

Univerzita Palackého v Olomouci  
Právnická fakulta

Lukáš Bělohlávek

Soukromoprávní námitky ve stavebním řízení

Diplomová práce

Olomouc 2024

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma soukromoprávních námitek ve stavebním řízení vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje. Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 118 131 znaků včetně mezer.

V Olomouci dne 21. října 2024

*Lukáš Bělohlávek*

# Obsah

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Seznam použitých zkratk.....                                 | 4  |
| 1 Úvod .....                                                 | 5  |
| 2 Stručná historie stavebního práva a role námitek.....      | 7  |
| 3 Stavební řízení a druhy obran .....                        | 12 |
| 3.1 Druhy stavebních řízení .....                            | 12 |
| 3.2 Účastenství .....                                        | 13 |
| 3.3 Druhy obran .....                                        | 16 |
| 4 Soukromoprávní námitky.....                                | 23 |
| 4.1 Dělení námitek ve stavebním řízení .....                 | 23 |
| 4.2 Osobní, věcná a časová koncentrace .....                 | 26 |
| 4.3 Postup posuzování soukromoprávních námitek.....          | 28 |
| 4.4 Imisní námitky .....                                     | 30 |
| 4.4.1 Pohoda bydlení, kvalita prostředí.....                 | 32 |
| 4.4.2 Imise zápachem.....                                    | 34 |
| 4.4.3 Imise hlukem.....                                      | 38 |
| 4.4.4 Imise stínem a světlem .....                           | 40 |
| 4.4.5 Námitka snížení ceny nemovitosti.....                  | 44 |
| 4.4.6 Námitka narušování soukromí, obtěžování pohledem ..... | 47 |
| 4.5 Vlastnické námitky .....                                 | 51 |
| 5 Závěr .....                                                | 54 |
| Seznam použitých zdrojů .....                                | 56 |
| Shrnutí.....                                                 | 62 |
| Summary.....                                                 | 62 |
| Seznam klíčových slov .....                                  | 62 |
| Keywords.....                                                | 63 |

## Seznam použitých zkratk

ČR Česká republika

VOP Veřejný ochránce práv

StZ 1976 zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

StZ 2006 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

StZ 2021 zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon

OZ 2012 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

SŘ zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

OS okresní soud

KS krajský soud

NS Nejvyšší soud ČR

NSS Nejvyšší správní soud ČR

ÚS Ústavní soud ČR

# 1 Úvod

Tématem této diplomové práce jsou soukromoprávní námitky ve stavebním řízení. S ohledem na obecnost zadání jsem se v rámci tématu zaměřil na porozumění samotnému pojmu soukromoprávních námitek a zodpovězení vybraných otázek, které se s tématem pojí.

Jako stavební řízení můžeme s trochou zjednodušení označit jakékoli řízení, které vychází ze zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen stavební zákon, anebo StZ 2021) a zákonů jemu předcházejících. Pojem „stavební řízení“ je často chybně slučován s pojmem „řízení o povolení stavby“. Je však širší, zahrnuje v sobě též například řízení o odstranění stavby<sup>1</sup> nebo řízení o dodatečném povolení stavby. Za účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen StZ 2006) existovalo hned několik druhů řízení o povolení stavby – zjednodušené, klasické řízení o povolení, anebo spojené s územním řízením. S účinností StZ 2021 však došlo k snížení druhové rozmanitosti, o čemž bude pojednáno níže. Všechna řízení však mají jedno společné a to skutečnost, že jejich cílem je uvědomit stavební úřad, který může stavební záměr přezkoumat v oblastech, které mu zákon ukládá, a případně autoritativně rozhodnout. Na rozdíl od stavebníka nemusí každý souhlasit se záměrem tak, jak je navržen anebo postaven. Pokud účastníci řízení se stavbou nesouhlasí, zákon jim poskytuje hned několik prostředků, jak se v různých fázích řízení proti výstavbě bránit.

Jednou z možných obran jsou právě soukromoprávní námitky. Pomocí nich může účastník (z logiky věci jiný než stavebník), namítat zásah do své soukromé sféry. Kupříkladu to, že mu plánovaný dům zastíní zahradu, zahradí přítok vody, svým určením bude příliš hlučný nebo zapáchající (tzv. imise), anebo že vlastnické či jiné věcné právo k pozemku, na němž se má stavět, náleží tomuto účastníku.

Tato práce si klade za cíl probádat obsah pojmu soukromoprávních námitek a zodpovědět několik důležitých otázek, které jsou s ním spojeny. S ohledem na dodržení rozsahu práce není možné věnovat se všemu. Jako nejdůležitější jsem tedy stanovil otázku, jaké námitky jsou soukromoprávní. Jak je odlišit od veřejnoprávních. Které konkrétní námitky pod pojem spadají? Druhá otázka, která se pak nabízí po

---

<sup>1</sup> Např. o námitkách v řízení o odstranění stavby více v: KŘEČEK, Stanislav a kol. *Sborník stanovisek veřejného ochránce práv: odstraňování staveb II*. Praha: Wolters Kluwer, 2020, 180 s.

bližším pohledu, je otázka pravomoci k přezkoumávání soukromoprávních námitek. Běžně se ochranou soukromoprávních vztahů zabývá civilní soudnictví. Stavební úřad v rámci stavebního řízení chrání spíše zájmy veřejné (např. zájem na zachování architektonických hodnot zástavby nebo životního prostředí). Který orgán tedy bude k vypořádání námitek příslušný?

Metodologicky bude využita metoda historicko-právní s cílem získat přehled o vývoji a posuzování námitek v historii. Za tímto účelem bude nastudována historická literatura a znění předcházejících znění zákonů. Dále bude užita metoda popisná při definování základních pojmů. K tomu budou užity komentáře, monografie a články k tématu. Nadto bude užita metoda analyticko-syntetická za účelem zodpovězení výše uvedených výzkumných otázek. Předpokládám, že odpovědi budou nalezeny v komentářové literatuře, judikatuře vyšších soudu případně v odborných člancích.

Diplomová práce je psaná a revidovaná dle stavu právní úpravy platné k 1. 10. 2024. S ohledem na nedávně nabytou účinnost StZ 2021 však nejsou k dispozici kvalitní zdroje v dostatečném množství, ze kterých by bylo možné vycházet. Z tohoto důvodu se práce opírá také o starší právní úpravu a judikaturu, která je k tématu stále relevantní.

## 2 Stručná historie stavebního práva a role námitek

Tento nástin historických milníků českého stavebního práva zajisté napomůže čtenáři uvědomit si smysl a podstatu aktuálně platné úpravy stavebního práva, jejích kořenů, možných motivů zákonodárce a umožní lepší pochopení institutů jako jsou právě námitky dotčených osob.

Úprava stavebního práva na českém území byla roztržštěna, jiná pravidla platila pro různé regiony, v závislosti na dostupných stavebních materiálech, povaze obývaného území ale i zvyklostech. První velký zlom v kodifikaci stavebního práva sahá až do doby zakládání měst ve 13. století. Zvýšená četnost i hustota výstavby sebou nesla i nové problémy, kterým bylo třeba se věnovat. Obecně je lze rozdělit na dvě kategorie, a to problematiku požární bezpečnosti nově vznikajících (nečasto i stávajících) budov a zamezování zásahů do práv sousedů.

Významnou právní památkou a zdrojem poznání historického stavebního práva je Brněnská právní kniha sepsaná kolem roku 1252 písařem Janem, která udávala směr stavebnímu právu po celý středověk až do novověku. Dle té existovala úřední stavební povolení, o nichž rozhodovali rychtáři a konšelé. Stavby odporující těmto povolením anebo stavby zakázané měly být strženy. Také se rozšiřoval počet příkazů, jimiž se stavebníci museli řídit. Stavebník směl stavět jak nahoru, tak i do země, nesměl však ohrozit základy sousedních staveb. Společné zdi opravovali sousedé společně a pokud některý soused odmítal, ztratil právo ji užívat. Zakázáno bylo zřizovat si směrem k sousedu okna. Zakázáno bylo svádět vodu na sousedův dům.

Pražská právní kniha psaná kolem roku 1310 obsahovala podobnou úpravu. Mimo jiné upravovala povinnost stavebníka stavět pece, topeniště a chlévy nejméně tři stopy daleko od sousední hranice. Rozmístění krámů před domy muselo být takového rázu, aby šlo středem projít.

Městská práva sepsaná Pavlem Kristiánem Klatovským z Koldína platila od roku 1579 pro všechna česká města s výjimkou Litoměřic a Loun až do přelomu 18. a 19. století. Městskou radou byli voleni měšťané, kteří měli za úkol stanovit novostavbám podmínky, činit šetření a podávat radě zprávu a také informovat radu o případných vzniklých sporech s dotčenými osobami. Mimo jiné obsahovala také doporučení, aby budoucí stavebníci přišli se svým záměrem na úřad dříve a spolu

s úředníky a sousedy učinili prohlídku a vyměření staveniště jako prevenci možných sporů.

V případě **sporu** vyslal příslušný městský orgán úředníky, kteří situaci na místě vyšetřili a vydali rozhodnutí. Tento výrok byl závazný a mohl stavební proces zastavit, případnou vzniknuvší stavbu zbořit. Dalo by se tedy zobecnit, že veškeré spory související s novostavbami či změnami staveb se řešili **veřejnoprávní cestou**.

Následující vývoj probíhal především v rámci požárních řádů a protipožárních královských dekretů, které příliš nesouvisely s tématem námitek.

V průběhu velkých Tereziánských a Josefínských reforem se změnám neubránílo ani stavební právo. Roku 1787 byl vydán dvorský dekret, který požadoval, aby plán novostavby byl předložen vrchnosti, která jej posoudila s ohledem na místní poměry. Současně měla vrchnost vyslechnout sousedy a urovnat potencionální spory. Pokud se je urovnat nepodařilo, měl tento spor řešit soud. Všechny spory se tudíž ubíraly **soukromoprávní cestou**.

První stavební řády jako takové vznikaly až na přelomu 18. a 19. století. Proběhlo vyčlenění požárních předpisů do samostatných kodexů a řádné propracování stavebních regulí. České gubernium vydalo roku 1815 *pražský stavební řád*, který přichází s dělením povinností stavebníka dle fáze výstavby, ve které se nacházela, na povinnosti před zahájením stavby, v průběhu výstavby a následné. Stavebník byl povinen **předložit plán** novostavby/přestavby. Tento plán byl posouzen znalci a **sousedy** a zpráva z tohoto posouzení byla předložena guberniu. Nepovoleně probíhající stavby byly pokutovány. Domy bylo nutné vystavovat v rovných liniích, určité výšky a z daných materiálů.

Trend stavebních řádů se postupně zaváděl i pro český venkov a Moravu, a to až do druhé poloviny devatenáctého století. Stavební řády z 80. a 90. let 19. století zůstaly s četnými novelami v platnosti až do období první republiky.<sup>2</sup>

Novodobou historii stavebního práva lze dělit na čtyři etapy. **První etapa** trvala od roku 1886 do roku 1949, kdy byl v platnosti zákon č. 40/1886 z. z., se stavebním řádem pro Prahu a předměstí (dál *stavební řád pro Prahu*), jehož působnost byla o rok později rozšířena i na Plzeň a České Budějovice. Stavební řád pro zbytek Čech byl vydán o tři roky později, 8. ledna 1889. Roku 1894 byl pro Moravská města Brno, Olomouc, Jihlava a Znojmo vydán stavební řád, z. č. 1894 (dále *stavební řád pro*

---

<sup>2</sup> EBEL, Martin. *Dějiny českého stavebního práva*. Praha: ABF – Arch, 2007, str. 225.



moravská města). Pro zbytek Moravy byl v téže roce vydán také zvláštní stavební řád, zákon č. 64/1894. Navazovalo se tak na trend husté právní úpravy stavebního práva z 60. let tohoto století.<sup>3</sup>

Ve stavebním řádu pro Prahu se v sekci týkající se stavebního povolení v § 24 odst. 3 píše: „Leč i při stavbách těchto šetřiti jest úřadu, jenž stavbu provádí, mimo dotyčné předpisy zvláštní také ustanovení tohoto řádu stavebního a dlužno provésti všechna úřední jednání, jež předepsána jsou v příčině určení stavební čáry a niveau, v příčině vyslechnutí námitek sousedů a jiných osob, jichž soukromých zájmů stavba se týče, pak v příčině ochrany místních zájmů veřejných neb vykonávání policie bezpečnosti mezi stavbou.“<sup>4</sup>

Konkrétněji se řešením námitek pak zabýval v § 35 tamtéž, kde zakládal stavebnímu úřadu povinnost pokusit se nejdříve o smír. Nezdařilo-li se, pak posoudil, zda jde o námitku jejich práv soukromých či veřejných. O veřejných rozhodnul sám. Pokud šlo o námitku z oblasti práva soukromého, pak odkázal rozepři na „pořad práva“, tedy civilní soud, který v dané věci rozhodnul. Stavební úřad ale vždy posuzoval, zda stavba je v souladu s veřejnými zájmy. Civilní soudce na žádost žalobce mohl nakázat, aby se vydání stavebního povolení odložilo až do skončení rozepře. Na rozdíl od nynější právní úpravy námitek tedy stavební úřad si o soukromoprávních námitkách nedělal nikdy úsudek sám, čímž se ctilo dělení na právo soukromé a veřejné a nebylo třeba se zabývat tím, zda je úřad kompetentní věc řádně posoudit, stejně jako tím, co dělat v případě, že se v posuzování zmýlil. Rychlost tehdejšího řešení námitek byla zachována tím, že úřad posuzoval pouze veřejnoprávní stránku věci a obecně nebyl soukromoprávním námitkám přiznáván odkladný účinek. Úřad vydával povolení z hlediska veřejnoprávního a případné nevyřešené soukromoprávní námitky na řešení věci neměly vliv.

Právní úprava takřka totožného znění byla obsažena i ve stavebních řádech platných na venkově i na Moravě toho času. Na Moravě je zdůrazněna role soudce, když v § 35 odst. 5 stavebního řádu pro moravská města ukládá soudci rozhodnout (je zde tedy povinnost, nikoli možnost), zda ve stavbě lze pokračovat, nebo se má výstavba zastavit do vyřešení soukromoprávní námitky.

---

<sup>3</sup> DOLEŽAL, Jiří a kol. *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*. Praha: Linde, 2006, str 22-26

<sup>4</sup> Zákon č. 40/1886 č. z. z, jímžto se vydává stavební řád pro král. hlavní město Prahu a pro města Karlín, Smíchov, ...

**Druhá etapa** historie moderního stavebního práva se datuje mezi lety 1949 a 1958, tedy období, kdy platil zákon č. 280/1949, o územním plánování a výstavbě obcí. Spolu s četnými vyhláškami a nařízeními tvořili ve svém celku tehdejší úpravu stavebního práva jak v Čechách, tak i na Moravě. Právní úprava námitek byla poměrně kusá, setkáváme se s ní ve vyhlášce 709/1950 Ú.l., o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby. Zde stojí v § 104, že stavební úřad přezkoumává, zda a kteří účastníci podali vyjádření, a zda jsou jejich námítky odůvodněny z hlediska příslušných předpisů. Následující paragraf prozrazuje, že úřad měl povinnost o veřejnoprávních námitkách rozhodnout a o soukromoprávních námitkách, o nichž nebylo dosaženo smíru, měl učinit záznam. Nejenom nedostatky této úpravy daly v pohyb přijetí nové úpravy.

**Třetí etapa** probíhala mezi lety 1958 a 1976 a nesla v sobě vizi oddělení územního plánování a stavebního řádu. Byli vydány dva klíčové právní předpisy – zákon č. 84/1958 Sb., o územním plánování (doplňen stejnojmennou prováděcí vyhláškou č. 153/1959 Ú.l.) a zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu (spolu s prováděcí vyhláškou č. 144/1959 Ú.l.). Námitky upravovala podrobněji právě zmíněná prováděcí vyhláška ke stavebnímu řádu. V § 25 se tato vyhláška zabývala místním šetřením, jako jedním z prvních kroků stavebního úřadu po podání žádosti o vydání *rozhodnutí o přípustnosti stavby* (tj. stavebního povolení). Zde v odstavci čtvrtém stanovila, že účastníky řízení jsou také vlastníci či uživatelé sousedních nemovitostí, případně jiné dotčené osoby. Tito byly dle odst. 3 nejméně sedm dní předem na toto místní šetření pozváni a nejpozději při něm mohly uplatňovat námítky. Dle § 28 odst. 1,2 tamtéž o námitkách stavební úřad rozhodoval. Dle odst. 3 se stavební úřad snažil docílit dohody o námitkách účastníků, které mají občanskoprávní charakter. Pokud se této dohody nedospělo, pak odkázal účastníky na soud.

