo pro žalobkyni neočekávané, že poté co stavební úřad po události nerozporoval postup podle § 177 stavebního zákona a vycházel z existence havárie, ve zkráceném přezkumném řízení správní orgány dodatečně bez přesvědčivého odůvodnění zpochybnilly jak samotnou havárii a původce špatného stavu dotčené stavby, tak použitelnost tohoto ustanovení.

[16] Pokud jde o souhlas se stavbou ze dne 29. 6. 2023, krajský soud vyložil § 177 odst. 3 stavebního zákona v souladu s rozsudkem NSS ze dne 12. 3. 2025, č. j. 6 As 180/2023-42, tak, že „obnova“ stavby po živelní pohromě či závažné havárii může zahrnovat i faktickou výstavbu nové stavby v rozsahu odpovídajícím původní stavbě, a to i pokud došlo k její podstatné nebo úplné destrukci, pokud je stavba obnovována ve shodě s původními rozhodnutími stavebního úřadu. S odkazem na aktuální judikaturu NSS dovodil, že skutečnost, že původní stavba byla v důsledku havárie odstraněna, sama o sobě nevylučuje použití § 177 odst. 3 stavebního zákona. V projednávané věci proto podle něj nebyl dán důvod pro závěr, že sdělení stavebního úřadu ze dne 29. 6. 2023 bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, a podmínky pro zahájení přezkumného řízení podle § 94 a násl. správního řádu tak nebyly splněny.

[17] Krajský soud posoudil postup správních orgánů i z hlediska ochrany práv nabytých v dobré víře a poměření újmy podle § 94 odst. 4 a 5 správního řádu. Konstatoval, že žalobkyně nabyla právo obnovit stěny dotčené stavby na základě souhlasu stavebního úřadu ze dne 29. 6. 2023 v dobré víře, neboť stavební úřad její postup při řešení havárie schválil a souhlas vydal za situace, kdy pro žalobkyni nebylo zjevné, že by mohl být v rozporu se zákonem. Obsah souhlasu nevybočoval podle krajského soudu z mezí standardního správního uvážení.

[18] Krajský soud dále uvedl, že krajský úřad ani žalovaný v přezkumném řízení neprovedli řádné posouzení, zda a v jakém rozsahu byla žalobkyně v dobré víře, jakou újmu jí zrušení souhlasu způsobí a jak se tato újma poměruje s újmou jiných účastníků (zejména paní Lamichové) či s veřejným zájmem. Argumentace krajského úřadu, že žalobkyně právo z uděleného souhlasu nerespektovala a stavbu prováděla v jiném rozsahu, podle krajského soudu nesměruje proti samotnému vzniku práva v dobré víře, nýbrž proti případnému porušení podmínek souhlasu při výstavbě, což je otázka následné dozorové činnosti stavebního úřadu, nikoliv důvod pro zrušení souhlasu v přezkumném řízení. Správní orgány se podle krajského soudu ani konkrétně nevypořádaly s rozsahem újmy žalobkyně, která obnovovací práce již provedla.

[19] Z těchto důvodů krajský soud uzavřel, že rozhodnutí krajského úřadu o zrušení souhlasu stavebního úřadu ze dne 29. 6. 2023 ve zkráceném přezkumném řízení, jakož i potvrzující rozhodnutí žalovaného, jsou nezákonná. Jednak proto, že přezkoumávaný souhlas nebyl vydán v rozporu s právními předpisy, a přezkumné řízení proto nemělo být vůbec zahájeno, jednak proto, že i kdyby tomu tak nebylo, správní orgány nesplnily požadavky § 94 odst. 4 a 5 správního řádu na šetření práv nabytých v dobré víře a na poměrování újmy. Z obou těchto důvodů krajský soud rozhodnutí žalovaného zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

II. Obsah kasační stížnosti žalovaného a vyjádření žalobkyně

[20] Žalovaný (dále „stěžovatel“) podal proti rozsudku krajského soudu kasační stížnost z důvodů podle § 103 odst. 1 písm. a) a d) zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“).

pokračování

[21] Předně namítá nesprávné právní posouzení otázky zákonnosti zahájení a vedení zkráceného přezkumného řízení a aplikace § 177 stavebního zákona. Považuje za nesprávný závěr krajského soudu, že souhlas stavebního úřadu ze dne 29. 6. 2023 nebyl vydán v rozporu s právními předpisy, a že tudíž nebyly splněny podmínky pro přezkumné řízení. Podle stěžovatele v projednávané věci nebyly splněny základní podmínky pro použití § 177 stavebního zákona, zejména nešlo o závažnou havárii a stavební úřad překročil své pravomoci, jestliže po faktickém zániku dotčené stavby vydal souhlas s obnovou stavby namísto zahájení řízení o odstranění stavby dle § 129 stavebního zákona.