**Čtvrtá a poslední etapa** se nesla v duchu zákona č. 50/1976 sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále StZ 1976). Tento zákon ovlivňuje myšlení v oblasti stavebního práva dodnes. Účastníkem řízení o povolení stavby byli dle § 59 odst. 1 StZ 1978 krom stavebníka také dotčení sousedé (tedy osoby vlastníci pozemky či stavby, anebo oprávnění z věcných práv k těmto, kteří mohli být stavbou přímo dotčeni) a další osoby. Dle § 61 odst. 1 StZ 1976 stavební úřad oznámil účastníkům zahájení řízení o povolení stavby, a nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením. Námitky mohli účastníci uplatňovat nejpozději při ústním šetření, anebo pokud úřad

rozhodl o jeho nekonání, ve lhůtě stavebním úřadem stanovené. Lhůta nesměla být kratší sedmi dnů. Úřad námítky posoudil, své posouzení odůvodnil, a toto uvedl v rozhodnutí o stavebním povolení<sup>5</sup>. V § 137 StZ 1976 byla upravena právě problematika občanskoprávních námitek (tedy těch, o nichž by za plného respektu k dělení veřejného a soukromého práva úřad neměl rozhodovat). Stavební úřady se dle odst. 1 vždy pokusily o smír. Pokud smíru nešlo dosáhnout, pak dle odst. 2 musel posuzovat charakter námítky, tedy zda by v případě prokázání její oprávněnosti znemožnila nebo omezila uskutečnění plánovaného opatření. Pokud tomu tak bylo, odkázal účastníka k zahájení civilního řízení před soudem a dle odst. 4 mu určil lhůtu, v níž musel dodat důkaz o tom, že tak učinil. Pokud tak účastník neudělal, stavební úřad si námítku posoudil sám a rozhodl ve věci.

Je patrné, že poslední etapa obsahovala, alespoň co se námitek týče, úpravu totožného znění, jaké nám poskytoval ještě nedávno platný zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále StZ 2006). Nedostatky právní úpravy byly za dobu účinnosti StZ 1976 a StZ 2006 doplňovány četnou judikaturou, v oblasti námitek stále použitelnou.

Aktuálně je platný a účinný StZ 2021. Ačkoli v původním plánu měl být zcela účinný už k 1. červenci 2023, s ohledem na komplexitu změn, průběžné novelizace této úpravy a zdoluhavost při vytváření nových institucí byla účinnost odložena a roztříštěna (jednotlivé paragrafy nabývají účinnosti v různé dny). Zjednodušeně lze říci, že stavební zákon je takřka celý účinný od 1. ledna 2024, nacházel se však dle § 334a tamtéž v přechodném období. Během tohoto období platilo, že vyjma vyhrazených staveb<sup>6</sup> se povolovací procesy dosud řídily StZ 2006. Toto období skončilo k datu 30. června 2024. Veškerá stavební řízení, která jsou zahájena po tomto datu, se tedy plně řídí StZ 2021.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> § 66 tamtéž, shodně též rozsudek NSS ze dne 19. 2. 2004 sp. zn. 5 A 137/2000-37

<sup>6</sup> Seznam vyhrazených staveb je obsažen v příloze č. 3 StZ 2021

<sup>7</sup> KUZMOVÁ, Eva. *Jak nabývá účinnosti nový stavební zákon aneb odkdy a čím se v příštím roce 2024 budeme řídit?* [online]. zprávy a informace ČKAIT, 3. listopadu 2023 [cit. 23. března 2024]. Dostupné na <https://zpravy.ckait.cz/vydani/2023-05/jak-nabyva-ucinnosti-novy-stavebni-zakon-aneb-odkdy-a-cim-se-v-pristim-roce-2024-budeme-ridit/>

## 3 Stavební řízení a druhy obran

### 3.1 Druhy stavebních řízení

Jak vyplynulo z kapitoly výše, nutnost získat pro provedení stavby „svolení vrchnosti“ (v moderní době rozumějme úřední povolení) je s námi již od dávných časů. Povolování staveb však není jediným řízením, ve kterém mohou účastníci své námítky uplatňovat. Z tohoto důvodu je třeba prvně řádně si stanovit různé druhy stavebních řízení dle starého i aktuálně platného stavebního zákona, neboť právě dle jejich typů se může lišit i míra, v jaké jsou námítky účastníkům umožněny.

Pro přehled uvedme výčet řízení dle StZ 2006. V § 108 odst. 1 StZ 2006 byla stanovena generální potřeba získat pro stavbu tzv. stavební povolení, nestanovil-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak. Z výše uvedené nutnosti získat povolení byly umožněny výjimky. Některé druhy jednodušších staveb nevyžadovaly ani povolení ani ohlášení (jejich parametry bylo možno nalézt v § 103 StZ 2006) a u jiných postačilo pouhé ohlášení stavebnímu úřadu, bez nutnosti získávat jeho povolení (stavby které spadaly svou definicí pod § 104 tamtéž). Zvláštností bylo také společné územní a stavební řízení (§ 94j ad. tamtéž), kde se namísto stavebního povolení vydávalo tzv. společné povolení. Souhrnně bylo možno tato řízení označit jako „řízení o vydání stavebního povolení“, a v takových řízeních šlo uplatnit námítky vždy. Obdobně byla možnost podávat námítky v řízeních o odstranění stavby (pokud šlo o odstraňování dobrovolné, ohlášené stavebníkem), v řízení o nařízení odstranění stavby (např. pokud stavební úřad nařídil odstranění tzv. černé stavby) a v řízení o dodatečném povolení stavby (u staveb rozestavěných či postavených, avšak nepovolených).

Alternativou ke stavebnímu povolení byly potom instituty „veřejnoprávní smlouvy“ (§ 116 StZ 2006) a „oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora“ (§ 117 StZ 2006). Tato řízení nepřipouštěla námítky dotčených osob. S ohledem na skutečnost že tyto alternativní postupy vyžadovaly výslovný souhlas takových osob, nebyl důvod pro jejich další účast. Řízení dle tohoto zákony bylo více, nejvýznamnější však byla jmenována výše.

Obdobně k řízení o povolení stavby ve StZ 2006 upravuje aktuálně platný StZ 2021 v § 171 nutnost získat povolení „záměru“. Nová právní úprava však přichází s řadou změn. Již není třeba, aby stavebník získával složitě nejdříve územní

povolení a poté stavební povolení jakož i veškerá závazná stanoviska dotčených orgánů, vše se má odehrávat v rámci jediného řízení o povolení záměru. Důvodem k této změně byla složitost původního procesu pro běžného stavebníka, jakož i časová náročnost celého řízení. Zda tomuto cíli nová právní úprava dostojí, ukáže až čas<sup>8</sup>. Povolení záměru nevyžadují tzv. drobné stavby<sup>9</sup> a některé změny využití území<sup>10</sup>. Alternativy k povolení, tak jak byly dány starým stavebním zákonem, zanikly. V řízeních o odstranění stavby či nařízeném odstranění stavby je stále možná účast dotčených osob, jak to nyní výslovně upravuje § 250 odst. 2 StZ 2021, a jak bude pojednáno níže.

Vymezení druhů stavebního řízení je důležité, neboť ne ve všech řízeních dle stavebního zákona je možné uplatňovat námitky, či se jich účastnit jako dotčená osoba. Proto, pokud bude dále v textu použit obrat „stavební řízení“, bude tím myšleno „řízení o povolení záměru“, nebude-li stanoveno jinak.

### 3.2 Účastenství

V řízení o vydání stavebního povolení ale i v jiných typech řízení dle stavebního zákona účast osob limitována. Ústní jednání ve věci, pokud probíhá, je obecně neveřejné (§ 49 odst. 2 SŘ). Možnost podávat námitky v řízení je vyhrazena pouze účastníkům řízení, a proto je třeba si tyto pevně definovat. Účastníky můžeme po vzoru správního řádu dělit na přímé (hlavní) a nepřímé (vedlejší).

StZ 2006 označoval jako přímé účastníky **stavebníka** a **vlastníka pozemku či stavby** na nichž měla být stavba provedena, nebyl-li stavebníkem. Nepřímými účastníky byli tzv. **dotčení sousedé**, tedy vlastníci sousedních staveb nebo pozemků či oprávnění z věcného břemene k nim. Tento výčet nebylo možné (a není ani nyní možné) rozšiřovat o definici účastenství obsaženou v § 27 SŘ<sup>11</sup>.

**Stavebníkem** byla dle § 2 písm. c) StZ 2006 osoba, která pro sebe žádá stavební povolení, ohlašuje stavbu, terénní úpravu či zařízení, anebo její právní zástupce. Také jím mohl být ten, kdo stavbu prováděl, nešlo-li o stavebního

---

<sup>8</sup> KOHOUTOVÁ, Martina a spol. *Délka povolování staveb v ČR? Nikoliv roky, ale měsíce, ukázal průzkum Inženýrské komory* [online]. zpravy.ckait.cz, 20.2.2024 [cit. 28.3.2024]. Dostupné na <https://zpravy.ckait.cz/vydani/2024-01/delka-povolovani-staveb-v-cr-nikoliv-roky-ale-mesice-ukazal-pruzkum-inzenyrske-komory/>

<sup>9</sup> Jejich výčet je obsažen v příloze č. 2 StZ 2021

<sup>10</sup> Dle § 214 StZ 2021

<sup>11</sup> K tomu rozsudek NSS ze dne 1. 6. 2011 čj. 1 As 6/2011-347 Sb.

podnikatele v rámci své podnikatelské činnosti. Rovněž jím mohl být investor či objednatel stavby.

Důležitými účastníky právě z hlediska uplatňování námitek byly **dotčení sousedé**, o jejichž definici se v historii vedli spory. Těmito osobami nebyly pouze mezující sousedé (rozumějme ti, jejichž pozemky spolu sdílí společnou hranici), nýbrž všichni, jejichž vlastnické či jiné věcné právo mohlo být stavbou přímo dotčeno<sup>12 13</sup>. Mezující sousedé byli samozřejmě účastníky vždy<sup>14</sup>.

Zákonná definice účastenství ve StZ 2006 také obsahovala zvláštní textový obrat, že účastníky byly pouze takoví sousedé, jejichž vlastnická či jiná věcná práva mohla být ohrožena *prováděním* stavby. Tento byl přidán novelou stavebního zákona z roku 2012. Autoři komentářové literatury ve výkladu tohoto ustanovení nebyly zajedno. Martin Ondra k tomu psal, že bylo třeba odchýlit se od doslovného znění zákona a rozšířit tuto definici také o sousedy, kteří mohli být dotčeni až následně stojící stavbou, typicky imisemi (kouřem, zápachem, prachem apod.)<sup>15</sup>. Naopak Průcha se přikláněl k doslovnému znění zákona a vybrané judikatuře a trval na názoru, že pojem byl zúžen. Toto opíral (mimo jiné) i o souhlasné stanovisko Veřejného ochránce práv z roku 2014<sup>16</sup>.

V přechozích zněních StZ 2006 byl pak pojem účastenství širší, obsahoval také účast **společenství vlastníku jednotek** podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (možnost účasti byl v StZ 2006 zrušena novelou č. 350/2012 Sb.).

Další skupinou, která ztratila možnost účastnit se stavebního řízení byly **spolky** dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Zákonem č. 225/2017 Sb. bylo k 1. 1. 2018 změněno znění § 109 StZ 2006 tak, že z něj bylo odebráno písm. g), ve kterém se psalo následující: *„účastníkem jsou... osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis, pokud mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné zvláštními právními předpisy a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním řízení“*. Současně byla změněna dikce zákona o ochraně přírody a krajiny<sup>17</sup> v § 70 odst. 3, který pak nedovoľoval ekologickým spolkům účastnit se všech správních řízení v nichž mohly hájit výše uvedené zájmy, nýbrž pouze těch,

<sup>12</sup> Nález ÚS ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99

<sup>13</sup> Usnesení ÚS ze dne 5. 5. 2020, sp. zn. I ÚS 919/20; osoba nebyla shledána dotčenou

<sup>14</sup> Nález ÚS ze dne 7. 4. 2005, sp. zn. III ÚS 609/04

<sup>15</sup> ONDRA, Martin. *Provádění staveb a jejich změn*. Praha: Leges, 2020. str. 95-98

<sup>16</sup> PRŮCHA, Petr. GREGOROVÁ, Jana a kol. *Stavební zákon – Praktický komentář podle stavu k 1. 6. 2020*. Praha: Leges, 2020. str. 680-683

<sup>17</sup> Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění účinném do 31.12.2017

kteře se vedly dle zákona o ochraně přírody a krajiny.<sup>18</sup> Tato novela byla kritizována, a následně napadena návrhem na její zrušení před Ústavním soudem. Ústavní soud vyhodnotil, že zájmy chráněné spolky dle zvláštních předpisů jsou hájeny dostatečně těmito předpisy a návrh zamítl<sup>19</sup>. Účast spolků byla omezena na účast v řízeních dle jiných zákonů než stavebního zákona (např. již zmiňovaný o ochraně přírody a krajiny nebo zákon 76/2002 Sb., o integrované prevenci... apod.).

Aktuálně platný stavební zákon ve svém § 182 obsahuje širší definici účastenství pro řízení o povolení záměru. Účast stavebníka, případně vlastníka pozemku či stavbě, na níž má být záměr uskutečněn je stejná jako v StZ 2006. Obdobně jako v StZ 2006 budou účastníky též oprávnění z věcného práva k pozemku či stavbě. Nadto účastníky se znovu stávají osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon, což připouští obnovení účasti ekologických spolků ve stavebních řízeních, v nichž mohou tento svůj zájem hájit. Původním důvodem pro zrušení účastenství ekologických spolků byl výskyt účelového obstrukčního chování ve formě podávání námitek ekologického rázu, jimiž se musel úřad zabývat a tím vznikaly problémy a prodlevy, které se developerům značně prodražovali. Některé takové spolky si pak udělali živobytí z úplatků za to, že takové námitky podávat nebudou. Nový stavební zákon však přichází s formou řízení, která by neměla být tak snadno zneužitelná, a připouští opět účast třetích osob dle jiných zákonů. V souvislosti s tím se opět mění § 70 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny, kam bylo znovu začleněno právo enviromentálních spolků účastnit se řízení dle jiných zákonů (v našem případě je podstatná jejich účast ve stavebním řízení), avšak pouze v omezeném rozsahu.<sup>20</sup>

Nově jsou opět účastníky řízení také **obce**, na jejichž území má být záměr uskutečněn.

Zajímavé změny je možno si povšimnout v § 182 písm. d) StZ 2021. Z textu zákona lze usoudit, že se opět vrací ke koncepci účastenství dotčených sousedů, ke které postačí přímé dotčení i následně postavenou stavbou, tedy netřeba být dotčen *prováděním stavby*. Z této očekávané změny lze odhadovat, že se v aktuálně platném znění opravdu jedná o nešikovný přešlap (viz. Martin Ondra), který ve svém

---

<sup>18</sup> JELÍNKOVÁ, Jitka. TUHÁČEK, Miloš. *Právní vztahy k dřevinám. 2. aktualizované vydání*. Praha: Grada Publishing, 2018, s. 101-105

<sup>19</sup> Nález ÚS ze dne 26. 1. 2021, sp. zn. Pl. ÚS 22/17

<sup>20</sup> KORBEL, František. BURYAN, Jiří. *Deset důvodů, proč není nový stavební zákon „jen developerský“ – část I.* [online]. [pravniprostor.cz](https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/deset-duvodu-proc-neni-novy-stavebni-zakon-jen-prodevelopersky-cast-i), 21. října. 2021 [cit. 15. června 2022]. Dostupné na <https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/deset-duvodu-proc-neni-novy-stavebni-zakon-jen-prodevelopersky-cast-i>

důsledku vylučuje právo na přístup k soudu a soudní ochranu těm, o jejichž zájmy se v tomto případě jedná, tedy **dotčené sousedy**. Vzhledem k nutnosti být účastníkem pro podávání námitek a účastenství vázané na dotčení „pouze prováděním stavby“ si lze představit situace, kdy se soused nedomůže svých práv, neboť tato budou ohrožena až teprve dokončenou stavbou. Tyto námitky nemůže podávat ani v územním řízení, neboť tam svým charakterem nespádají.<sup>21</sup> Nový stavební zákon tuto dualitu nemusí řešit, vzhledem k plánovanému sjednocení územního a stavebního řízení do jediného (současně tím bude prováděno pouze jediné podávání námitek), čímž se má za cíl celý proces významně zrychlit. Toto bude podrobněji rozebráno níže v sekci námitek. Obdobně stanovený okruh účastníků nalezneme v řízení o nařízeném odstranění stavby. Jiná řízení dle stavebního zákona však mohou mít účastenství upraveno jiným způsobem. Je tomu tak například v řízení o povolení odstranit stavbu, kde v porovnání s výše uvedenou definicí není připuštěna účast obcí, společenství vlastníků a spolků chránících zájmy dle jiných předpisů.