[22] Stěžovatel dále namítá, že krajský soud nesprávně posoudil splnění podmínek pro vedení zkráceného přezkumného řízení podle § 98 správního řádu. Zdůrazňuje, že nezákonnost souhlasu stavebního úřadu ze dne 29. 6. 2023 byla zjevná již ze správního spisu, neboť tento souhlas umožňoval pokračovat ve výstavbě, která svým rozsahem zjevně přesahovala rámec obnovy podle § 177 stavebního zákona, a fakticky legalizoval novou stavbu prováděnou bez příslušného povolení. Šlo proto o situaci, kdy nebylo třeba dalšího dokazování ani vysvětlení účastníků, a podmínky § 98 správního řádu pro zkrácené přezkumné řízení tudíž byly naplněny.

[23] V této souvislosti stěžovatel zdůrazňuje, že žalobkyni byl vydán společný souhlas toliko ke stavebním úpravám stávajícího rodinného domu, nikoli k jeho úplnému odstranění a k postavení novostavby. Projektová dokumentace byla dle stěžovatele zpracována tak, že obvodové stěny jsou řešeny jako nové, což podle něj zpochybňuje tvrzení o náhlé a nepředvídané havárii. Pokud by stav obvodových stěn a základů byl již v době zpracování dokumentace natolik havarijní, muselo by se to v dokumentaci projevit. Na postup po úplném odstranění stavby pak stavební zákon pamatuje zejména řízením dle § 129, nikoli dle § 177.

[24] Dále stěžovatel namítá vadu řízení spočívající v nesprávném hodnocení důkazů a překročení mezi soudního přezkumu. Krajský soud podle něj přisoudil listinným důkazům význam, který z nich nevyplývá, a přisvědčil tak skutkové verzi žalobkyně, aniž by byl havarijní stav dotčené stavby objektivně a odborně prokázán. Havarijní stav stěn není ve spise přesvědčivě doložen – fotodokumentace podle něj spíše svědčí o plánované demolici stavby člověkem než o náhlé živelní události. Navíc z protokolu ze dne 15. 6. 2023 vyplývá, že stavbu provádí žalobkyně sama bez odborného dozoru, a nebyla by tak schopná odborně posoudit nutnost stržení dotčené stavby. Protokol Ing. Mgr. Borguľy označený jako ohlášení havárie stěn nedokládá, že by bezodkladná demolice byla jedinou možnou reakcí, a protokol o kontrolní prohlídce podle stěžovatele toliko konstatuje fakt odstranění stavby a provádění nových základů, neobsahuje odborné posouzení havárie.

[25] Stěžovatel dále poukazuje na průběh stavební činnosti a následný postup stavebního úřadu. Při kontrolní prohlídce dne 15. 6. 2023 bylo zjištěno, že jsou zřizovány nové základy, a žalobkyně byla sdělením ze dne 16. 6. 2023 výslovně upozorněna, že stavba je prováděna v rozporu s vydaným souhlasem, že bude vyzvána k zastavení prací a že další postup bude veden podle § 129 stavebního zákona. Přesto žalobkyně podáním doručeným dne 23. 6. 2023 oznámila, že „probíhá obnovení těchto stěn“ podle § 177 stavebního zákona, a ve stavební činnosti pokračovala ještě předtím, než jí byl dne 29. 6. 2023 vydán souhlas s obnovou stěn. Podle stěžovatele tato časová souslednost dokládá, že žalobkyně vědomě pokračovala v nepovolené stavební činnosti a že rozsah prováděných prací přesáhl rámec obnovy stavby dle § 177 stavebního zákona, nesplnila tedy pravidla pro případ mimořádných postupů dle tohoto ustanovení.

[26] Stěžovatel dále namítá, že napadený rozsudek je v rozporu s ustálenou judikaturou NSS k § 177 stavebního zákona, zejména s rozsudkem ze dne 26. 11. 2020, č. j. 1 As 85/2020-41, podle něhož nelze toto ustanovení zpravidla aplikovat na případy dlouhodobého chátrání stavby a vadného technického stavu, který je důsledkem neplnění povinností vlastníka. Podle stěžovatele krajský soud nepřipustně rozšířil okruh situací, v nichž lze § 177 použít, když přijal závěr o „závažné

havárii“, ačkoliv dotčená stavba byla odstraněna v plném rozsahu zásahem žalobkyně a nebylo prokázáno, že by šlo o náhlý, nepředvídaný jev mimo její sféru.

[27] Námitky stěžovatel směřuje též proti závěrům krajského soudu o dobré víře žalobkyně a o (ne)dostatečném vypořádání zásady ochrany nabytých práv ve zkráceném přezkumném řízení. Tvrdí, že žalobkyně si musela být vědoma nezákonnosti svého postupu nejpozději od doručení sdělení stavebního úřadu ze dne 16. 6. 2023, v němž byla informována o provádění stavby v rozporu s povolením a o zamýšleném zastavení prací a dalším řízení podle § 129 stavebního zákona. Sama žalobkyně podle stěžovatele v podání ze dne 22. 6. 2023 vyjádřila nesouhlas se zastavením stavby a argumentovala tím, že projektová dokumentace již popisuje stavbu z nového zdiva, a podáním doručeným dne 23. 6. 2023 oznámila, že ve stavbě pokračuje podle § 177 stavebního zákona, ač souhlas stavebního úřadu byl vydán až dne 29. 6. 2023. Vzhledem k tomu, že v projektové dokumentaci byly stěny zaznačeny jako nové a při zpracování dokumentace nebylo možné, aby omítka skryla tak závažné podmáčení, kvůli kterému bylo nutno nutně stavbu celou odstranit, je možné, že se žalobkyně snažila uvést stavební úřad v omyl, ovšem tyto skutečnosti již nyní nelze ověřit. Za těchto okolností stěžovatel dovozuje, že případ spadá do třetí modelové situace dle nálezu Ústavního soudu ze dne 4. 9. 2018, sp. zn. I. ÚS 17/16, neboť nezákonnost rozhodnutí je způsobena výlučně protiprávním jednáním oprávněné osoby a není důvodu chránit její dobrou víru.

[28] Na závěr stěžovatel namítá, že napadený rozsudek je zatížen vadou překvapivosti právního názoru krajského soudu. Připomíná, že v původním rozsudku (zrušeném prvním rozsudkem NSS) krajský soud vyšel z toho, že odstraněním celé stavby a výstavbou nových základů a obvodových zdí došlo k realizaci nové stavby, nikoli stavebních úprav, a dovodil zánik práv z původního souhlasu. V nyní napadeném rozsudku však krajský soud podle stěžovatele zaujal odlišný právní názor, připustil aplikaci § 177 stavebního zákona i při zásadním rozsahu odstranění stavby a zdůraznil, že posouzení, zda jde o obnovu původních zdí či o novostavbu, je primárně věcí stavebního úřadu. Stěžovatel má za to, že takový názorový obrat není dostatečně odůvodněn a je pro něj překvapivý.

[29] Stěžovatel proto navrhuje, aby NSS napadený rozsudek krajského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení, nebo aby sám rozhodl tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

[30] Žalobkyně ve svém vyjádření plně odkazuje na napadený rozsudek krajského soudu, který je věcně i právně správný.

[31] K námitce nesprávné aplikace § 177 stavebního zákona a rozsudku č. j. 1 As 85/2020-41 zdůrazňuje, že v projednávané věci nešlo o dlouhodobé chátrání, nýbrž o náhle vzniklou havárii. Současně poukazuje na nekonzistenci tvrzení stěžovatele. Ten v napadeném rozhodnutí tvrdí, že krajský úřad stav nemovitosti žalobkyně vůbec nehodnotil jako neudržovaný, respektive se k tomuto stavu nevyjadřoval, zatímco nyní v kasační stížnosti staví argumentaci na opaku.

[32] Odmítá tvrzení, že „zvolila odstranění stavby jako celku“. K odstranění obvodových stěn došlo v důsledku havárie a zřícení konstrukcí. Odkazuje i na rozsudek NSS č. j. 6 As 180/2023-42, dle něhož může závažná havárie vyústit v úplné odstranění stavby, přičemž „obnova“ může spočívat i ve faktickém znovupostavení stavby.

[33] Námitku, že stavbu prováděla sama bez stavebního podnikatele, považuje za nepodloženou. Realizaci zajišťovala společnost Stavby Praha s. r. o. s odpovědným zástupcem Ing. Mgr. Janem Borguľou, autorizovaným stavitelem. Žalobkyně vystupovala jako stavebník, nikoli jako zhotovitel.

pokračování

[34] Existence havárie je podle žalobkyně ve spise jednoznačně doložena zejména protokolem o ohlášení havárie ze dne 9. 6. 2023, protokolem o kontrolní prohlídce ze dne 15. 6. 2023 a úředním záznamem ze dne 23. 6. 2023.

[35] Navíc nesouhlasí se závěry stěžovatele, že by pokračovala ve stavbě před udělením souhlasu nebo následně v rozporu s ním. Navíc ze souhlasu ze dne 29. 6. 2023 neplyne povinnost znovu vystavět základy, které vyvolávaly havarijní stav, ale pokračovat v obnově obvodových zdí. Případný excés v provádění stavby měl být řešen nástroji stavebního dozoru, nikoli zrušením souhlasu v přezkumném řízení.

[36] Žalobkyně se ztotožňuje se závěry krajského soudu ohledně své dobré víry a nedostatečného poměření újmy dle § 94 odst. 4 a 5 správního řádu, a proto navrhuje kasační stížnost zamítnout a uložit žalovanému zaplatit jí náhradu nákladů řízení.

III. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[37] Nejvyšší správní soud posoudil kasační stížnost v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a zkoumal, zda napadený rozsudek netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.). Takové vady NSS neshledal, přistoupil tedy k posouzení kasačních námitek.

[38] Dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná.