### 3.3 Druhy obran

Nyní když je zřejmé, kdo bude účastníkem stavebního řízení, lze pokročit k možnostem, které jsou účastníkům dány jako prostředky k hájení svých práv, pokud si vybudování stavebního záměru nepřejí (stranou tedy nechme stavebníka a jemu podobné). Prostředky obrany můžeme rozdělit na dva druhy: prostředky uplatnitelné v průběhu řízení (námitky, omezeně připomínky<sup>22</sup>) a prostředky uplatnitelné po proběhlém řízení (těmito jsou odvolání, obnova řízení, přezkumné řízení, řízení o prohlášení nicotnosti a opatření proti nečinnosti). Pokud nebylo domáhání se práv těmito prostředky účinné, případně pokud nejsou dány důvody na základě kterých je lze použít, lze v určitých případech podat správní žalobu k příslušnému soudu.<sup>23</sup>

První z možností obran, kterou zde nastíním pouze okrajově, je podávání **připomínek**. Je běžná praxe umožnit veřejnosti uplatnit připomínky k územně plánovací dokumentaci, jako koncepčnímu dokumentu, na jehož základě jsou umísťovány a povolovány stavby v budoucnu. Územní a stavební řízení dle StZ 2006

---

<sup>21</sup> Rozsudek KS v Hradci Králové ze dne 3. 12. 2014, čj. 30 A 67/2014-53

<sup>22</sup> Připomínky může uplatnit každý, je-li nařízeno veřejné ústní jednání, dle § 192 StZ 2021

<sup>23</sup> ČERNÍN, Karel. *Účinná soudní obrana proti vzniku stavby* [online]. bulletin-advokacie.cz, 19. května 2017 [cit. 15. června 2022]. Dostupné na <http://www.bulletin-advokacie.cz/ucinna-soudni-obrana-proti-vzniku-stavby?browser=mobi>



však vycházely obecně ze zásady neveřejnosti. Výjimkou v územním řízení byla povinnost stavebního úřadu konat veřejné ústní jednání, pokud nebyl vydán územní plán obce, kde měla být stavba realizována. Další výjimku ve stavebním i územním řízení pak zakotvoval § 184b StZ 2006, kde se psalo, že veřejnost může podávat v těchto řízeních připomínky v rámci veřejného ústního jednání, případně v soudem stanovené lhůtě, pakliže je takové řízení vedeno *jako navazující* po proběhlém posuzování vlivů prováděné stavby na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen zákon o posuzování vlivů). Stavební úřad se s takovými připomínkami musel v odůvodnění svého rozhodnutí vypořádat dle § 9c odst. 1,2 zákona o posuzování vlivů. StZ 2021 pak kombinuje územní a stavební řízení v jedno a nic nového v této oblasti nepřináší, takže z obecné zásady neveřejnosti je stále aktuální jak výjimka v podobě povinnosti nařídit ústní jednání pro absenci územního plánu tak též možnosti nařídit je, pokud jde o záměr posuzovaný dle zákona o posuzování vlivů<sup>24</sup>. I v případě, že veřejné ústní jednání k posuzovanému záměru nařízeno nebude, dle § 9b an. zákona o posuzování vlivů bude veřejnost informována o povolování záměru stavebním úřadem a bude mít 30 dnů od vyhlášení k písemnému zasílání připomínek.

V průběhu řízení může účastník svá práva hájit **námitkami**. O této možnosti musí být účastníci stavebním úřadem poučen. O učiněných námitkách si stavební úřad učiní úsudek, tento řádně odůvodní a sepíše vše do odůvodnění závěrečného rozhodnutí ve věci. Již nevydává rozhodnutí o námitkách zvlášť<sup>25</sup>, čímž se řízení značně urychlilo, neboť tedy ani účastník nemůže podávat opravné prostředky vůči každému jednomu rozhodnutí o námitce.

Proto, aby se k námitce přihlíželo, je třeba, aby splnila řadu podmínek. Předně ji musí učinit účastník stavebního řízení. Stavební úřad je odpovědný za řádné vymezení účastníků a pokud tak neučiní, je možné se do řízení přihlásit tzv. námitkou opomenutého účastníka (tedy podáním obsahující mimo jiné též důvody, pro něž osoba spatřuje, že má být účastníkem). Kterákoli jiná námitka se pokládá také za námitku účastníka. O účastenství v řízení stavební úřad vydává usnesení, a po dobu, než rozhodne, je povinen jednat s osobou, která na svém účastenství trvá, jako s účastníkem řízení. Pokud bylo rozhodnuto o tom, že účastníkem osoba není,

---

<sup>24</sup> Dle § 189 odst. 2 StZ 2021

<sup>25</sup> Tak tomu bylo za účinnosti zákona č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu, dle § 11

smí se tato osoba proti takovému usnesení odvolat.<sup>26</sup>

Podle svého rázu smí být procesního charakteru (typicky námitka podjatosti) anebo hmotněprávního charakteru. Dle StZ 2006 bylo podávání námitek hmotněprávního charakteru omezeno. Šlo uplatnit pouze takové, které směřovaly proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud jimi bylo přímo dotčeno věcné právo účastníka<sup>27</sup>. StZ 2006 přicházel i s další podmínkou, kdy uplatnit nešlo námitky, které bylo možno uplatnit v předcházejících řízeních, na něž stavební řízení navazuje. Šlo o územní řízení, pořizování územně plánovací dokumentace nebo vydávání územního opatření o stavební uzávěře anebo o asanaci území. Zmatky mohla tato podmínka tvořit hlavně u námitek, které bylo možno uplatňovat v územním řízení, a mezi které patřilo namítání zastínění pozemku či stavby, obtěžování pohledem z okna, narušení pohody bydlení anebo námitky vůči výšce stavby či odstupu staveb od hranic pozemku<sup>28</sup>. Náležitostí každé námítky měl (a má i nadále) být i důvod účastenství v řízení, ten může však plynout i z jejího samotného obsahu podání<sup>29</sup>.

Stavební zákon přichází s několika změnami oproti stávající právní úpravě. Omezení věcného rozsahu námitek bylo pozměněno a změnil se též okruh účastníků řízení o povolení stavby. Minimální délka lhůty k podávání námitek v případě, že se ústní jednání nekoná, byla prodloužena na 15 dnů. Změnil se okruh řízení, v nichž lze námitky uplatňovat. Podkategorií hmotněprávních námitek jsou soukromoprávní námitky, o nichž bude podrobněji pojednáno níže.

Nejvýznamnější obrana, která se účastníku (anebo opomenutému účastníku) naskýtá až po provedeném řízení (avšak proti dosud nepravomocnému rozhodnutí stavebního úřadu) je **odvolání**. Odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu není upraveno ve stavebním zákonu, subsidiárně je tedy třeba užít správní řád<sup>30</sup>. Odvolací lhůta činí 15 dnů ode dne, kdy bylo rozhodnutí správního orgánu oznámeno. Odvolání má odkladný účinek, právní účinky vydaného rozhodnutí tedy po dobu trvání odvolacího řízení nenastávají anebo se přerušují. Odvoláním lze napadnout kterékoli rozhodnutí správního orgánu, pokud to není právní úpravou výslovně vyloučeno. Napadat lze pouze výrok rozhodnutí, a to nejen pro rozpor s právními

---

<sup>26</sup> Dle § 28 odst. 1,2 SŘ

<sup>27</sup> § 114 odst. 1 věta první StZ 2006

<sup>28</sup> ONDRA, Martin. *Provádění staveb a jejich změn*. Praha: Leges, 2020. str. 112

<sup>29</sup> Rozsudek NSS ze dne 17. 12. 2008 sp. zn. 1 As 80/2008-68

<sup>30</sup> § 192 odst. 1 StZ 2021

předpisy, ale pro kteroukoli nesprávnost, kterou v něm může účastník spatřovat. Má být podáno u orgánu, který rozhodnutí vydal. V tomto případě by to tedy bylo odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu o vydání stavebního povolení, podané u stavebního úřadu, který je vydal.

Souhlas s ohlášením stavby, uzavření veřejnoprávní smlouvy či oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora dle StZ 2006 nebyly rozhodnutími dle správního řádu (definovanými v § 9 správního řádu), protože se stavební úřad nenacházel v pozicích, kdy autoritativně určoval či deklaroval práva anebo povinnosti.<sup>31</sup> Neznamená to ale, že by tím byla práva účastníků krácena, neboť, jak bylo pojednáno výše, s takovými postupy musely vyslovit svůj souhlas<sup>32</sup>.

Je zřejmé, že souhlasící dotčené osoby se tímto úkonem vzdávaly práv podávat námitky a opravné prostředky, neboť se se záměrem seznámily a schválily jej. Rozumějme samozřejmě za situace, že stavba probíhala dle tohoto schváleného konceptu a ten se v průběhu neměnil, neboť pak by bylo logicky třeba získat souhlasy nové. Získat souhlas dotčených osob mohlo být pro stavebníka těžší než projít si řízením o vydání stavebního povolení, kde případné důvody nesouhlasu (námitky) posuzoval z hlediska jejich relevantnosti právě stavební úřad.

Protože se dle nynější úpravy i judikturních závěrů nerozhoduje o jednotlivých námitkách<sup>33</sup>, nýbrž jejich posouzení a odůvodnění je toliko jen součástí odůvodnění závěrečného rozhodnutí, lze i pro nesouhlas se způsobem posouzení námitek podat odvolání.

Stavební zákon obsahuje několik odstavců se zvláštní právní úpravou odvolání specificky pro stavební řízení. Významný je mimo jiné výše již zmiňovaný § 226 odst. 2 StZ 2021, který stanovuje, že odvolací orgán nepřihlédne jako k odvolacímu důvodu k takovým námitkám, které mohl účastník uplatnit dříve. Ustanovení slouží jako prevence proti otálejícím účastníkům, kteří se svými námitkami vyčkávali do řízení odvolacího. Rozhodnutí odvolacího orgánu už totiž nelze jinak řádnými metodami změnit<sup>34</sup>.

---

<sup>31</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 81-93

<sup>32</sup> Co se týče opomenutého účastníka, Nejvyšší správní soud dovozuje, že má tento opomenutý účastník jako opravný prostředek iniciovat zahájení řízení o určení právního vztahu dle § 142 odst. 1 správního řádu (z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. srpna 2014, čj. 7 As 100/2014-52)

<sup>33</sup> Rozsudek NSS ze dne 19. 11. 2008, čj. 6 As 25/2007-180

<sup>34</sup> Viz. § 91 SŘ

Pakliže účastník podá své námitky poté, co bylo vydáno stavební rozhodnutí (ale ve lhůtě dané k odvolání), má se takové podání posoudit jako odvolání a meritem přezkumu budou namítané skutečnosti.<sup>35</sup>

**Obnova řízení** dle § 100 an. správního řádu může být v jistých situacích užitečným institutem. V rámci obnovy řízení se celé takové řízení musí konat znovu a je o jeho předmětu znovu rozhodnuto, což otevírá opět možnost uplatňovat v takovém řízení námitky ev. připomínky. Aby bylo k obnově přistoupeno, zákon vyžaduje, aby byl návrh podán včasné (do 3 měsíců od okamžiku, kdy se účastník o důvodu obnovy dozvěděl, nejpozději však do 3 let od právní moci rozhodnutí) a z náležitých důvodů, které jsou v § 100 odst. 1 správního řádu pevně dány.

Jedním z těchto důvodů může být kupříkladu situace, kdy byl účastník opomenutý a stavební povolení bylo pravomocně vydáno (tedy buď se o konání řízení vůbec nedozvěděl, a tudíž se jej neúčastnil, anebo se do řízení jako účastník přihlásil, ale stavební úřad jeho žádost zamítl). V jím podaném opožděném odvolání pak správní orgán může spatřovat návrh na obnovu řízení, nebo žádost o přezkum<sup>36</sup>. Pokud vyplyne najevo, že námitky, které by podal, kdyby byl býval účastníkem stavebního řízení, mohly zapříčinit jiné znění závěrečného rozhodnutí, stavební úřad musí zvážit, zda jsou námitky natolik závažného charakteru, že odůvodňují narušení dobré víry stavebníka ve své povolení.

Jiným příkladem může být situace, kdy je zrušeno územní rozhodnutí, které bylo podkladem vydaného stavebního povolení. V takové situaci územní řízení znovu neprobíhá<sup>37</sup>. Karel Černín ve svém článku k tomuto tématu argumentuje, že v takovém případě vzniká účastníku řízení právo žádat obnovu stavebního řízení a zajisté by měl mít možnost nějakou formou své námitky (formálně neuplatnitelné, neboť spadají obsahem pod územní rozhodování) uplatnit<sup>38,39</sup>.

**Přezkum** správního rozhodnutí úřadem instančně nadřazeným je nenárokovatelný dozorčí prostředek<sup>40</sup>. Směřuje až vůči pravomocnému správnímu rozhodnutí (anebo vůči rozhodnutí prozatím bez právní moci, avšak s předběžnou vykonatelností) a jeho obsahem je přezkum pouze zákonného postupu, nikoli věcné

<sup>35</sup> Stanovisko VOP ze dne 12. 2. 2015, sp. zn. 2614/2014/VOP

<sup>36</sup> Nález ÚS ze dne 27. 4. 2010, sp. zn. III ÚS 542/09-1

<sup>37</sup> § 94 odst. 5 stavebního zákoníku, přesný opak oproti původní úpravě v zák. č. 50/1976 Sb.

<sup>38</sup> NSS k tomuto uvádí, že by to neměl být cestou přípustnosti námitek z územního řízení v řízení stavebním. Rozsudek NSS ze dne 10. 10. 2014, sp. zn. 5 As 6/2013 Sb.

<sup>39</sup> ČERNÍN, Karel. *Soudní ochrana proti vzniku stavby* [online]. bulletin-advokacie.cz, 4. 8. 2017. Dostupné na <<http://www.bulletin-advokacie.cz/zaloba-ve-spravnem-soud?browser=mobi>>

<sup>40</sup> Rozsudek NSS ze dne 21. 1. 2010, sp. zn. 6 As 36/2009/162

správnosti tvrzení v rozhodnutí obsažených. Relevantní zde tedy může být nečinnost či nesprávné rozhodnutí o účastenství ve stavebním řízení (usnesení o účastenství však vychází především ze správního uvážení. Dokázat, že orgán při posuzování postupoval nezákonně bude dle mého názoru možné pouze u překročení hranic pro takové uvážení). V § 94 odst. 5 správního řádu stojí, že někdy může být shledáno pochybení, nadřízený správní orgán ale nemusí přijmout kroky k nápravě, a to pro respekt k dobré víře oprávněného. Ta stavebníku nesvědčí, pokud uvedl v žádosti o povolení nepravdivé údaje, anebo pokud staví bez povolení či v rozporu s ním.<sup>41</sup>

**Prohlášení nicotnosti** je prostředek nápravy vadného rozhodnutí, kterým se řeší nejzávažnější pochybení. Směřuje vůči již vydanému rozhodnutí. Dle zákonného znění je nicotné takové rozhodnutí, které trpí vadami absolutní nepříslušnosti správního orgánu k vydání daného rozhodnutí, závažnými vnitřní rozpory v samotném rozhodnutí, právní či faktickou nevykonatelností a jinými hrubými vadami, pro které nelze vydaný akt považovat za rozhodnutí. K prohlášení nicotnosti může dojít dvěma způsoby – nicotnost může prohlásit nadřízený správní orgán (činí tak kdykoli z úřední povinnosti, účastník může k tomuto podat podnět) anebo soudní cestou v rámci správního soudnictví (zde však musí účastník tvrdit zásah do svých veřejných subjektivních práv, nadto musí vyčerpat řádné opravné prostředky). Námitku nicotnosti rozhodnutí může dotčený účastník uplatnit vůči všem správním orgánům. Ti by k takovému rozhodnutí neměly přihlížet. Tak by se mělo dít z úřední povinnosti, aniž by bylo nutné takovou neplatnost oficiálně prohlašovat. Dle mého názoru však učiněné prohlášení znatelně zvýší jistotu účastníka v následných řízeních.<sup>42</sup>

Dále se lze obrany domoci skrze **správní žalobu**. Správní soudnictví poskytuje ochranu veřejným subjektivním právům osob. V oblastech stavebního řízení lze hovořit například o právu na získání stavebního povolení po splnění zákonných podmínek, právo na řádné odůvodnění usnesení o účastenství ve stavebním řízení anebo právo vypovědět plánovací smlouvy (bylo-li sjednáno)<sup>43</sup>. Správní žalobou lze napadnout prakticky vše, co se stavebním povolením souvisí – vady věcné, procesní i právní<sup>44</sup>. Pro opravdu vytrvalé namítající účastníky je proto

---

<sup>41</sup> PRŮCHA, Petr. *Správní řád s poznámkami a judikaturou*. Praha: Leges. 2019, str. 316-325

<sup>42</sup> Usnesení NSS ze dne 12. 3. 2013, čj. 7 As 100/2010-65

<sup>43</sup> KOPECKÝ, Martin. K obsahu a rozsahu veřejných subjektivních práv. *Acta Universitatis Carolinae – Iuridica* [online]. 2021, roč. 67, č. 4, s.31-43

<sup>44</sup> ROSINOVÁ, Alžběta. *Stavební povolení bylo napadeno správní žalobou. Co to pro stavebníka*

typická následující cesta: prvně podají námitky ve stavebním řízení, pokud neuspějí tak se odvolají, pokud opět neuspějí pak podávají správní žalobu a pokud ani tehdy neuspějí, snaží se vyhrát s kasační stížností u Nejvyššího správního soudu.

**Obrana proti nečinnosti** je procesním vyjádřením základní zásady rychlosti obsažené v § 6 správního řádu. Stavební úřad musí jednat bez zbytečných průtahů v přiměřených lhůtách tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady či obtíže. Správní řád následně v § 80 vyjadřuje konkrétní ochranu proti nečinnosti v podobě určitých úkonů nadřízeného orgánu (např. stanovení lhůt, pověření jiného orgánu, rozhodne sám atd.). Bránit se takto lze proti nezahájení řízení anebo nevydání rozhodnutí v zákonné lhůtě. V úvahu v souvislosti se stavebním řízením a s oblastí námitek druhého účastníka lze uvažovat kupříkladu o nevůli stavebního úřadu zahájit řízení o odstranění nezákonně stojící stavby.

## 4 Soukromoprávní námitky

### 4.1 Dělení námitek ve stavebním řízení

Co do členění námitek, tyto dělíme na hmotněprávní a procesněprávní. Procesněprávní námitky slouží účastníku k vyjádření nesouhlasu s postupy stavebního úřadu při vedení stavebního řízení. Mezi takové námitky řadíme například námitku podjatosti, námitku opomenutého účastníka anebo námitku nedodržení lhůt k vydání rozhodnutí. Hmotněprávní námitky pak dělíme na soukromoprávní a veřejnoprávní. Soukromoprávní námitky pak dělíme na imisní a vlastnické, o těchto bude také pojednáno v podkapitolách níže. Stavební úřad musí v rámci své rozhodovací pravomoci vždy posoudit, o jaký typ námitky se jedná<sup>45</sup>.

Jak již bylo zmíněno výše, právní teorie dělí druhy námitek na námitky soukromoprávní a veřejnoprávní. V historii bývalého režimu se pro soukromoprávní námitky užívalo označení „občanskoprávní“.

Toto označení vděčí za svůj původ politicko-právnímu vývoji na našem území po roce 1948. Soukromé právo jako takové bylo oklešťováno a sloužilo především jako nástroj prosazování politického režimu a jeho ideologie. Skrze soukromé právo byl nastaven vztah člověka ke státu v podobě vyzdvižené role občana, čímž bylo opuštěno tradiční dělení na právo soukromé a veřejné. Po Sametové revoluci roku 1989 dochází k návratu k původnímu označení soukromoprávní námitky.<sup>46</sup>

Tradiční dělení práva na soukromé a veřejné má své kořeny již v právu římském. Konkrétní hranice toho, co je ještě právem soukromým a co již nikoli nebývá vždy zřejmá. Existují právní obory, které nelze spolehlivě přiřadit ani k jedné kategorii (např. právo pracovní). K řešení problémů, které s tímto dělením vyvstávají vznikalo mnoho teorií rozlišování soukromého a veřejného práva, žádná z nich však sama o sobě neposkytuje spolehlivou odpověď (ku příkladu uvedu teorii zájmovou, mocenskou, organickou či teorii zvláštního práva)<sup>47</sup>.

Dělení námitek má významný vliv na skutečnost, který orgán veřejné moci o nich bude rozhodovat. V působnosti stavebního úřadu jsou totiž především otázky konkrétního provedení stavby z hledisek technických a stavebních. Otázky

---

<sup>45</sup> Rozsudek NSS ze dne 23. 4. 2008, sp. zn. 9 As 61/2007-52

<sup>46</sup> BĚLOVSKÝ, Petr. *Občanské právo*. In Bobek, M. – Molek, P. – Šimíček, V. (eds.) *Komunistické právo v Československu. Kapitoly z dějin bezpráví*. Mezinárodní politologický ústav. Masarykova Univerzita: Brno, 2009, str. 425-462. Přístupné na <http://www.komunistickepravo.cz>

<sup>47</sup> GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 6. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s.124-127

soukromoprávního charakteru rozhodují civilní soudy. Pravděpodobně z důvodu předcházení zdlouhavosti posuzování námitek v civilním soudnictví byla přijata taková právní úprava, aby mohl stavební úřad rozhodovat též o jistých otázkách z práva soukromého. V minulosti byla otázka pravomoci v konkrétním případě opakovaně judikována. Tendencí stavebních úřadů, které měli (a stále mají) povinnost učinit si úsudek o každé vznesené námitce, bylo v případě pochyb o charakteru námítky raději odkázat účastníka s takovou námitkou na řízení v civilním soudnictví<sup>48</sup>. Civilní soudy se takovou žalobou často zabývaly, ačkoli mohly iniciovat řízení o kompetenčním sporu<sup>49</sup>. Řízení před civilním soudem však mohla být zdlouhavá. Po dobu, po kterou se vedlo civilní řízení o námitce, stavební úřad řízení přerušoval usnesením dle § 64 odst. 1 písm. c) SŘ, neboť čekal na vyřešení předběžné otázky, tedy na vypořádání námítky. Proti tomuto usnesení šlo podat opravné prostředky, často však účastníkům nezbylo než vyčkat soudního rozhodnutí<sup>50</sup>. Zdlouhavé stavební řízení mohlo být nepříjemné jak pro stavebníka (ztráta přízně investorů, náklady uskladnění stavebního materiálu atp.) tak pro namítajícího účastníka (například pokud se domáhal odstranění sousední stavby, která hrozí zřícením). Proto Nejvyšší správní soud opakovaně apeloval na stavební úřady, aby soukromoprávní námítky posuzovaly samy ve stavebním řízení v těch případech, v nichž jim to právní předpisy ukládají.<sup>51</sup>

Neexistuje uzavřený výčet konkrétních námitek, které mohou účastníci stavebního řízení vznášet. Zákonodárce tak otevřel cestu co nejflexibilnější ochrany práv stěžovatelů. Neexistuje tedy ani žádný spolehlivý seznam, které námítky jsou soukromoprávní a které veřejnoprávní povahy. Správní orgán, popř. civilní soud, si musí otázku povahy námítky zodpovědět jako otázku předběžnou. Vycházet přitom může právě z výše zmíněných teorií. Pro zjednodušení lze dělení námitek v praxi ukázat využitím teorie zájmové. Dle té bude jako soukromoprávní námitka posouzena taková, v níž stěžovatel namítá zásah do své soukromé sféry, poškození či ohrožení svých soukromých práv (tedy svých zájmů). Kupříkladu namítá-li skutečnost, že plánovaný záměr sníží hodnotu jeho vlastní nemovitosti nepřiměřeným způsobem. Naopak jako námítky veřejnoprávní budou vyhodnoceny ty, které cílí na ochranu hodnot veřejného zájmu. Jako příklad lze uvést nadlimitní

<sup>48</sup> Tím se dopouštěly nečinnosti, dle zprávy o šetření VOP ze dne 3. 6. 2019, sp. zn. 858/2019/VOP

<sup>49</sup> Rozsudek NS ze dne 31. 8. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3125/2008

<sup>50</sup> Např. bylo možné podat odvolání dle § 76 odst. 5 a § 81 an. SŘ

<sup>51</sup> Např. usnesení NSS ze dne 22. 10. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2929/99



zátěž životního prostředí realizovanou stavbou, anebo nesoulad s historickou zástavbou památkové zóny.

## 4.2 Osobní, věcná a časová koncentrace

Ve stavebním řízení není možné, aby námitky podával kdokoli, aby se týkali jakékoli věci (případně vytýkaly veškeré možné vady), a aby jejich uplatnění bylo časově neohraničeno (to by přímo odporovalo principu právní jistoty). Z těchto důvodů rozlišujeme osobní, věcnou a časovou koncentraci, jako vlastnosti každé z námitek.

Osobní koncentrace značí omezení v okruhu osob, které jsou oprávněny námitky podávat. V tomto lze plně odkázat na pojednání o účastenství ve stavebním řízení, jak bylo popsáno výše. Pro shrnutí lze připomenout, že v aktuálně platném stavebním zákoně jsou v řízení o povolení stavby námitky oprávněni podávat pouze přímo dotčení účastníci (nelze tedy hájit práva svého souseda). Zákon pak také umožňuje podávat určité typy námitek i obcím a spolkům, které jsou zaměřeny na ochranu životního prostředí.<sup>52</sup> Skutečnost že námitku podává osoba k tomu oprávněná nemusí být v námitce výslovně tvrzena, musí však být minimálně z obsahu námitek zřejmá.

Věcná koncentrace námitek vyjadřuje vymezení oblastí, kterých se námitka může týkat. Za účinnosti StZ 2006 byla tato dána porůznu. Účastník řízení (který nebyl stavebníkem anebo zvláštními účastníkem podle jiného zákona) mohl uplatňovat pouze námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění stavby a užívání stavby, popř. proti požadavkům dotčených orgánů, pakliže je jimi přímo dotčeno jeho věcné právo k pozemku. Účastník dle zvláštního právního předpisu mohl podávat námitky pouze co do dotčeného veřejného zájmu, který měl za úkol chránit (často pak environmentální spolky chránící životního prostředí). K námitkám, které nesplnily požadavek věcného obsahu, stavební úřad nepřihlížel.

V aktuálně platném stavebním zákoně je věcná koncentrace upravena odlišně. Obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky v průběhu řízení o záměru na jejím území, a pouze rozsahu své samostatné působnosti. Účast spolků chránících zájmy dle jiných právních předpisů je možná, namítat však mohou pouze porušení těchto chráněných zájmů. Ostatní účastníci (dotčení sousedé, vlastník pozemku je-li rozdílný od stavitele apod.) mohou uplatnit pouze námitky v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Přímé dotčení dle mých úvah vyžaduje neporušený kauzální nexus, tedy existenci rušivého elementu (kterým je stavba nebo

---

52 Dle § 190 odst. 3 NSZ

proces výstavby), rušivý následek (který ještě nemusel nastat, ale je dána vysoká pravděpodobnost, že nastane. Současně musí mířit přímo vůči právu namítajícího účastníka) a příčinná souvislost spočívající v tom, že následek je z množiny relevantních příčin způsoben z velké části (či zcela) právě rušivým elementem.

Časová koncentrace spočívá ve skutečnosti, že účastníci jsou v možnosti podávat námitky omezení lhůtou. Za účinnosti StZ 2006 měli účastníci povinnost námitky předkládat do konce ústního jednání ve věci, případně pokud se nekonalo, do lhůty stanovené úřadem (v délce nejméně 10 dní). Současně nešlo uplatnit takové námitky, které mohly být uplatněny v územním řízení anebo při pořizování územně plánovací dokumentace (popř. územního opatření o stavební uzávěře / o asanaci území). K pozdě uplatněným námitkám stavební úřad nepřihlížel. V aktuálním StZ 2021 je otázka časové koncentrace upravena v § 190 odst. 1 tohoto zákona. Zákonný text obsahuje též poznámku, že je možné uplatnit námitky i později, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nemohli uplatnit námitku dříve. Současně se časová koncentrace neuplatní v případě, že se účastníkovy námitky týkají veřejného zájmu, který je stavební úřad povinen chránit z úřední povinnosti.<sup>53</sup> Nejde ale o žádnou novou možnost. Za účinnosti StZ 2006 byla koncentrace takto prolamována také, s odkazem na konstantní judikaturu, která toto připouštěla. Koncentrace spočívá v povinnosti námitky tvrdit. Další důkazy k prokázání jejich důvodnosti mohou účastníci dokládat po dobu celého řízení, až do okamžiku vydání rozhodnutí<sup>54</sup>.

O všech třech koncentracích musí být účastníci stavebního řízení poučeni předem<sup>55</sup>. Stavební úřad tedy poučí účastníky řízení o okruhu osob oprávněných námitky podat, o přípustném obsahu námitek, jakož i o lhůtách, ve kterých je mohou podávat.<sup>56</sup>

---

<sup>53</sup> Z rozsudku KS v Brně ze dne 18. 2. 2021, čj. 30 A 15/2019-107

<sup>54</sup> Obdobně z rozsudku KS v Praze ze dne 18. 4. 2019, čj. 48 A 118/2016-200

<sup>55</sup> Z rozsudku KS v Praze ze dne 8. 3. 2016, čj. 46 A 20/2014-88

<sup>56</sup> ROZTOČIL, A. a kol. Stavební zákon. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 474-475

### 4.3 Postup posuzování soukromoprávních námitek

V historickém sledu se konkrétní postup posuzování námitek měnil. Níže jsou rozvedeny jednotlivé změny, k různým časovým zněním stavebních předpisů.

Zákon č. 50/1976, o územním plánování a stavebním řádu, upravoval ve svém posledním platném znění materii občanskoprávních námitek uplatnitelných ve stavebním řízení především v § 137 tohoto zákona. Ze zákonného textu pak plynulo, že stavební úřad se nejdříve měl pokusit o sjednání smíru mezi účastníky u těch námitek, které plynuly z vlastnických či jiných práv k pozemkům či stavbám a překračovaly pravomoc stavebního úřadu či spolupůsobících orgánů. U vlastnických občanskoprávních námitek bylo na vůli stavebního úřadu, zda se snažil o dohodu mezi účastníky, anebo o věci autoritativně rozhodnul. U veřejnoprávních námitek z podstaty věci nešlo (a ani dnes nelze) dosáhnout jejich řešení uzavřením dohody (např. použití nevhodného stavebního materiálu propouštějícího škodliviny z hotové stavby do podzemních vod není problémem, který by uzavření dohody mezi účastníky jakkoli řešil). Pakliže k dohodě nedošlo, měl stavební úřad povinnost vyhodnotit důsledky případné pravdivosti námítky na možnost provést záměr ve formě či rozsahu zamýšleném. Pakliže zhodnotil takovou námítku jako způsobitou významného ovlivnění, měl povinnost stavební řízení přerušit a odkázat stěžovatele, aby se v přiměřené lhůtě prokázal tím, že o sporné věci zahájil civilní soudní řízení<sup>57</sup>. Zde můžeme vnímat jedno ze slabších míst právní úpravy StZ 1976, které spočívalo v pravomoci stavebního úřadu hodnotit významnost námitek, a v případě že vyhodnotil námítku jako nepodstatnou, samostatně o ní rozhodnul. Pakliže by námítku špatně vyhodnotil jako nepodstatnou a vydal stavební povolení, stěžovatel se skrze nápravné prostředky často domohl spravedlnosti příliš pozdě, tedy ve fázi, kdy byla stavba již postavena či rozestavěna. Pokusd stavební úřad vyhodnotil námítku jako podstatnou, odkázal účastníka na civilní soud a řízení usnesením přerušil. Pokud účastník stavebnímu úřadu ve lhůtě neprokázal, že námítku žaloval před civilními soudy, úřad navázal na přerušené řízení a o námítce si učinil úsudek sám. Zde můžeme vnímat finální slabinu této právní úpravy, tedy schopnost, s jakou stavební úřad zvládal vyhodnotit otázku soukromého práva (jsa často obsazen osobami bez právního vzdělání), a případné následky špatného

---

<sup>57</sup> Pokud o námítkách rozhodl stavební úřad v rámci své pravomoci, civilní soud by s ohledem na dobrou víru stavebníka a dělení pravomocí neměl výstavbu zakazovat. Viz. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2053/98.

úsudku na vydané rozhodnutí. V posledním odstavci § 137 StZ 1976 pak byla stanovena výjimka z výše uvedeného postupu u řízení ve veřejném zájmu, kdy si stavební úřad činil úsudek sám bez dalšího.

StZ 2006 ve svém posledním účinném znění upravoval otázku soukromoprávních námitek stavebního řízení především ve svém § 114. Právní úprava doznala oproti StZ 1976 několika změn. Předně byl věcný rozsah námitek stanoven danými kategoriemi (věcná koncentrace soukromoprávních námitek, jak bylo pojednáno výše). Účastník nově mohl uplatňovat námitky pouze proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů. Současně muselo být přímo dotčeno stěžovatelovo vlastnické nebo jiné věcné právo k stavbě či pozemku.<sup>58</sup> Dále pak úprava v tomto paragrafu hovořila výslovně o poučovací povinnosti správního úřadu a o nemožnosti uplatnit takové námitky, které měl účastník možnost uplatnit při pořizování územně plánovací dokumentace či územního rozhodnutí. Poučovací povinnost a zákaz uplatňování námitek z předchozích řízení nebyla novým institutem, došlo pouze k jejich systematickému přesunutí v rámci předpisu.

StZ 2021 ve znění účinném od 1.7.2024 do 31.12.2026, řeší problematiku námitek v § 190 a násl. Neužívá výslovně dělení námitek na soukromoprávní a veřejnoprávní. Dle důvodové zprávy je jednou z priorit nového stavebního zákona stavební řízení zrychlit. To se promítá i do úpravy rozhodování o námitkách. Nově stanovuje pravomoc správního úřadu učinit si úsudek ve všech případech soukromoprávních námitek, vyjma těch, které se týkají existence či rozsahu věcných práv (viz. § 191 tamtéž). Tyto námitky pak vyhodnotí dle údajů v katastru nemovitostí a pokud nezakládají pochyb, učiní si o nich úsudek též sám. Pakliže zakládají údaje v katastru pochybnosti o existenci nebo rozsahu vlastnického či jiného věcného práva, nastává výše zmíněný postup přerušení stavebního řízení s odkazem na civilní soud. Z těchto nově stanovených postupů můžeme vyčíst vysoké nároky, které se přesunuly na stavební úřady, které dle mého názoru společně s aktuálními potížemi s modernizací a digitalizací veřejné správy vedou k vysokému vytížení stavebních úřadů<sup>59</sup>. Další novinkou pak je postup stavebního úřadu v případě, že

---

<sup>58</sup> ONDRA, Martin. *Provádění staveb a jejich změn*. Praha: Leges, 2020

<sup>59</sup> Např. KUCHAROVÁ, Tereza. *Některé úřady mají dál potíže s novým portálem stavebního řízení* [online]. *čt24.cz*, 18. července 2024 [cit. 12. září 2024]. Dostupné na: <https://ct24.ceskatelevize.cz/clanek/domaci/nekte-re-urady-maji-dal-potize-s-novym-portalem-stavebniho-rizeni-351241>

soud žalobu stěžovatele odmítne, řízení zastaví, anebo pokud účastník nedoloží úřadu důkaz o zahájeném řízení v požadované lhůtě. V takovém případě se úřad námitkou nezabývá. Tímto způsobem byla hranice pravomoci úřadů a soudů stanovena zřetelně, zakládající se na poměrně jasném kritériu.