[39] Stěžovatel vznáší proti napadenému rozsudku několik námitek. NSS je pro přehlednost shrnuje následovně:

- A. nesprávné právní posouzení splnění podmínek § 177 stavebního zákona, a to i pohledem rozsudku NSS č. j. 1 As 85/2020-41, jelikož se nejednalo o závažnou havárii, a stavební úřad tak vydáním souhlasu překročil svou pravomoc;
- B. nesprávné posouzení (ne)splnění podmínek pro vedení zkráceného přezkumného řízení;
- C. nesprávné hodnocení listinných důkazů v rozporu s obsahem správního spisu, neboť
 - důkazy spíše svědčí o demolici dotčené stavby;
 - žalobkyně prováděla stavbu sama, nikoliv s pomocí odborné osoby, a proto nemohla posoudit nutnost odstranění celé stavby;
 - protokol Ing. Mgr. Borguly označený jako ohlášení havárie stěn neuvádí bezodkladnou demolici jako jediné řešení; k tomu přistupuje nesplnění podmínek postupu podle § 177 stavebního zákona, jelikož žalobkyně pokračovala ve stavebních pracích ještě před udělením souhlasu stavebního úřadu;
- D. nesprávné právní posouzení dobré víry žalobkyně, které z průběhu řízení muselo být zřejmé, že jedná v rozporu se zákonem;
- E. rozsudek je zatížen vadou překvapivosti.

III. A) K aplikaci § 177 stavebního zákona a tvrzenému rozporu s judikaturou

[40] Podstatou námitek pod písm. A je stěžovatelův nesouhlas se závěrem krajského soudu, že v projednávané věci byly splněny podmínky pro postup podle § 177 stavebního zákona. Podle jeho odst. 1 platilo: *Pokud při vyhlášení stavu nebezpečí, nouzového stavu, stavu ohrožení státu nebo válečného stavu podle zvláštního právního předpisu a nebo při bezprostředně hrozící živelní pohromě či závažné havárii je třeba bezodkladně provést opatření k odvrácení nebo zmírnění možných dopadů mimořádné události, lze se v mezích odstavců 2 až 4 odchýlit od postupů stanovených tímto zákonem.* Stěžovatel tvrdí, že nešlo o „závažnou havárii“, nýbrž o důsledek dlouhodobého chátrání a špatné

údržby, takže měl být použit postup podle § 129 stavebního zákona. Krajský soud se podle něj navíc odchýlil od rozsudku NSS č. j. 1 As 85/2020-41.

[41] Nejvyšší správní soud předesílá, že otázka, zda došlo k „závažné havárii“ ve smyslu § 177 stavebního zákona, má neoddělitelnou skutkovou i právní složku. Krajský soud zrekapituloval dosavadní řízení a obsah správního spisu, z něhož vyvodil, že po odstranění stropní konstrukce došlo k náhlé ztrátě stability části obvodových stěn, které byly z bezpečnostních důvodů bezodkladně strženy, a následně bylo zjištěno mělké založení základů a silně podmáčená zemina pod základovou spárou, což nastalo v důsledku odvodu srážkové vody ze sousední nemovitosti. Krajský soud obsah správního spisu důkladně prozkoumal a došel k závěru, že důvody vzniku škody ani stav „závažné havárie“ nebyly ve správním řízení relevantně zpochybněny ani stavebním úřadem, ani dotčenou sousedkou paní Lamichovou. Podle správního spisu stavební úřad s touto informací nakládal, což vyplývá například z protokolu o kontrolní prohlídce stavby ze dne 15. 6. 2023, ačkoliv přímo nezmiňuje „závažnou havárii“. Stavební úřad měl sám provést odborné posudky, pokud by nepokládal stěžovatelkou tvrzený stav za správný, což neučinil. Krajský soud v bodě 38 napadeného rozsudku uvedl, že se jedná „o odborné závěry stavebního dozoru a stavebního úřadu, které nebyly nikým zpochybněny, a to ani žalovaným, tj. relevantní námitkou či provedeným důkazem. Tím spíše tyto závěry nemůže zpochybnit ani soud, když nemůže nabízet odbornou činnost správních orgánů...“

[42] Stěžovatel v kasační stížnosti tyto závěry pouze polemicky zpochybňuje s odkazem na fotodokumentaci a na svou interpretaci listinných důkazů, aniž by tvrdil či doložil, že by krajský soud opomenul nějaký podstatný důkaz nebo že by jeho skutkové úvahy byly v nesouladu s obsahem spisu. Kasační soud však není „další instancí“ v hodnocení důkazů. Může zasáhnout pouze tehdy, pokud by posouzení krajského soudu bylo svévolné či vnitřně rozporné. Tak tomu v projednávané věci není, takže tato dílčí námitka je nepřipustná.

[43] Pokud jde o námitku rozporu s rozsudkem č. j. 1 As 85/2020-41, z něj plyne především závěr, že za „závažnou havárii“ nelze zpravidla považovat stav spočívající v dlouhodobém chátrání stavby, kdy se vlastník pouze snaží dodatečně legalizovat stav způsobený vlastní nečinností. Tato judikatura ovšem nevylučuje použití § 177 stavebního zákona tam, kde dojde k náhlé mimořádné události, byť i na stavbě, která mohla mít určité předchozí vady. Rozhodné je, zda konkrétní škodlivý následek je primárně důsledkem mimořádné, nepředvídané situace, která vyžaduje bezodkladná opatření. Stěžovatel nijak konkrétně nenavazuje závěry tohoto rozsudku na přezkoumávané řízení a nelze shledat rozpor posouzení ze strany krajského soudu se zmiňovaným rozsudkem NSS.