#### 4.4 Imisní námitky

Vlastník nemovitosti má obecnou povinnost zdržet se všeho, co způsobuje, že odpad, voda kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk a podobné vlivy pronikají na pozemek jiného vlastníka a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Takovými vlivům se pak říká imise. Ochranu proti imisím, které již působí (nejsou pouze hypotetické, nebo budoucí<sup>60</sup>), poskytuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. V § 1013 je zakotveno zákonné vlastnické omezení. Vlastníku je zakázáno přímo rušit vlastníky okolních nemovitostí imisemi (imise přímé), např. tím, že úmyslně vhání kouř z komína do oken sousedům. Takové rušení je zakázáno bez dalšího. Existují také imise nepřímé, kdy k vhánění rušivých vlivů na cizí pozemek dochází také činností vlastníka pozemku, avšak pouze druhotně, jako důsledek přírodních vlivů. Příkladem může být chov drůbeže na pozemku vlastníka. Samotným chovem vlastník své sousedy nijak neruší. Ze své povahy však jejich projevy (zápach, hluk, peří) mohou pronikat na okolní pozemky. Zde pak civilní soud musí posoudit přiměřenost takového rušení s ohledem na místní poměry a rozhodnout, zda soused musí míru takového rušení ještě snášet či už nikoli. Proti nepřiměřeným, anebo úmyslně vháněným imisím, se může soused bránit cestou speciální žaloby na zdržení se zásahů (tzv. negatorní) dle § 1042 a § 1013 OZ 2012<sup>61, 62</sup>

Ochrana sousedů ve stavebním řízení má především charakter preventivní. Ochrana je poskytována jako snaha zamezit budoucím sporům. Zákonodárce zde předpokládá aktivní zapojení občanů v procesu výstavby v okolí jejich nemovitostí a také jistou míru předvídavosti. Sousedé mohou být rušeni jak samotnou výstavbou, tak postavenou stavbou, anebo účelem, ke kterému je taková stavba kolaudována. Pokud potencionálně hrozící rušení je pouze nahodilé, málo pravděpodobné, anebo jeho posouzení svou složitostí přesahuje rozumné nároky na řízení dle stavebního

<sup>60</sup> Usnesení NSS z 8. 4. 2003, sp. zn. 22 Cdo 572/2003

<sup>61</sup> CIPRÝN, Štěpán, KIRŠNER, Pavel. *Sousedské spory*. Právní prostor [online]. 13. září 2017 [cit. 8.9.2024]. Dostupné na <<https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/sousedske-spory>>

<sup>62</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022, s. 69-74

zákona, ochranu poskytne civilní soud<sup>63</sup>. Při posuzování imisních námitek stavební úřad vychází z jasných kritérií, dle kterých má námitku zkoumat. K určitým typům imisí (hluk, zápach aj.) existují limitní hodnoty rušení, které stavba nesmí překročit (anebo hodnoty, které nemohou být sousedním stavbám upřeny – jako např. míra přirozeného osvětlení místnosti)<sup>64</sup>. Tyto hodnoty jsou měřeny jako imisní (zkoumá se tedy jejich vliv v místě rušení, nikoli jeho zdroji). Splnění imisních limitů v daném místě neznamena, že s vlastníkem takové nemovitosti nebude jednáno jako s účastníkem. To, zda je či není imisemi nadměru rušen je otázkou, kterou má stavební úřad posoudit, nikoli podmínkou jeho účastenství<sup>65</sup>. Současně samotné dodržení příslušných limitů (anebo získ souhlasů dotčených orgánů) neznamena, že se nejedná o nepřípustné rušení. To posuzuje stavební úřad dle všech relevantních okolností, obdobně jako posuzuje civilní soud přiměřenost rušení u žaloby proti imisím<sup>66, 67</sup>.

Při hodnocení míry rušení stavební úřad pak vychází především z projektové dokumentace, zpracované odpovědným projektantem, kterou předkládá stavebník na úřad spolu s žádostí o stavební povolení. V projektové dokumentaci musí být mimo dalších vlivů též vyhodnoceny vlivy stavby na okolí, okolní stavby a pozemky a odtokové poměry.<sup>68</sup> V případě, že tuto svou zákonnou povinnost stavebník nesplní, povolení mu nesmí být uděleno. Pakliže míra rušení, které se očekává že bude stavba tvořit, je nadlimitní, stavební úřad by na to měl stavebníka upozornit. Ten poté musí přijmout opatření k snížení takového rušení (například tím, že přislíbí výstavbu protihlukové stěny), anebo od záměru upustit<sup>69</sup>.

Stejně jako neexistuje žádný uzavřený výčet námitek, tak neexistuje ani žádný uzavřený výčet toho, co může být imisí. Zákon (ať již stavební či občanský zákon) tak poskytuje prostor k širšímu výkladu tohoto neurčitého právního pojmu, s účelem lépe jej upravit možným situacím, které mohou v praxi nastat. Pro přehled uvedu níže několik nejčastěji řešených imisních námitek, které stěžovatelé uplatňují. Současně tento výčet poslouží též jako měřítko, jakým způsobem jsou jednotlivé námitky v praxi vnímány jako soukromoprávní či veřejnoprávní.

---

<sup>63</sup> Rozsudek NSS ze dne 15. 8. 2017, čj. 2 As 155/2017-65

<sup>64</sup> Vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu

<sup>65</sup> Rozsudek NSS ze dne 19. 6. 2009, čj. 5 As 67/2008-111

<sup>66</sup> Rozsudek NSS ze dne 14. 7. 2016, čj. 9 As 68/2016-34

<sup>67</sup> Rozsudek NSS ze dne 2. 2. 2006, čj. 2 As 44/2005-116

<sup>68</sup> Vyhláška MMR ze dne 17. 5. 2024, č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, příloha č. 1

<sup>69</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13.10.2011, čj. 10 A 138/2010-101

#### 4.4.1 Pohoda bydlení, kvalita prostředí

Za účinnosti starého stavebního zákona (a stavebních zákonů před ním) se rozvinula bohatá judikatura týkající se neurčitého právního pojmu „pohoda bydlení“. Účastníci stavebních řízení často namítali spíše narušení pohody bydlení, neboť, jak bude vypočteno níže, jde o pojem obsáhlejší než pouhé rušení imisemi.

Termín pohoda bydlení byl použit ve vyhlášce č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění účinném do 31. 12. 2006. V § 4 této vyhlášky je upravena povinnost při umísťování staveb dbát na zachování pohody bydlení. Umístěním staveb a následným provozem nesmělo být nad přípustnou míru obtěžováno okolí. V § 8 této vyhlášky pak bylo stanoveno, že vzájemné odstupy staveb musí být voleny s ohledem na zachování pohody bydlení. Konkrétní obsah pojmu přímo stanovený nebyl, ale dovozuje se z § 13 tamtéž. V tomto paragrafu zákonodárce zakazoval překračovat limitní hodnoty imisí, s účelem omezit negativní účinky staveb na životní prostředí.

Samotný obsah pojmu byl dodatečně definovaný Nejvyšším správním soudem, a to rozhodnutím ze dne 2. 2. 2006, sp. zn. 2 As 44/2005-116. Ve výše zmíněném judikátu pak Nejvyšší správní soud tento pojem rozpracovává (na základě četných výkladů jiných autorů) a ustaluje se na tom názoru, že jde o „*souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.*“<sup>70</sup> Takto definovaná „pohoda bydlení“ nebyla neomezeným právem každého na nerušené obývání nemovitosti, nýbrž bylo třeba ji poměřovat s právem stavebníka realizovat stavbu svobodně (avšak v mezích zákona) a se zohledněním zvláštností a standardů v dané lokalitě. Z výše uvedené citace je zřejmé, že pojem v sobě obsahoval také obsah soukromoprávních námitek vztahující se k rušení imisemi<sup>71</sup>.

Tato ustanovení byla následně zrušena ke konci roku 2006, zbytek předpisu zůstal v platnosti až do 25. 8. 2009. Předpis, kterým byla vyhláška zrušena, vyhláška

---

<sup>70</sup> KRAHULÍKOVÁ, Kateřina. *Obrana účastníka ve stavebním řízení: obavy z budoucích imisí* [online]. Stavba.tzb-info.cz, 12. října 2023 [cit. 10. srpna 2024]. Dostupné z: < <https://stavba.tzb-info.cz/25918-obrana-ucastnika-ve-stavebnim-řízení-obavy-z-budoucich-imisi> >

<sup>71</sup> Jak plyne z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 13.9.2019, sp. zn. 1 As 329/2018-66



č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, s tímto pojmem neoperuje. Byla však přijata vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. V této vyhlášce se píše o tzv. kvalitě prostředí, pojmu, který je svým obsahem s pohodou bydlení shodným<sup>72</sup>.

Tato vyhláška byla následně k 1. 1. 2024 zrušena a její části včleněny do znění nového stavebního zákona. Ten ale s pojmem kvality prostředí dále výslovně neoperuje. Je tedy otázkou, zda je dosavadní judikatura nadále využitelná.

V § 143 StZ 2021 je dáno, že stavby se umísťují nejen v souladu s územně plánovací dokumentací, ale také s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí. Obdobně tak mají být stanoveny vzájemné odstupy staveb.

V § 148 StZ 2021 jsou vyjmenovány požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí. Stavba musí být navržena a provedena tak, aby neohrožovala bezpečnost, život nebo zdraví osob nebo zvířat; hluk v chráněném prostoru stavby má být udržován na úrovni neohrožující zdraví uživatelů; má být zaručen noční klid a vyhovující prostředí pro pobyt osob nebo zvířat, a to i na sousedních pozemcích a stavbách. Současně nemá mít nepřipustný negativní vliv na životní prostředí.

Souběžně s výše daným je od 1. 7. 2024 v účinnosti vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Předpis obsahuje konkrétní požadavky technického rázu na konkrétní typy záměrů, ale ani v obecné části neoperuje s pojmem pohoda bydlení či kvalita prostředí.

Domnívám se, že lze dovodit kontinuitu rozvinuté judikatury pohody bydlení právě z druhého ze zmíněných ustanovení. Stavba má být vystavěna takovým způsobem, aby byla vyhovující pro prostředí s pobytem osob, a to i na sousedních pozemcích a stavbách. Jakékoli nepřiměřené rušení imisní povahy je v přímém rozporu s posouzením stavby jako vyhovující pro pobyt osob na sousedních nemovitostech. Je třeba opětovně zkoumat míru rušení. To, zda je tato má domněnka správná, případně zda nedošlo ke zúžení pojmu, ukáže teprve čas. Aktuálně dohledatelná soudní rozhodnutí na toto téma, kterými by šlo tento názor potvrdit, operují se stavebními řízeními zahájenými za účinnosti starého stavebního zákona a výše uvedených vyhlášek.

---

<sup>72</sup> Rozsudek KS v Ústí nad Labem ze dne 27. 4. 2011, čj. 15 Ca 154/2009-42

#### 4.4.2 Imise zápachem

Poměrně časté jsou situace, kdy si dotčení sousedé stěžují na zápach linoucí se ze sousední nemovitosti, a to i v době, kdy nemovitost dosud nestojí (je pouze plánovaná) a očekává se, že bude v budoucnu zdrojem zápachu. Právě k tomu slouží ve stavebním řízení institut podávání soukromoprávních námitek. Často jde o imise vznikající jako důsledek zemědělské prvovýroby, průmyslu, odpadového či jiného hospodaření. Z judikatury můžeme uvést následující příklady situací, které se projednávaly:

Z rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 3. 9. 2009, sp. zn. 11 Ca 328/2009-64, plyne, že byl úspěšný žalobce, který namítal enormní pachové, hlukové a požárně bezpečnostní riziko vůči **stavbě pro zemědělství**, která původním určením sloužila jako skladová hala. Majitel v ní nově začal chovat kozy a prasata (na základě povolení stavebního úřadu, který opomněl stěžovatele přizvat jako účastníka). V tomto případě bylo namítáno také riziko znečištění vody, s ohledem na nevyřešený způsob likvidace hnoje a močůvky. Mezi pozemkem žalobce a stavebníka se nacházel další pozemek, ten však nepůsobil jako přirozená bariéra proti zápachu dostatečně. Stejně tak skutečnost, že nemovitost žalobce sloužila jako ovocný sad (tedy svým účelem nikoli k bydlení), dle názoru Městského soudu v Praze nijak nesnižuje míru garantované ochrany.

Lze uzavřít, že námitky zápachu a hlučnosti budou soukromoprávní povahy. Naopak námitky nedostatečné požární bezpečnosti a rizika znečištění spodní vody jsou zcela zřejmě veřejnoprávními, který stavební úřad posoudí v součinnosti s dotčenými orgány chránící tyto zájmy dle zvláštních právních předpisů.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2020, sp. zn. 6 As 171/2019, plyne, že neúspěšný byl účastník, který namítal zvýšený zápach, hluk a obtěžování hmyzem v následující situaci: stavebník vystavěl v blízkosti obytné zóny plnohodnotné **stáje** pro 140 ovcí a své povolení získal prý na poslední chvíli v období, kdy docházelo ke změnám územního plánu, které měly daný účel pro pozemky v této lokalitě zcela vyloučit. Jakkoli soud neshledal toto podstatným, již se zabýval otázkou přiměřenosti imisí vůči okolním vlastníkům (především tedy ve vztahu k obydlené lokalitě), včetně případného snížení cen pozemků v důsledku zemědělské prvovýroby na sice okrajovém území, ale území, kudy se mělo město dále stavebně rozvíjet. Soud dospěl hodnocením *míry přiměřené místním poměrům* k tomu názoru, že místní poměry odpovídají

venkovskému / vesnickému typu, a tedy imise ze zemědělství jsou přiměřenými, a to i s ohledem na potencionální budoucí zástavbu.

Z tohoto rozsudku lze učinit několik závěrů. Jak námitka soukromoprávní se zde profiluje vyjma výše uvedených ještě námitka vnikání zvířat. Zde se jednalo o hmyz. V praxi může jít např. o hlodavce, nebo i chovaná zvířata. Bylo opuštěno pojetí, které zakládalo odpovědnost vlastníka pozemku pouze za úniky zvířat chovaných s argumentací, že ostatní zvířata nemá ve své moci<sup>73</sup>. Vlastník je odpovědný za to, že svůj pozemek řádně spravuje, a není tady zdrojem škůdců.

Obdobně pak se stejnými námitkami uspěla žalobkyně v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 12. 2019, sp. zn. 48 A 135/2017 s námitkami vůči výstavbě stáje k chovu skotu. Stavební úřad mimo jiné vypořádal též námitku zápachu a tuto shledal nedůvodnou. Své rozhodnutí založil na odůvodnění spočívající v **odkazu** na územní rozhodnutí a závazná stanoviska. Nejvyšší správní soud shledal takové odůvodnění námitky jako nedostatečné.

Je zřejmé, že preciznost, s jakou stavební úřad námitku vypořádá, bude v přímé úměře s konkrétností a jasností podané námitky. Nelze však její vypořádání banalizovat pouhým odkazem na část spisu, nebo na jiná rozhodnutí. Takový způsob rozhodování nezakládá přesvědčivost správního rozhodnutí, takový namítající účastník nemůže mít jasno v tom, na základě jakých okolností byla jeho námitka shledána nedůvodnou.

Z rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové, pob. Pardubice ze dne 5. 5. 2016, čj. 52 A 63/2015-75 plyne, že osoby mají právo být účastníky řízení také tehdy, pokud se výstavba nemovitosti (zde **Volnočasového zařízení** Medkovy Kopce) může dotknout práv takových osob, především tedy svou prašností, zápachem a jinými emisemi, které mohou vznikat v městském prostředí odvětráváním prostorů pivovaru, občerstvení či z příjíždění a parkování zvýšeného množství vozidel.

Při zaměření se na rušení zápachem je třeba podotknout, že zdrojem zápachu nemusí být pouze chovaná zvířata. Pach „vývařovny“ nebo vyšší koncentrace výfukových plynů jsou další z možných zdrojů intenzivního zápachu, proti kterému je možné se ve stavebním řízení vyhradit.

---

<sup>73</sup> Komparace § 127 zákona č. 40/1964, občanského zákoníku, a § 1013 OZ 2012

V rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 22. 10. 2015, sp. zn. 48 A 27/2015-98, se krajský soud zabýval námitkou žalobkyně na nesnesitelný zápach linoucí se z nově postavené **čističky odpadních vody**. Stavební úřad žalobkyni konkrétně nevyrozuměl, protože z projektové dokumentace neplynuly žádné hrozící imise. Stěžovatelka tedy byla vyrozuměna pouze ohláškou na úřední desce a nepodala žádných námitek ani v územním, ani ve stavebním řízení. Krajský soud následně judikoval, že pakliže není námitek, je okruh posuzovaných záležitostí omezený. S odkazem na judikaturu nejvyšších soudů však má stavební úřad povinnost v rámci svého povolování zkoumat též obecné činitele, kterými může stavba ovlivnit své okolí (tzv. pohodu bydlení)<sup>74</sup>. Pod vlivy ovlivňující pohodu bydlení patří také imise (hluk, pach atd.). Dále pak judikuje, že rušení imisemi musí být trvalejšího rázu, aby spadalo svým charakterem ochrany do správního řízení, pakliže se jedná o nahodilé zásahy, měla by se žalobkyně obrátit na civilní soud formou žaloby na ochranu proti imisím dle § 1113 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Protože ale v tomto případě šlo o nahodilé imise (jednorázový větší návoz fekálními vozy z důvodu vyprazdňování žump a jímek při jejich hromadném rušení pro nepotřebnost), a protože ze zprávy z níž stavební úřad vycházel plynulo, že běžné imise zápachem by měly být minimální, neshledal v tomto postupu soud pochybení.