[44] Krajský soud naopak navázal i na novější judikaturu, konkrétně na rozsudek NSS č. j. 6 As 180/2023-42, podle nějž může živelná pohroma či závažná havárie vyústit i v podstatnou či úplnou destrukci stavby a „obnova“ ve smyslu § 177 odst. 3 stavebního zákona může zahrnovat i faktickou výstavbu stavby nové v rozsahu původní stavby, pokud je zachována kontinuita vázaná na původní povolení. Skutečnost, že dotčená stavba byla v důsledku havárie odstraněna v celém rozsahu, tedy sama o sobě nebrání využití mimořádného postupu podle § 177.

[45] Stěžovatel tak ve skutečnosti neprosazuje ustálenou judikaturu, nýbrž svou vlastní skutkovou verzi, podle níž o havárii nešlo a jednalo se toliko o řešení dlouhodobě špatného technického stavu stavby. Jde ovšem o pouhé domněnky, které poprvé uvádí v doplnění kasační stížnosti, v němž tvrdí, že žalobkyně „zvolila ke řešení špatného stavu stavby její odstranění jako celku, ačkoliv měly být na základě vydaného souhlasu stavebního úřadu provedeny pouze stavební úpravy rodinného domu“. Naopak ve svém rozhodnutí o odvolání žalobkyně postavil závěr o nesplnění podmínek § 177 stavebního zákona ze strany žalobkyně na nesouhlas se způsobem a časem, kdy oznámila, že došlo k havárii podle tohoto ustanovení. Nyní uplatněnou námitkou tak stěžovatel předesílá své nové hodnocení skutkového stavu, čímž ale fakticky doplňuje důvody, které neuvedl již ve svém

pokračování

rozhodnutí. Z ustálené judikatury NSS však vyplývá, že „*vyjádření žalovaného (at' již jde o vyjádření k žalobě nebo kasační stížnosti) není z povahy věci způsobilé nahradit odůvodnění napadeného rozhodnutí. Nedostatek v soudním řízení přezkoumávaného správního rozhodnutí proto nelze zhojit ani ve vyjádření k žalobě, ani ve vyjádření ke kasační stížnosti (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2008, č. j. 8 Afs 66/2008-71, či ze dne 18. 9. 2003, č. j. 1 A 629/2002-25, publ. pod č. 73/2004 Sb. NSS, nebo též usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006-74). Je tomu tak proto, že zákonnost rozhodnutí správního orgánu lze posuzovat toliko skrze v něm obsažené odůvodnění, a nikoliv skrze dodatečně učiněné vyjádření (k žalobě či ke kasační stížnosti). Ke skutečnostem doplněným ve vyjádření žalovaného při úvahách o přezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí proto nelze přiblížit“ (rozsudek NSS ze dne 30. 4. 2025, č. j. 4 As 28/2024-43, bod 34). Žalovaný v postavení stěžovatele tedy nemůže v soudním řízení „dopovědět“ či „nahradit“ důvody svého rozhodnutí. Takto pojatá námitka tedy nemůže uspět.*

III. B) K podmínkám zkráceného přezkumného řízení podle § 98 správního řádu

[46] Stěžovatel dále nesouhlasí se závěrem krajského soudu, že v posuzované věci nebyly splněny podmínky pro vedení zkráceného přezkumného řízení podle § 98 správního řádu. Tvrdí, že nezákonnost souhlasu stavebního úřadu ze dne 29. 6. 2023 byla zjevná již ze správního spisu, neboť tento souhlas fakticky legalizoval novou stavbu prováděnou bez povolení a umožnil pokračovat ve výstavbě v rozsahu přesahujícím rámec obnovy podle § 177 stavebního zákona.

[47] Nejvyšší správní soud souhlasí s krajským soudem, že institut zkráceného přezkumného řízení je výjimečným nástrojem, který lze použít pouze tehdy, je-li nezákonnost přezkoumávaného aktu zjevná již z dostupného spisového materiálu a není třeba dalšího dokazování ani složitého právního posouzení. Jestliže je otázka zákonnosti podmíněna spornými skutkovými zjištěními (zde zejména existence a povaha havárie, příčiny špatného stavu stavby, rozsah a charakter prováděných prací), nelze ji zpravidla rozhodnout bez možnosti vyjádření účastníků a bez eventuálního doplnění důkazů. Navíc podle § 94 odst. 4 správního řádu platí: *Jestliže po zahájení přezkumného řízení správní orgán dojde k závěru, že ačkoli rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem, byla by újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, řízení zastaví.*

[48] V projednávané věci došel krajský úřad ve zkráceném přezkumném řízení k odlišnému skutkovému stavu, než z jakého vycházel stavební úřad při vydání souhlasu podle § 177 stavebního zákona. Za rozhodující označil, že dům žalobkyně byl dlouhodobě neudržovaný a ve špatném technickém stavu, a odstranění stavby proto nebylo reakcí na náhlou havárii. Zároveň konstatoval, že žalobkyně neohlásila odstranění stavby a pokračovala v budování nových základů, aniž by tato skutková tvrzení opřel o nové odborné podklady či výsledky účastníků, ačkoliv z podkladů ve spise bylo patrné, že existuje odborné vyjádření autorizovaného stavitele k havarijnímu stavu konstrukcí a k vlivu sousedního svodu vody. Právě tato skutková zjištění vyplývající ze správního spisu krajský soud obsáhle rekapituluje a hodnotí v bodě 30 svého rozsudku a stěžovatel s těmito zjištěními a jejich hodnocením v doplnění kasační stížnosti nijak nepolemizuje. Nadto se ve svém rozhodnutí ani dostatečně nevypořádal s § 94 odst. 4 správního řádu, jak bude rozvedeno níže.