Z tohoto rozhodnutí je možné vyčíst několik zajímavých informací. Předně popisuje charakter rušení, proti kterému se ve stavebním řízení lze bránit. Nesmí jít o rušení nahodilé, málo časté. Musí plynout z procesu výstavby nebo musí být produkováno stavbou samotnou či jejím účelem využití, nikoli lidskými chybami nebo nepředvídatelnými událostmi s nízkou šancí výskytu.

Na imise zápachem si stěžovali žalobci také v situaci řešené rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2017, sp. zn. 4 As 246/3016. Žalovaný zde rozšířil **skládku odpadů** na více pozemků. Vlastníci okolních pozemků se vůči tomu vyhradili s obavami ze zápachu, ekologických škod, prašností, hlučností a úletem odpadu. Stavebník uzpůsobil pozemky takovými opatřeními, aby taková rušení minimalizoval. Toto doložil úřadu formou různých studií a souhlasů. Neúspěch žalobců byl způsoben především tím, že studie, ze kterých správní orgán vycházel, byly buď v pořádku, anebo vůči nim žalobci neuplatnili své námitky včas.

---

<sup>74</sup> Rozsudek NSS ze dne 24. 7. 2015, č.j. 2 As 37/2015-46

Obdobně jako u jiných imisí, bude jako soukromoprávní námitka posouzena námitka úletu odpadků či prachu. Naopak námitka průsaku vody ze skládky, případně ekologických následků stavby je čistě veřejnoprávní povahy (chráněno je zde životní prostředí). V tomto konkrétním případě, výstavba skládky na sousedním pozemku, bych uvažoval také o námitkách narušení pohody bydlení a snížením tržní ceny mé nemovitosti.

Námitka zápachu, hlučnosti a jiné byly též vzneseny v řízení, které skončilo rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 6. 2021, sp. zn. 5 As 145/2020. Žalobci byli vlastníky sousedních nemovitostí u nově vystavěné **kalírny** (tedy úředně schvalovaného provozu). Soud neshledal žádné rušení nad míru a správný postup stavebního úřadu v souladu se studiemi, naopak stěžovatelům vytýkal, že své námitky nepodkládaly žádnými skutečnými důkazy, kterými by zásahy prokázaly.

Zde bych pouze odkázal na mnou výše uvedené tvrzení, že vypořádání námitky bude natolik precizní, nakolik precizní bude námitka samotná. Pakliže ji účastník zformuluje pouze obecně a nedoloží ji relevantními důkazy prokazujícími jeho tvrzení, jeho šanci na úspěch považuji za natně sníženou.

Z výše uvedeného tedy zhodnotit, že zdroje zápachu mohou být různého původu. Nutné je však uvědomit si, že povinnost stavebního úřadu přezkoumávat zdroje zápachu z úřední povinnosti je omezená, a je tedy na místě zůstat předvídavý a bránit se námitkami ve stavebním řízení. Znečištěním vzduchu (tedy i zápachem) se zabývá orgán ochrany ovzduší, kterým je v tomto případě příslušný krajský úřad (pravděpodobně příslušný odbor – např. odbor ochrany ovzduší. Ten vydává závazné stanovisko, vycházející z pachové (popř. též rozptylové) studie, ale pouze v zákonem vymezených případech<sup>75</sup>. Výsledky studie se poté porovnávají s emisními limity, pokud jsou stanoveny. V opačném případě limity stanoví závazně právě krajský úřad, který kontroluje jejich dodržování. V případě, že tak zákon nestanoví (viz výše), není stavebník povinen studii nechávat vypracovat. Stavební úřad také v takovém případě studii nemusí nechávat zpracovávat, a to ani v případě, že je vznesena námitka. Pakliže tedy namítající účastník chce podložit své argumenty, může nechat vypracovat studii vlastní (se správnou metodologií – několik měření, různé referenční body, diferenciací zdrojů zápachu atd.)<sup>76</sup>. V opačném případě

---

<sup>75</sup> Viz § 11 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve spojení s přílohou č. 2 k tomuto zákonu

<sup>76</sup> K metodologii zajímavě zpracovaná studie – AUTERSKÁ, Petra. *Pachová studie č. 141\_22* [online]. Město Mělník, 27. dubna 2021. Dostupná z:

hodnotí stavební úřad námitku zápachu jako běžnou imisi – vyhodnotí, zda je míra rušení přiměřená místním poměrům a zda podstatně neomezuje běžné užívání pozemku souseda, případně po domluvě se stavebníkem zvolí konkrétní řešení, jakým bude rušení zápachem do budoucna minimalizováno, které včlení jako podmínku do stavebního povolení.

#### 4.4.3 Imise hlukem

Stavební úřad je povinen při povolování staveb plánovaný záměr hodnotit z hlediska souladu se stavebním zákonem, technickými požadavky na výstavbu a dalšími předpisy. Co se týká rušení hlukem, bývá povinností stavebníka doložit k určitým záměrům<sup>77</sup> kladné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví, kterým je krajská hygienická stanice, která provádí měření hlukových limitů dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, provedeného dále nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Zde jsou stanoveny tzv. hlukové limity, tedy maximální hluková zátěž, kterou je ještě vlastník cílové nemovitosti povinen snést (tzv. imisní zátěž). Aby takové stanovisko stavebník získal, často musí v rámci projektové dokumentace počítat také s opatřeními s účelem přenos hluku snížit (dostatečné odstupy staveb, výsadba stromové linie apod.).<sup>78</sup> Pro příklad uvedme relevantní judikaturu z této oblasti:

V rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 6. 2009, čj. 5 As 67/2008-111 bylo přezkoumáváno řízení, v němž účastník nesouhlasil se stavbou dvou **větrných elektráren**, ve vzdálenosti 700 metrů od jeho pozemku. Uplatňoval mimo námitku nepřiměřeného hlukového zatížení také námitku rušení stroboskopickým efektem (forma zastínění, a to až do vzdálenosti 2,7 km). Zde stavební úřad nesprávně vyhodnotil okruh účastníků, když do něj nezahrnul stěžovatele s tím odůvodněním, že zde nemůže dojít k přímému dotčení jeho práv, resp. může, avšak v zanedbatelné intenzitě. Soud naproti tomu rozhodl, že okruh účastníků nemůže být takto nepřiměřeně zúžen, pakliže zde nějaké riziko dotčení hrozí.

---

[https://m.melnik.cz/assets/File.ashx?id\\_org=9281&id\\_dokumenty=24615](https://m.melnik.cz/assets/File.ashx?id_org=9281&id_dokumenty=24615)

<sup>77</sup> Dle § 2 písm. o) nařízení vlády č. 272/2011 Sb. se nejedná o byty, domy či rodinné domy apod.

<sup>78</sup> ALTMANN, Martin. *Kompletní manuál občana obtěžovaného hlukem* [online]. FrankBolt.org, 8. února 2018 [cit. 8. srpna 2024]. Dostupné z: <https://frankbold.org/poradna/ochrana-pred-hlukem/hluk/zakladni-informace/rada/kompletni-manual-obcana-obtezovaneho-hlukem#Pozn%C3%A1mkky>

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, čj. 2 As 44/2005-116, lze dovodit, že dalším možným zdrojem nežádoucího hluku může být výstavba **rámové pily**, vůči jejíž stavbě se postavili sousedé v tomto případě. Stěžovatelé zde namítali nejen narušení pohody bydlení (viz výše), ale i vliv stavby na životní prostředí (veřejnoprávní námitka) a nesoulad s platným územním plánem (také veř. námitka). Soud se odborným měřením hluku podrobně nezabýval. Takové měření totiž není rozhodnutím, nýbrž stanoviskem dotčeného orgánu. Jako rozhodnutí lze posuzovat vydané stavební povolení, které má ze stanoviska vycházet. Zde byly naměřeny podlimitní hladiny hluku, stavební úřad však má sám uvážit, zda jde o nepřiměřené rušení sousedů v rozporu s požadavkem na pohodu bydlení, které již běžní sousedé nejsou povinni snášet.

V rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 7. 2016, sp. zn. 4 As 63/2016 se zmíněný soud zabýval stížností sousedů, kteří namítali rušení hlukem způsobené zvýšenou mírou **dopravní vytíženosti** a výstavbou nové čističky odpadních vod. Soud dospěl k tomu názoru, že co se týká rušení hlukem výstavby, patří tyto námitky do stavebního řízení. Co se týče dopravní vytíženosti a hlukové zátěže dokončené stavby, takové námitky měli účastníci podávat v územním řízení. Jde tedy o námitky opožděné; stavební úřad postupoval v souladu se zákonem, když se jimi nezabýval.

Tato problematika už není příliš aktuální. Územní a stavební řízení bylo spojeno v jedno, je tedy zřejmé, že dělení námitek na charakterem spadající do územního či stavebního řízení dle StZ 2006 není relevantní. Relevantní však stále bude zákaz uplatňování námitek, které účastník mohl podat při pořizování územně plánovací dokumentace. Výše zmíněné dopravní komunikace se to netýká. Níže však přikládám rozhodnutí, v němž se jednalo o výstavbu dálnice. Koridory dálniční dopravy jsou vyznačovány už zásadách územního rozvoje, a je třeba (dle charakteru námitek) se vůči jejich umístění bránit při pořizování této dokumentace.

V rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 2. 2022, čj. 7 As 135/2021-105 soud přezkoumával rozhodnutí, v němž účastník brojil svými námitkami proti stavbě **dálnice** a namítal nepřiměřené zatížení hlukem nad limitní hygienické hodnoty. Namítali především skutečnost, že měření hluku neproběhlo správně a výpočet nebyl správný (chyběla místa měření, odečet hlukové zátěže stejné povahy z různých zdrojů aj.). Soud k tomuto uvedl, že měření proběhlo běžnou metodologií, a pakliže nesouhlasí s jednotlivostmi, musí uvést ve svých

námitkách konkrétně, s jakými částmi nesouhlasí a jaké tvrzené hlukové důsledky má toto způsobovat.

Je tedy zřejmé, že u hluku se vychází z obdobných postupů jako při posuzování zápachu. Rozdílem je snad jen dle mého názoru o něco snazší situace s hlukem, neboť rozptylové podmínky zápachu jsou více citlivé na povětrnostní podmínky. Stavební úřad vyžaduje závazné stanovisko k určitým záměrům, které hrozí rizikem rušení. V ostatních případech (popř. též pokud záměr dosahuje podlimitních hodnot hluku) se stavební úřad vypořádává s námitkou hluku obdobně jako u ochrany proti rušení imisemi; tedy rozhodne o tom, zda je míra rušení pro obdobné prostředí typická a zda podstatně neomezuje běžné užívání sousedních pozemků. Důležité je však připomenout, že aby byla námitka vůči hluku ve stavebním řízení úspěšná, musí přesvědčivě plynout z nějaké skutečnosti. Pouhá domněnka, že bude objekt hlučnější, spočívající například v ničem nepodložené predikci vyšší dopravní vytíženosti plánované silnice, pravděpodobně neuspěje.

#### **4.4.4 Imise stínem a světlem**

Tento okruh námitek se zaměřuje na situace, kdy mají účastníci za to, že nově postavená nemovitost či stavební úprava buď zastíní její současnou nemovitost, anebo naopak je zde podezření na tzv. imise světlem, tedy záření v nevhodné době či nevhodným způsobem. Tato problematika úzce souvisí také s jinou oblastí námitek, které budou rozebrány níže, a to problematika tzv. „obtěžování pohledem“ a námitka ztráty výhledu.

Otázka zastínění je relevantní především s ohledem na zdravotní rizika spojená s nedostatkem přirozeného slunečního záření. K vlivu nedostatku denního osvětlení na lidské zdraví se vyjadřují např. Helena Illnerová, Jan Kaňka další.<sup>79</sup>

Otázka rušení světlem je méně často řešena. Je spíše obsahem námitek ochránců životního prostředí, brojících proti nevyhovujícímu či nadbytečnému veřejnému osvětlení. Je však možné si představit rušení světlem například v důsledku nevhodného světelně-technického provedení stavby, jakými jsou např. stálé noční osvětlení, zářící do oken sousedů, nebo zářící reklamní cedule.<sup>80</sup>

---

<sup>79</sup> HELEBRANTOVÁ, Vladimíra, VICHOVÁ, Jitka. Nový stavební zákon a denní osvětlení a proslunění. Bulletin stavebního práva, 2021, roč 25, č. 3, s. 70-75

<sup>80</sup> PAVLORKOVÁ, Eva. *Jak se bránit obtěžování světlem* [online]. casopisveronica.cz, 1. ledna 2014 [cit. 12. srpna 2024]. Dostupné z: <http://www.casopisveronica.cz/clanek.php?id=1038>



Při posuzování míry osvětlení či zastínění se za účinnosti StZ 2006 užívalo vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Zde v § 10 a § 11 se uvedená vyhláška zabývala osvětlením – nesmělo mít negativní vliv na životní prostředí a musely být splněny určité normy osvětlení (ČSN 17037). Každá obytná místnost musela mít přístup k dennímu osvětlení v souladu s normovými hodnotami. Stavební úřad v rámci umísťování a povolování staveb zkoumal, zda je stavba v souladu s těmito hodnotami – zároveň též sloužily jako minimální limit osvětlení. Splnění limitů kontroloval při povolování stavby stavební úřad z úřední povinnosti. Avšak i za předpokladu, že je limit splněn, mohli účastníci podávat námitku zastínění, pakliže se cítí být nad míru přiměřenou rušení. Účinností nového stavebního zákona byla výše zmíněná vyhláška zrušena, nedošlo ale k výrazným změnám. Vyhláška byla okleštěna a převzata do textu stavebního zákona. Konkrétní odkaz na limitní normu nahradil odkaz generální (§ 152 StZ 2021). Ve stavebním zákoně je otázka rušení světlem či stínem, obdobně jako jiná imisní rušení, řešena v § 148 StZ 2021: „*Stavba musí být provedena takovým způsobem, aby neohrožovala bezpečnost, život nebo zdraví osob či zvířat... zaručí noční klid... je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat... a nemá negativní vliv na kvalitu životního prostředí.*“ Z výše uvedené dikce plyne, že nespokojený soused má stále spoustu argumentačního materiálu, o který může svou nelibost se zřizovaným osvětlením opřít.<sup>81</sup>

Krajský soud v Brně rozhodnul rozsudkem ze dne 13. 6. 2014, čj. 62 A 101/2012-107 ve věci správní žaloby zabývající se rozhodnutím stavebního úřadu, v němž si žalobkyně stěžovala na to, že sousedova **stavba zdi** z betonových tvárnic je neestetická, omezuje výhled a nedodrжуje odstupovou vzdálenost od hranice pozemku. Stavební úřad i soud se zde nad výše uvedené námitky zabývali nadto ještě skutečností, zda kolem pozemku vystavěná zeď nepřiměřeným způsobem neruší stínem. Úprava vzdálenosti odstavu stavby od hranice pozemku se nevztahuje na stavbu plotu, z logiky i z právních předpisů. Co do nevzhlednosti plotu, soud nedoznal žádných abnormalit v použitém materiálu ani provedení, tedy tuto námitku neměl za důvodnou. Co do rušení zastíněním, bylo dospěno k názoru, že **zeď o výšce 1,8 m** nepůsobí v tomto případě zastínění obytných místností nad

---

<sup>81</sup> BĚLUŠÍK, Daniel. *Problematika světelného znečištění v oblasti stavebního práva*. Pravniprostor.cz, 5. října 2023 [cit. 10. srpna 2024]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/problematika-svetelneho-znecistení-v-oblasti-stavebniho-prava>

technickou normou požadované limity ani zastínění pozemku nad míru přiměřenou poměrům. Určitou míru zastínění působí samotná sousední nemovitost, to však nebylo předmětem řízení. Co do námitky rušení výhledu, soud uznal, že žalobkyně měla před výstavbou plotu výhled do zelené čtvrtě, v porovnání s právem na soukromí stavebníka se však přiklonil k výkladu, že z těchto dvou práv má spíše přednost právo na soukromí, a znemožnění stavby zdi by bylo jeho nepřipustným (nepřiměřeným) omezením.

Soud se zde zabýval vyjma soukromoprávní námitky zastínění pozemku a stavby také estetickou hodnotou postaveného plotu. Rušení ohyzdným provedením stavby však nelze hodnotit jako soukromoprávní rušení. Proto se jím stavební úřad zabývá dle mého názoru spíše jako veřejnoprávní námitkou souladu s okolní zástavbou, hodnotami v území a architektonickou hodnotou. Zkoumal, zda stavba v těchto kategoriích nevybočuje do té míry, že by bylo třeba přijmout nějaké protipatření. Zde soud takové porušení neshledal.