[49] Za těchto okolností nelze hovořit o „zjevné“ nezákonnosti souhlasu stavebního úřadu. Posouzení, zda byly splněny podmínky § 177 stavebního zákona, vyžadovalo komplexní zhodnocení skutkových okolností, které krajský úřad a žalovaný neprovedli. Krajský úřad proto nemohl legitimně dospět k závěru o nezákonnosti souhlasu již v rámci zkráceného přezkumného řízení, nýbrž měl – pokud měl o zákonnosti pochybnosti – zahájit standardní přezkumné řízení podle § 94 a násl. správního řádu, v jeho rámci umožnit účastníkům vyjádření a případně rozšířit dokazování. Zvolený postup vedl k tomu, že do právní sféry žalobkyně bylo zasaženo bez její účasti

a bez řádného vypořádání sporných skutkových i právních otázek. To je v rozporu se smyslem a účelem § 98 správního řádu. Tuto námitku tak NSS také shledal nedůvodnou.

III. C) K hodnocení důkazů a průběhu stavebních prací

[50] Dále stěžovatel napadá způsob, jakým krajský soud hodnotil listinné důkazy, zejména protokol Ing. Mgr. Borguľy ze dne 9. 6. 2023, protokol o kontrolní prohlídce ze dne 15. 6. 2023, úřední záznam ze dne 23. 6. 2023 a další listiny. Dovojuje z nich, že nešlo o havárii, nýbrž o řízenou demolici stavby, že žalobkyně prováděla stavební práce sama bez stavebního dozoru a že v rozporu s § 177 stavebního zákona pokračovala v obnově stěn ještě předtím, než jí byl vydán souhlas stavebního úřadu.

[51] Nejvyšší správní soud připomíná, že podle jeho rozsudku ze dne 8. 12. 2020, č. j. 2 As 243/2020–26, „je to především krajský soud, který je oproti kasačnímu Nejvyššímu správnímu soudu povolán zhodnotit napadené správní rozhodnutí v tzv. plné jurisdikci, včetně otázek skutkových, o nichž si sám učiní úsudek. Intervence ze strany kasačního soudu je v tomto ohledu výjimečná a omezuje se zpravidla na vady řízení a dokazování ve smyslu § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. (např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 3. 2017, č. j. 6 As 256/2016 - 79, nebo ze dne 13. 5. 2020, č. j. 6 Afs 7/2020 - 52).“ Nejvyšší správní soud v nyní řešené věci neshledal důvod pro zásah do hodnocení skutkových otázek, které provedl krajský soud. Stěžovatel ve své kasační argumentaci pouze předkládá vlastní, odlišný popis situace, aniž by jej ovšem opřel o konkrétní argumentaci, kterou by vyvracel skutkové závěry učiněné v bodě 30 rozsudku krajského soudu.

[52] Pokud jde o existenci havárie, krajský soud vyšel z toho, že autorizovaný stavitel v ohlášení havárie popsal ztrátu stability části obvodových zdí po bouracích pracích, nutnost jejich okamžitého stržení z důvodu bezpečnosti a následného zjištění mělkého založení a podmáčení zeminy. Kontrolní prohlídka stavebního úřadu poté fakticky zachytila již stav po odstranění stavby, konstatovala provádění výkopů pro nové základy a zaznamenala i způsob odvádění srážkové vody ze sousední stavby, který mohl způsobovat podmáčení. Z těchto podkladů krajský soud logicky dovodil, že demolice nebyla samoučelným „řešením špatného technického stavu“, nýbrž reakcí na náhle vzniklou nestabilitu konstrukcí.

[53] Stěžovatelova argumentace, že havarijní stav není doložen, stojí především na jeho vlastní interpretaci fotodokumentace. Krajský soud však přiléhavě uvedl, že správní orgány, pokud měly o tvrzené havárii pochybnosti, měly je v rámci přezkumného řízení odborně podepřít. To neučinily a omezily se na volnou úvahu nad existujícími podklady, aniž by konkrétně zpochybnilly obsah protokolu o hlášení havárie stěn ze dne 9. 6. 2023 datovaný stavebním úřadem dne 17. 7. 2023 s návrhem na postup dle § 177 stavebního zákona či závěry z odborné kontrolní prohlídky na stavbě za účasti odborně vzdělaných zaměstnanců ze dne 15. 6. 2023, jak krajský soud zdůraznil v bodě 41 svého rozsudku. Nelze proto krajskému soudu vytýkat, že naopak vyšel z odborného vyjádření autorizovaného stavitele a protokolů stavebního úřadu, které samotný havarijní scénář nijak relevantně nerozporovaly.