V jiném případě se Krajský soud v Brně rozhodnutím ze dne 31. 8. 2022, čj. 30 A 123/2021-216, zabýval přezkumem řešení námitek účastníků stavebního řízení proti vydání stavebního povolení, kterým bylo schváleno **navýšení sousední nemovitosti** o jedno nadzemní patro. Tomuto záměru vytýkali hrozící zřícení, nízkou vzdálenost od společné hranice, nízkou plochu pozemku k vsakování vody (imise vodou), přehnanou výšku s ohledem na okolní zástavbu a zastínění pozemku žalobců, na kterém se nacházel jejich nízkoenergetický dům. Co do námitky zastínění, krajský soud posoudil míru rušení co do příslušných limitů, zvážil přiměřenost rušení, a dospěl k závěru, že aby byla námitka zastínění důvodná, muselo by se buď velmi výrazně snížit oslunění a denní osvětlení oproti stávajícímu stavu (tedy takový propad, který po žalobcích není spravedlivé žádat) anebo by musela být v rozporu se světelnými limity.

Soud zde představil konkrétní způsob posouzení přiměřenosti námitky zastínění. Účastníci namítaly nízkou retenční plochu (což může vyvolat obavy z rušení vodou, ovšem takto formulovaná námitka je dle mého názoru spíše veřejnoprávní a cílí na přezkum souladu záměru s ustanovením stanovujícím rozměry retenční plochy zastaveného pozemku). Námitka hrozícího zřícení je také veřejnoprávní, neboť zájem na stabilitě a dobrém stavu staveb je zájmem veřejným, který může přímo souviset s jinými veřejnými zájmy, jako např. ochranou zdraví kolemjdoucích, majetku sousedů atd. Námitka nedostatečného odstupu od společné

hranice (případně od sousední nemovitosti) je námitkou soukromoprávní. Jisté veřejnoprávní zájmy jsou zde dány také (př. protipožární ochrana), a za tímto účelem jsou stanoveny minimální odstupové vzdálenosti v regulačním plánu (§ 85 StZ 2021) anebo konkrétně pro jednotlivé případy stavebním úřadem. Stavební úřad může také z těchto minimálních vzdáleností stanovených předpisem povolit výjimku. Pokud se účastník zdá rozestup mezi budovy, či od hranice pozemku, příliš malý (a to ať už je v souladu s předpisovými vzdálenostmi nebo nikoli). Může proti tomu brojit námitkou, že blízko postavená stavba bude narušovat jeho pocit soukromí.

V rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 6. 9. 2016, sp. zn. 46 A 78/2014-104 žalobkyně brojila proti **zastínění zimní zahrady** plánovaným záměrem vysoké bytové stavby na sousedním pozemku. Stavebník si nechal zhotovit studii osvětlení a proslunění, z níž neplynulo rušení. Žalobkyně si pak nechala vyrobit studii vlastní. Ve své argumentaci namítala, že podle ČSN 73 4301 má mít plocha přiléhající k nemovitosti sloužící k rekreaci osluněná alespoň na 50% území po dobu 3 hodin. Z obou studií vyplynulo, že požadavky na oslunění byly naplněny. Požadavky na míru denního světla by nebyl naplněn, kdyby se jednalo o obytnou místnost, soud však vyhodnotil zimní zahradu (sloužící dle slov žalobkyně k pěstování květin) jako místnost plnící jinou funkci než obytnou. U takových není třeba důsledně plnit hygienický účel, který má světlo mít (péče o uchování zdraví). Poté co soud shledal dodržení limitních hodnot, zkoumal přesto, zda není i s ohledem na další okolnosti nepřiměřené po žalobkyni takové zastínění snášel. S ohledem na žalobkynin sledovaný účel, typ lokality a míru rušení soud neshledal nepřiměřenost a žalobu zamítl.

Při studiu výše uvedené judikatury si nelze než nevzpomenout na skutečnost, že každá stavba působí na své okolí rušivě. Ať už velkou měrou (např. zastavěním krásného výhledu) anebo menší (vykopáním study ubude vody v okolních studnách tam, kde jí není nedostatek). U otázek zastínění a rušení světlem vnímám jako důležité právě posouzení míry, na rozdíl od rušení zápachem, hlukem, prachem apod. (které, pokud dosáhnou vnímatelné intenzity, jsou vnímány jako rušivé vždy). Samotnou argumentaci zastíněním nevnímám jako příliš silnou (pokud jdou dodrženy limity) a doporučil bych ji v kombinaci s jinými námitkami.

#### 4.4.5 Námitka snížení ceny nemovitosti

Námitka snížení tržní ceny nemovitosti je další účastníky uplatňovanou námitkou soukromoprávní povahy, kterou posuzuje stavební úřad<sup>82</sup>. Její soukromoprávní povaha plyne ze skutečnosti, že jejím obsahem je tvrzený zásah do vlastnických práv sousedů snížením hodnoty jejich majetku<sup>83</sup>. Je zřejmé, že každá stavba jistým způsobem bude mít vliv na své okolí (může mít vliv na tržní cenu okolních nemovitostí). Po vlastnících okolních staveb je přípustné žádat, aby takové rušení snášely, pouze pokud je přiměřené místním poměrům.<sup>84</sup> Za účinnosti starého stavebního zákona vznikaly problémy s určením, zda jde o námitku, kterou má posuzovat stavební úřad anebo zda má účastníky odkazovat do civilního řízení<sup>85</sup>. Ustálila se však taková judikatura, že jde o občanskoprávní námitku, kterou má povinnost posoudit stavební úřad, který je k tomu dostatečně vybavený.

Výše uvedené tvrzení se neobešlo bez kritiky. V rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 11. 2014, č.j. 5 As 78/2013-55, Krajský úřad Ústeckého kraje (jako odvolací instance stavebního úřadu) zpochybňuje tvrzení následně: „... *nesouhlasí s tím, že by stavební úřady byly dostatečně vybaveny a odborně způsobilé k tomu, aby posuzovaly vliv plánované výstavby na tržní hodnotu okolních nemovitostí. Již samotné hodnocení otázky případného snížení pohody bydlení je velmi obtížně uchopitelné a nezbytně bude vždy záviset na subjektivních pocitech účastníků řízení na jedné straně a subjektivních pocitech oprávněné úřední osoby na straně druhé. Jakákoli objektivně uchopitelná kritéria zde naprosto absentují.*“ Nejvyšší správní soud s tímto tvrzením nesouhlasí. Tuto námitku má stavební úřad posoudit dle souladu s **územně plánovací dokumentací**, obecnými **požadavky na výstavbu** a se **zájmy** chráněnými právními předpisy.

Výše uvedený judikát vychází z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 7. 2007, č.j. 1 As 1/2007-104, v němž soud vyjádřil myšlenku, že není možné odkazovat účastníky stavebního řízení s touto otázkou k civilnímu soudu, neboť k snížení dosud nedošlo. Pakliže dojde, pak se tak stane vlivem stavebních skutečností, které posuzuje při povolování stavební úřad. Z tohoto důvodu je způsobilý si otázku posoudit sám.

---

<sup>82</sup> Rozsudek NSS ze dne 15. 12. 2004, sp. zn. 30 Cdo 2076/2003

<sup>83</sup> Rozsudek NSS ze dne 25. 7. 2007, č.j. 1 As 1/2007

<sup>84</sup> Rozsudek NSS ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116

<sup>85</sup> Tamtéž, anebo např. rozsudek NSS ze dne 25. 7. 2007, č.j. 1 As 1/2007-104

Takové zdůvodnění považuji za nedostatečné. Stavební úřad žádal konkrétní způsob, jakým může postupovat, žádal právní jistotu. Příkladem skutečného řešení by bylo kupříkladu postup, kdy při posuzování poklesu tržní ceny mají úředníci vycházet z odborného vyjádření odhadce cen nemovitostí v němž bude pokles nějakým způsobem alespoň rámcově vyčíslen (tedy budou rozhodovat pouze o přiměřenosti poklesu s ohledem na změny v odborně-technické agendě, kterou vykonávají). Úřední aparát v současné podobě totiž podobnými odborníky sám nedisponuje, resp. to po něm zákon nevyžaduje<sup>86</sup>. Z výše uvedeného tedy uvažuji nad tím, zda soud spíše nežádá po stavebních úřadech, aby se zaměřili pouze na zamezení zřejmých nespravedlností (významných zásahů do vlastnického práva)<sup>87</sup>. Ve stavebním povolení poté mají povinnost své úvahy odůvodnit dle kategorií výše jmenovaných. Při posuzování těchto zřejmostí bude vycházet i ze svých představ o možném cenovém vývoji.

Tento závěr potvrzuje také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 5. 2018, č.j. 7 As 172/2017-29, ve kterém zmíněný soud potvrdil, že stavební úřady jsou oprávněny a schopny si tuto otázku posoudit samy. Nadto označil jako nedůvodnou námitku stěžovatele, že se měl úřad zabývat jeho žádostí a nechat vypracovat znalecký posudek za účelem zjištění snížení tržní ceny nemovitosti. O něco konkrétnější řešení pak zaznívá v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, č.j. 7 As 13/2010-145. Soud vyjadřuje myšlenku, že není nemožné objektivizovat tržní hodnotu nemovitosti podle nabídky a poptávky. Nadto však uznává, že v územním a stavebním řízení s velkým počtem účastníků je nerealistické to po stavebním úřadu žádat.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2011, čj. 1 As 56/2011-133, plyne, že pokud má vlastník nemovitosti za to, že může být budoucí výstavbou snížena cena jeho nemovitosti, měl by proti takovým záměrům brojit již během pořizování územního plánu. Podstatou územního plánu je umožnit umístění určitých typů staveb a zamezit výstavbě jiných v daném území. Tento proces je soubojem veřejných a soukromých zájmů. Je samozřejmé, že každý platný územní plán omezuje vlastníky ve svobodě nakládání se svým majetkem. Pokud má účastník za to, že byl konkrétním územním plánem poškozen nad míru, kterou je

---

<sup>86</sup> Viz. § 30a StZ 2021

<sup>87</sup> Obdobně např. rozsudek KS v Českých Budějovicích z 7. 3. 2018, č.j. 51 A 33/2017-73

běžný vlastník povinen snášet, může se domáhat náhrady u civilního soudu<sup>88</sup>. V takových případech musí být zřejmá příčinná souvislost mezi nastalou skutečností a snížením tržní hodnoty nemovitosti.<sup>89</sup> Tento nárok nevzniká automaticky. Je třeba zkoumat, zda intenzita zásahu nepřesáhne spravedlivou míru, kterou má vlastník povinnost snášet. Současně má zásah představovat neospravedlnitelné a nepřiměřené znevýhodnění v porovnání s ostatními vlastníky.<sup>90</sup>

V rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18. 9. 2013, č.j. 15 A 90/2010-51 soud upomíná, že není rozumné trvat na tom, aby účastníci (často laici) vyjadřovali své námitky pregnantním právním jazykem. Když účastnice během ústního jednání namítala „snížení tržní hodnoty bydlení“, a následně pak na dalších jednáních upřesnila, že měla na mysli jak snížení pohody bydlení, tak snížení tržní ceny nemovitosti, stavební úřad měl posoudit takovou námitku jako včasnou a řádně se s ní vypořádat. Námitka snížení tržní ceny nemovitosti nespadá pod zastřešující pojem „pohoda bydlení“, ačkoli důvody takového snížení mohou z jednotlivých složek pohody bydlení vycházet (např. zvýšený hluk a zápach čističky odpadních vod může teoreticky způsobit pokles cen okolních nemovitostí, a svou podstatou jde o narušení pohody bydlení).

Z výše uvedeného plyne, že ať již se nazve námitka snížení tržní ceny jakkoli, může být ve stavebním řízení relevantní. Stavební úřad nemá k dispozici žádné konkrétní měřítko, o které by se mohl opřít (jako jsou například výše uvedené limity). Jde o roli nesnadnou, neboť na tržní cenu nemovitosti má vliv mnoho činitelů. V tomto soudní judikatura roli stavebnímu úřadu usnadnila, když mu připomněla, že má posuzování činit pouze v určitých oblastech – územně plánovací dokumentace, obecné požadavky na výstavbu a další předpisy k ochraně zájmů ve stavebním řízení relevantních.

Posouzení námítky s ohledem na územně plánovací dokumentaci může kupříkladu následovně – návrh záměru je v souladu s plánovací dokumentací, která s výstavbou těchto typů staveb výslovně počítá, případně jde o návrh podmíněný souhlasem, který obdržel. Namítající účastník měl hodnotu svého majetku bránit již dříve, případně v jiných řízeních.

---

<sup>88</sup> Tento nárok plynul z § 102 StZ 2006, aktuálně plyne z § 133 a násl. StZ 2021

<sup>89</sup> Rozsudek NS ze dne 12. 4. 2022, sp. zn. 25 Cdo 1548/2020

<sup>90</sup> Rozsudek NS ze dne 27. 6. 2018, čj. 22 Cdo 2291/2016-179

Posouzení námitky s ohledem na obecné požadavky na výstavby mohou vypadat následně – návrh záměru je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, použitým materiálem ani technickým provedením nevybočuje nijak ze zástavby pro dané území typické. Odstupy od hranic i od okolních staveb byly dodrženy atd. Zde by byla argumentace úřadu natolik precizní, nakolik by byla konkrétně formulována námitka.

Posouzení námitky s ohledem na další předpisy chránící relevantní zájmy mohou být různorodé dle situace. Kupříkladu si lze představit následující argumentaci – z provedených měření a užitých technologických postupů vyplynulo, že míra zápachu vyprodukovaného čističkou odpadních vod a měřeného na pozemku namítajícího, je pod limity, které je člověk schopen cítit. Vliv na cenu okolních nemovitostí tedy mít nebude.

To, že pouhá skutečnost, že se na sousedním pozemku nachází čistička odpadních vod, je způsobilá razantně ovlivnit tržní ceny nemovitostí, není oblastí, kterou by se stavební úřad zabýval. Polemika krajského úřadu ve výše uvedeném judikátu o tom, že není zřejmé, zda výstavba restaurace bude mít negativní či pozitivní vliv na hodnotu okolních nemovitostí je bezpředmětná, pokud se zaměří pouze a jen na odůvodnění oblastí, které dle zákona má.

Dále je potvrzena má úvaha, že t.č. není možné získat ani orientační vyčíslení možného budoucího snížení tržní ceny nemovitosti, resp. k tomu neexistuje metodologie. Pro účely stavebního řízení ho však není třeba, neboť má zamezit pouze zřejmě nepřiměřeným zásahům. Je třeba mít na paměti, že následkem neúspěchu ve stavebním řízení je nevydání stavebního povolení, resp. jeho vydání s podmínkami. Takový krok lze však učinit pouze na základě pádných námitek, tedy snížení hodnoty zřejmým způsobem.

#### **4.4.6 Námitka narušování soukromí, obtěžování pohledem**

Stěžejním je pro tuto problematiku rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2000, čj. 22 Cdo 1629/99, v němž zmíněný soud uznává obtěžování pohledem jisté intenzity jako imisi, vůči níž je možné se bránit jak cestou žaloby na ochranu proti imisím (dle § 1013 OZ 2012), tak i preventivně ve stavebním řízení, formou námitky<sup>91</sup>. Nejvyšší soud upozorňuje ve zmíněném rozhodnutí na skutečnost,

---

<sup>91</sup>Někteří autoři nesouhlasí s názorem, že je obtěžování pohledem imisí. Ochrany by se účastník neměl domáhat dle § 1013 OZ 2012, nýbrž dle §86 tamtéž, formou nároku na zdržení se zásahů do soukromí jako součásti osobnostních práv. Pro posouzení námitky narušování soukromí ve stavebním

že ne každá možnost nahlížení na pozemek či do oken žalobce dosáhne požadované intenzity rušení – fakticky tak půjde především o případy, kdy je tento výhled zneužíván právě za účelem narušování soukromí (tzv. zneužívání vlastnického práva) anebo by došlo k takové stavební změně, která by umožňovala nahlížení do dosud uzavřených prostor, a k této změně neexistuje důvodný oprávněný zájem. Ve stavebním řízení (nejde-li o dodatečné povolování stavby) půjde tedy především o druhý z případů. Stavební úřady musí posuzovat takovou námitku s ohledem na míru přiměřenou místním poměrům, ale také na potencionál takové zásahy způsobovat, jak bude rozebráno níže.

V rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 4. 2019, čj. 5 As 166/2018-67, soud přezkoumával rozhodnutí, v němž manželský pár účastníků nesouhlasil s plánovanou stavbou nemovitosti o dvou nadzemních patrech. Namítali, že tím dojde k zhoršení kvality bydlení v jejich domě. Zhoršení mělo spočívat především ve snížení osvětlení, snížení tržní ceny jejich nemovitosti, nehezký výhled z oken a **snížení soukromí** z důvodu tzv. „obtěžování pohledem“. Soud námitky žalobců odmítl jako nedůvodné. Snížení tržní ceny nebylo prokázáno a nepřiměřené zastínění bylo vyvráceno korektními výpočty již ve stavebním řízení. Co se týče narušení soukromí a omezení výhledu z oken, soud dospěl k závěru, že s ohledem na skutečnost, že jde o **nemovitost v centru města** (kde probíhá výstavba poměrně intenzivně), lze očekávat změny ve výhledu, a je zde poskytována i menší ochrana právu na soukromí. Krajský soud tak postupoval správně, když k tomuto rozhodl tak, že o obtěžování pohledem s ohledem na míru potencionální rušení nejde. Muselo by se jednat o obtěžování natolik intenzivní, že jej lze považovat za zneužívání vlastnického práva souseda s účelem narušovat soukromí žalobce.