[54] Tvrzení, že žalobkyně prováděla stavbu „sama“, stěžovatel opírá toliko o záznam v protokolu z kontrolní prohlídky, kde je žalobkyně uvedena jako osoba přítomná na stavbě (stavebník). Z dalšího obsahu spisu však vyplývá, že stavební práce uskutečňovala odborná stavební společnost, která disponuje příslušným živnostenským oprávněním – Stavby Praha s. r. o., a že autorizovaný stavitel se podílel jak na zpracování dokumentace, tak na ohlášení havárie a odborném posouzení stability výkopů. Za této situace nelze uzavřít, že by závěr krajského soudu o odbornosti zhotovitele a věrohodnosti odborných vyjádření byl v rozporu se spisem.

pokračování

[55] Stěžovatel také namítá, že žalobkyně pokračovala v obnově stěn ještě před vydáním souhlasu podle § 177 stavebního zákona. K tomu krajský soud vysvětlil, že postup žalobkyně při odstranění následků havárie je irelevantní pro posouzení splnění podmínek § 177 stavebního zákona, a i kdyby žalobkyně v určitém rozsahu věcně či časově překročila rámec prací předvídaných souhlasem, jde o otázku postupu stavebního úřadu v rámci stavebního dozoru (výzva k zastavení prací, případné řízení o dodatečném povolení či odstranění stavby), nikoli o důvod pro zpětné zrušení souhlasu v přezkumném řízení. Za situace, kdy toto východisko krajského soudu stěžovatel nezpochybňuje, nepřísluší NSS se k němu dále vyjadřovat.

III. D) K dobré víře žalobkyně a ochraně práv nabytých v dobré víře

[56] Stěžovatel dále brojí proti závěrům krajského soudu ohledně dobré víry žalobkyně a poměrování újmy podle § 94 odst. 4 a 5 správního řádu. Tvrdí, že žalobkyně si musela být nezákonnosti svého postupu vědoma nejpozději od doručení sdělení stavebního úřadu ze dne 16. 6. 2023, v němž byla informována o provádění stavby v rozporu se souhlasem a o zamýšleném postupu podle § 129 stavebního zákona. Závěrem odkazuje na nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 17/16 a dovozuje, že jde o modelovou situaci, kdy je nezákonnost rozhodnutí vyvolána výlučně protiprávním jednáním oprávněné osoby, a proto není namístě poskytovat jí ochranu dobré víry.

[57] Krajský soud k tomu především správně připomněl, že podle § 94 odst. 4 správního řádu musejí při zrušení pravomocného aktu v přezkumném řízení správní orgány zkoumat nejen jeho zákonnost, ale i to, zda a v jakém rozsahu účastník nabyt na jeho základě práva v dobré víře a jakou újmu mu případné zrušení rozhodnutí způsobí. Tyto úvahy pak musejí být poměřeny s újmou, která by vznikla jiným osobám či veřejnému zájmu, pokud by nezákonný akt zůstal zachován.

[58] Z odůvodnění rozhodnutí krajského úřadu a stěžovatele plyne, že se těmito aspekty zabývali pouze velmi stručně a obecně. Krajský úřad poukázal na to, že žalobkyně nerespektovala rozsah přiznaného oprávnění a prováděla stavbu v jiném rozsahu, z čehož bez dalšího dovedl chybějící dobrou víru. Stěžovatel se s tímto závěrem v podstatě ztotožnil a nadto se pokusil podřadit věc pod třetí modelovou situaci popsanou v nálezu Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 17/16.

[59] Nejvyšší správní soud souhlasí s krajským soudem, že z průběhu věci v tuto chvíli nevyplývá, že by žalobkyně správní orgány klamala či před nimi zatajovala podstatné skutečnosti. Naopak, kolaps stěn domu neprodleně oznámila prostřednictvím odborné osoby, předložila odborný protokol a statické posouzení, reagovala na výzvy stavebního úřadu a domáhala se možnosti obnovy stěn podle původní dokumentace. Stavební úřad si byl situace na místě dobře vědom, její postup při řešení havárie akceptoval a po určitém váhání (v nastínění postupu vydání dodatečného povolení dle § 129 stavebního zákona) se nakonec rozhodl vydat souhlas podle § 177 stavebního zákona.

[60] Za těchto okolností nelze bez dalšího uzavřít, že by případ spadl pod třetí modelovou situaci dle citovaného nálezu Ústavního soudu, kdy je nezákonnost rozhodnutí způsobena výlučně protiprávním jednáním adresáta rozhodnutí. K takovému závěru by bylo třeba doplnit dokazování, z něž by vyplynulo, že žalobkyně uvedla stavební úřad záměrně v omyl o skutkovém stavu. Například pokud by bylo prokázáno, že nedošlo k samovolnému zhroucení stěn, ale byly záměrně zbourány a havarijní stav žalobkyně jen předstírala.

[61] Krajský soud dále zdůraznil, že žalobkyně právo z tohoto souhlasu využila, dokončila obnovovací práce prvního nadzemního podlaží a v důvěře v trvalost a správnost souhlasu vynaložila nemalé finanční prostředky, doložené v soudním spise. Přesto správní orgány ve zkráceném přezkumném řízení konkrétně nezhodnotily rozsah této majetkové újmy, ani

ji nepoměřily s případnou újmou jiných osob, zejména sousedky paní Lamichové, či s veřejným zájmem. Omezily se na obecné konstatování, že „veřejný zájem převážil“ nad právy stavebníka nabytými v dobré víře, aniž by tento zájem blíže specifikovaly.

[62] Takový postup neodpovídá požadavkům kladeným § 94 odst. 4 a 5 správního řádu a judikaturou na ochranu dobré víry adresátů správních aktů. Závěr krajského soudu, že rozhodnutí krajského úřadu i stěžovatele jsou v tomto směru překvapivá, je proto namístě.

[63] Stěžovatelova námitka, že žalobkyně nemohla být v dobré víře již od sdělení ze dne 16. 6. 2023, přehlíží, že toto sdělení bylo následně „přebito“ jednoznačným souhlasem podle § 177 stavebního zákona vydaným dne 29. 6. 2023. Právě tento souhlas, a nikoli předchozí neurčité avízo možného postupu podle § 129 stavebního zákona, byl právním titulem, z nějž žalobkyně při obnově stěn vycházela. Nelze po ní spravedlivě požadovat, aby nad rámec zákonného textu a odborných podkladů předvíдалa, že nadřízené orgány o několik měsíců později tento souhlas překvalifikují jako nezákonný a upřou jí ochranu dobré víry.

III. E) K tvrzené překvapivosti právního názoru krajského soudu

[64] Poslední okruh námitek směřuje proti tvrzené překvapivosti napadeného rozsudku. Stěžovatel poukazuje na to, že v prvním, nyní již zrušeném, rozsudku krajský soud vyšel z toho, že odstraněním celé stavby a vybudováním nových základů a obvodových zdí došlo k provedení nové stavby, a že proto nelze aplikovat § 177 stavebního zákona. V nyní napadeném rozsudku naproti tomu připustil použití § 177 i při podstatném rozsahu odstranění stavby a zdůraznil, že posouzení, zda jde o obnovu ve smyslu tohoto ustanovení, je primárně věcí stavebního úřadu.

[65] Nejvyšší správní soud připomíná, že svým předchozím zrušujícím rozsudkem krajskému soudu vytkl zejména procesní pochybení spočívající v překvapivosti tehdejší argumentace. Zároveň mu uložil, aby se v dalším řízení náležitě zabýval podmínkami pro vedení zkráceného přezkumného řízení a otázkou dobré víry žalobkyně. Krajský soud v nyní napadeném rozsudku tyto pokyny respektoval, umožnil účastníkům vyjádřit se a podrobně se zabýval jak podmínkami § 177 stavebního zákona, tak ochranou práv nabytých v dobré víře.

[66] Skutečnost, že po vrácení věci zaujal ve světle doplněné argumentace účastníků a aktuální judikatury NSS odlišný právní názor než v předchozím, zrušeném rozsudku, sama o sobě překvapivost nezakládá. Podstatné je, zda tento nový právní názor nezaložil rozhodnutí na takových právních či skutkových důvodech, které nebyly předmětem řízení a s nimiž účastníci řízení nemohli rozumně počítat. To se v projednávané věci nestalo, otázka rozsahu použití § 177 stavebního zákona a hranice mezi „obnovou“ a novostavbou byla jádrem sporu od počátku a byla široce diskutována jak ve správním řízení, tak v řízení před krajským soudem.

[67] Je rovněž třeba zdůraznit, že překvapivost právního názoru byla předmětem přezkumu již v předchozím kasačním řízení; nyní napadený rozsudek na tyto výtky reaguje a podrobně vysvětluje, proč krajský soud s ohledem na skutkový stav a judikaturu považuje použití § 177 stavebního zákona za možné. NSS proto v tomto novém rozhodnutí neshledává prvky překvapivosti, které by odůvodňovaly jeho zrušení.

IV. Závěr a náklady řízení

[68] S ohledem na výše uvedené Nejvyšší správní soud neshledal kasační stížnost důvodnou, a proto ji dle § 110 odst. 1 věty poslední s. ř. s. zamítl.

pokračování

[69] O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatel nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměl úspěch. Žalobkyně naopak úspěch měla, proto jí NSS náhradu nákladů řízení přiznal.

[70] Procesně úspěšná žalobkyně byla v řízení o kasační stížnosti zastoupena advokátem, který za ni v řízení před NSS učinil jeden úkon právní služby, a sice vyjádření ke kasační stížnosti [viz § 11 odst. 1 písm. d) vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění účinném od 1. 1. 2025], za který mu náleží odměna ve výši 4 620 Kč (viz § 9 odst. 5 ve spojení s § 7 bodem 5 advokátního tarifu) a náhrada hotových výdajů ve výši 450 Kč (viz § 13 odst. 4 advokátního tarifu), zvýšené o 21% sazbu daně z přidané hodnoty, tj. po zaokrouhlení 1 065 Kč. Celková náhrada nákladů řízení tedy činí 6 135 Kč. Uvedenou částku je stěžovatel povinen uhradit žalobkyni k rukám jejího zástupce, a to ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně 17. února 2026

L. S.

Pavel Molek v. r.
předseda senátu