Z tohoto rozhodnutí plyne, že ochrana soukromí je chráněna na více úrovních. Stejně jako může stavebník žádat souhlas se stavbou vysokého plotu za účelem zachování svého práva na soukromí, tak může i soused žádat, aby se stavebník vyvaroval takového počínání, kterým přímo útočí na jeho pocit soukromí. Ochrana ve stavebním řízení je dle mého mínění na místě, neboť podstatou soukromoprávních

---

řízení však dle mého názoru toto nebude mít vliv. Viz. SPÁČIL, Jiří a kol. *Sousedská práva: imise* [online]. Bulletin-advokacie.cz, 28. prosince 2015 [cit. 18. října 2024]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/sousedska-prava-imise#ftn13>



námitek je předcházet sporům, které by sousedé vedli v řízení civilním, kdy už by byla stavba postavena a případná opatření by byla nemožná či velmi nákladná.

V rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 1. 2020, čj. 1 As 287/2019-28 se soud zabýval stížností sousedů, kteří brojili proti výstavbě bytového domu o třech nadzemních patrech **s terasami** orientovanými směrem k nemovitosti žalobkyně. Soud mimo jiné studiem stavebních plánů dospěl k přesvědčení, že orientace teras není úmyslně zvolena tak, aby docházelo k rušení žalobce. Nemovitost obdobné výšky, s terasou na tuto stranu, zde stála již před demolicí a novou výstavbou. Odstupy staveb od sebe navzájem, i od hranice pozemku, uznal jako dostatečné.

Jako obtěžování pohledem může být vnímána též stavba obytné místnosti při snížených odstupových vzdálenostech budov, pokud je v tomto záměru **okno** umístěno přímo vůči oknu souseda. Tak plyne z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2011, čj. 1 As 69/2011-176.

Jak lze vyčíst z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 7. 2013, čj. 4 As 97/2013-40, ochrana ve stavebním řízení je poskytována preventivně. Proto bude lichá argumentace stavebníka, že k žádnému rušení nedochází, pokud se terasa jeho nemovitosti vyznačuje svým vysokým **potencionálem způsobit zásah** nad míru přiměřenou poměrům. Potencionál zásahu byl v tomto případě dán skutečností, že jde o terasu vystavěnou na samé hranici pozemků, s dobrým výhledem na sousední zahradu i do oken (kterému se nelze bránit snadnou stavbou zdi či pouze roletami) a svými malými rozměry zakládá pochybnost, zda jejím účelem je skutečně rekreace, a nikoli narušování soukromí namítajícího účastníka.

Stavební úřad může při posuzování potencionálu rušení soukromí vycházet z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1150/99. Zde nejvyšší soud stanoví, jakým způsobem posuzovat spornou imisi – tzv. „obtěžování pohledem“ pro účely civilního soudnictví. Takové rušení se jako imise posoudí zcela mimořádně, kdy je závažně a soustavně porušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti, a tento zájem není převýšen jiným oprávněným zájmem některého z účastníků řízení.

Ze všeho výše uvedeného lze dospět k následujícím poznatkům. Obtěžování pohledem se vyznačuje narušováním soukromí souseda. Soukromí lidské osoby je důležité pro její realizaci a odpočinek. Tak smýšlel i ústavodárce, když toto právo garantoval v článku 7 Listiny základních práv a svobod ČR. Pokud někdo

soustavným obtěžováním toto právo ruší, má takový soused možnost se rušení bránit (ať již cestou ochrany osobnostních práv, či dle Nejvyššího soudu cestou žaloby na ochranu proti imisím). Ve stavebním řízení je na účastníku, aby takové rušení předvídal a namítal, nechce-li mu být v budoucnu vystaven. Jednou z rolí stavebního úřadu je nepřipustit takovou stavbu, která by svou výstavbou či jako dokončená nadměru rušila vlastníky okolních nemovitostí.

Dle mého názoru tato námitka má v okamžiku povolování vysokou relevanci, pro předcházení dalších sporů je však důležité se s ní správně vypořádat. Stavební úřady ji mají posoudit s ohledem na **běžnou míru rušení v dané lokalitě** (pro chatovou oblast s velkými rozestupy mezi nemovitostmi může být typický vyšší požadavek na respekt k soukromí než v rušném centru velkoměsta). Dále posoudí **technické provedení** rušivého elementu (okna, terasy, lodžie, balkóny aj.) a **vzdálenost od hranice** pozemků<sup>92</sup> či od sousední nemovitosti. Zhodnotí, zda je **charakter rušení** formou nahlížení do oken, či na pozemek, či zcela specifický. Zhodnotí, jaký je **účel pozemku nebo místnosti**, zda je hoden ochrany. Na závěr poměří na základě výše získaných informací dva proti sobě stojící zájmy (právo vlastníka realizovat se svobodně v mezích zákonů při své stavbě vs. právo na soukromí) a rozhodne, zda je potencionální hrozba rušením natolik závažná, že odůvodňuje stavební povolení neudělit. Anebo stanovit stavebníku po dohodě s ním jiná opatření k zamezení takového rušení. Přesvědčivost argumentace stavebního úřadu, ve které bude své názory na posouzení situace opírat o relevantní judikaturu řešící obdobné případy, je zde nezbytná.

---

<sup>92</sup> Nikoli vzdálenost od dělicí zdi či jiného oplocení, byť by jej šlo posoudit jako stavbu. Z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 10. 2016, čj. 1 As 127/2015-90

## 4.5 Vlastnické námitky

Výše byly zmíněny námitky imisní povahy a jiné (jako například snížení tržní ceny nemovitosti, nedodržování odstupů od společné hranice apod.). Tyto typy mají společnou skutečnost, že se jimi účastník brání rušení svého vlastnického práva, které je přirozeným důsledkem jiné rušivé skutečnosti (například rušení hlukem je přirozeným důsledkem výstavby povolené továrny, a otázkou je pouze míra hluku). Pakliže však namítající účastník zpochybňuje rozsah či existenci vlastnického práva stavebníka či objednatele, jedná se o tzv. vlastnické námitky. Vlastnické námitky nemá pravomoc rozhodovat stavební úřad<sup>93</sup>. Nová právní úprava stavebního zákona tento judikaturou vypěstovaný závěr poněkud narušuje, jak bude pojednáno níže.

Konkrétními příkladem může být například námitka existence věcně právního zatížení na pozemku či stavbě. Babička, která má služebnost užívání k domu, který převedla na své děti, může namítat existenci této služebnosti (omezení plného vlastnického práva) vůči těmto ve snaze zabránit jeho demolici. Vlastník pozemku, v jehož prospěch bylo zřízeno reálné břemeno, skrze námitku projevuje nesouhlas se změnou využití zemědělského pozemku, ze kterého má právo na část úrody. Zpochybňovat lze též samotné vlastnické právo – námitkou vydržení práva, námitkou ztráty vlastnického práva (převodem, nebo naopak platným odstoupením od kupní smlouvy aj.), námitkou menšího rozsahu vlastnického práva (námitka nejasné hranice mezi pozemky) a podobné.<sup>94</sup>

Historicky panuje shoda na tom, že jde o natolik závažné otázky, že jejich posouzením nemá být pověřen stavební úřad. Ve StZ 1976 byla dána povinnost stavebního úřadu snažit se o sjednání shody mezi účastníky. Pokud se mu to nepodařilo, měl posoudit svou pravomoc otázkou se zabývat a pakliže shledal svou nepříslušnost, postoupit věc k řešení civilním soudům, zatímco přerušil stavební řízení. S ohledem na obecnost požadavku bylo následně judikaturou zpřesněno, že stavební úřad není příslušný k rozhodování o vlastnických námitkách.<sup>95</sup> Následně StZ 2006 způsob vypořádání vlastnických námitek upravil výslovně. Závěry judikatury inkorporoval do zákonného textu. Stavební úřad neměl pravomoc učinit si sám úsudek o námitce občanskoprávní povahy, pokud se týkala existence práva nebo rozsahu vlastnických práv. Šlo o nepřesnou formulaci, která byla následně

---

<sup>93</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. 5. 2016, čj. 11 A 329/2011-154

<sup>94</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 12. 2019, čj. 1 As 172/2019-31

<sup>95</sup> Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 29. 11. 2006, čj. 57 Ca 62/2005-60

korigována. Smyslem ustanovení bylo vyloučit pravomoc k přezkumu námitek zpochybňujících existenci vlastnického či jiného věcného práva nebo jejich rozsah. Právě takovým se říká obecně námitky vlastnické.

V aktuálně platném StZ 2021 je problematice vlastnických námitek a pravomoci k jejich posuzování věnován § 191. S ohledem na snahu zákonodárce zjednodušit a zrychlit stavební procesy je postup upraven tak, že stavební úřad takovou námitku posoudí podle zápisu v katastru nemovitostí<sup>96</sup>. Může tak činit s ohledem na změny, které ve vedení katastru nemovitostí způsobilo přijetí nového občanského zákoníku. Převádění vlastnického práva k nemovitosti nelze bez zápisu do tohoto seznamu uskutečnit (princip intabulační). Současně platí vyvratitelná domněnka, že zápisy o vlastnických právech v tomto seznamu jsou pravdivé (princip formální pravdy)<sup>97</sup>. Pakliže stavební úředník má pochyby o správnosti zápisu v katastru, odkáže namítajícího účastníka k tomu, aby v určené lhůtě svůj nárok uplatnil u civilního soudu. Pokud v této lhůtě není řízení zahájeno nebo návrh je odmítnut či řízení zastaveno, stavební úřad k námitce nepřihlíží.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 12. 2019, čj. 1 As 172/2019-31 plyne, že bylo samozřejmostí, aby stavebník (popř. objednatel) prokázal skutečnost, že mu náleží vlastnické právo k nemovitosti (nebo jiné právo na základě kterého staví – např. právo stavby). Jde o rozhodnutí vztahující se předchozí právní úpravě stavebního zákoníku, konkrétně k § 110 odst. 1 písm. a) StZ 2006. Pokud navrhovatel sám není vlastníkem, musí namísto toho přiložit souhlas skutečného vlastníka.

Ve výše zmíněném rozsudku byl namítající účastník odkázán se svou námitkou spornosti průběhu vlastnické hranice na okresní soud, kde tuto ve lhůtě neuplatnil. Stavební úřad tedy věc posoudil sám. Současně se NSS v rozsudku zabýval rozložením důkazních břemen. Stavebník měl samozřejmě povinnost osvědčit své právo. To ovšem neznamenal, že namítající účastník neměl povinnost ke své námitce připojit konkrétní skutečnosti a označit relevantní důkazy, o které svou námitku opíral<sup>98</sup>. Nelze žádat po stavebním úřadu, aby z pouhého obecného podání námítky prováděl plnohodnotné zjišťování skutečného stavu tak, jak ho činí

---

<sup>96</sup> Katastr nemovitostí je veřejný rejstřík, který vede Český úřad zeměměřičský a katastrální na základě zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon.

<sup>97</sup> SPÁČIL, Jiří. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. Praha: C.H.Beck, 2018, str.239-263.

<sup>98</sup> Tato povinnost plyne účastníku z § 52 SŘ. SŘ se využíval na postupy a řízení, pokud StZ 2006 nestanovil jinak, a to dle § 192 StZ 2006. StZ 2021, ačkoli toto přímo neupravuje, užívá SŘ stejně.

civilní soudy. Spravedlivé bylo naopak žádat po namítajícím účastníku, aby důvodnost své námitky prokázal alespoň do té míry, že na straně stavebního úřadu vyvolal důvodné pochybnosti o tom, zda stavba opravdu nepůsobila rušením. Jakmile tak učinil, přenášelo se důkazní břemeno na stavebníka. Ten měl následně povinnost prokázat, že k takovému rušení nedocházelo ani docházet v budoucnu nemělo.<sup>99</sup> V tomto případě bylo následným doměřením katastrálního úřadu zjištěna konkrétní hranice pozemků. Z té bylo zřejmé, že stavebník nestavěl na cizím pozemku, a stěžující účastník nebyl se svou námitkou úspěšný.

Nový stavební zákoník pojímá věci poněkud rozdílně. Na požadavku doložit k žádosti o vydání stavebního povolení souhlas vlastníka setrvává, a to dle § 184 odst. 2 písm. c) StZ 2021. Co se konkrétně souhlasem vlastníka zamýšlí je pak rozvedeno v § 187 tamtéž. Pokud je žadatel sám vlastníkem (nebo oprávněným z práva stavby či obdobné služebnosti), souhlas vlastníka dokládat nemusí. Nemusí toto právo ani stavebnímu úřadu nijak prokazovat, pokud je zřetelné ze zápisu v katastru nemovitostí. Pokud není žadatel sám vlastníkem, musí k žádosti připojit souhlas toho, kdo je jako vlastník uveden v katastru nemovitostí.

---

<sup>99</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 11. 2014, čj. 6 As 207/2014-36

## 5 Závěr

Ve stavebním řízení lze uplatnit různé druhy námitek. Jedním z těchto druhů jsou soukromoprávní námitky, které umožňují efektivní obranu dotčeným účastníkům proti zásahům do jejich soukromých práv, ať už výstavbou, či hrozcím v budoucnu.

Historický vývoj ukazuje, že sousedské spory při výstavbě, a snaha jim předcházet, mají datované kořeny na našem území už v 13. st. n. l. Institut námitek vůči plánované stavbě nevznikl nově, má za sebou dlouhou historickou genezi, z níž je možné do jisté míry vycházet dodnes. Například v otázce vzájemných odstupů staveb.

Otázka rozlišení soukromoprávních a veřejnoprávních námitek může být obecně zodpovězena tak, že lze využít teorie odlišující soukromé a veřejné právo. Pro konkrétní posouzení jednotlivých námitek lze vycházet z judikatury vyšších soudů. Vyšší soudy se k povaze konkrétních námitek, v souvislosti s pravomocí k jejich vypořádání, (někdy i opakovaně) vyjadřují.

Otázka, zda je pravomoc vypořádat námitku daná pro civilní soud anebo stavební úřad, se v minulosti dlouze řešila. Napadána byla jak povinnost stavebních úřadů se věcí zabývat, tak i tvrzení, že jsou k řešení těchto námitek dostatečně vybaveni. Dospívám k závěru, že ze znění aktuální právní úpravy stavebního zákona plyne, že je založena povinnost stavebních úřadů vypořádat všechny soukromoprávní námitky. Důležité je, aby byly podány včas, účastníkem řízení, a svým obsahem spadaly pod věcnou koncentraci tak, jak ji (odlišně) StZ 2021 stanovuje. Dokonce je stavební úřad oprávněn vypořádat i některé vlastnické námitky, k čemuž za předchozí právní úpravy nemohlo docházet.

Určité závěry judikatury považuji za vhodné umístit do textu zákona (konkrétně hovořím o skutečnosti, že stavební úřad posuzuje námitky pouze dle územně plánovací dokumentace, obecných požadavků na výstavbu a dalších předpisů k ochraně relevantních zájmů).

Postupy vypořádání se s určitými námitkami bych doporučil standardizovat formou metodologických příruček k posuzování, které by mohlo vydat Ministerstvo pro místní rozvoj (a jejichž existenci jsem nedohledal). Domnívám se, že standardizace touto formou nesváže úředníkům ruce v posuzování konkrétních případů individuálně, a dodá jim potřebnou jistotu.

Záměr, kterého měla diplomová práce dosáhnout, považuji za splněný. Čtenář byl uveden do tématu soukromoprávních námitek a mohl získat nové poznatky k otázce rozlišování námitek na soukromoprávní a veřejnoprávní, způsobu posuzování vybraných soukromoprávních námitek a k úvahám o pravomoci k jejich posuzování dle aktuálně platného stavebního zákona.

## Seznam použitých zdrojů

### Monografie, komentáře

DOLEŽAL, Jiří a kol. *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*. Praha: Linde, 2006. 704 s.

EBEL, Martin. *Dějiny českého stavebního práva*. Praha: ABF – Arch, 2007. 255 s.

GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 6. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. 310 s.

JELÍNKOVÁ, Jitka. TUHÁČEK, Miloš. *Právní vztahy k dřevinám*. 2. vydání. Praha: Grada Publishing, 2018. 168 s.

KŘEČEK, Stanislava kol. *Sborník stanovisek veřejného ochránce práv: odstraňování staveb II*. Praha: Wolters Kluwer, 2020, 180 s.

MACHAČKOVÁ, Jana a kol. *Stavební zákon. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. 1216 s.

ONDRA, Martin. *Provádění staveb a jejich změn*. Praha: Leges, 2020. 200 s.

PRŮCHA, Petr. *Správní řád s poznámkami a judikaturou*. 4. vydání. Praha: Leges. 2019. 536 s.

PRŮCHA, Petr a kol. *Stavební zákon. Praktický komentář*. 2. vydání. Praha: Leges, 2020. 1104 s.

ROZTOČIL, A. a kol. *Stavební zákon. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. 848 s.

SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Praha: C. H. Beck, 2018. 336 s.

ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022, s. 69-74



## Články

BĚLOVSKÝ, Petr. *Občanské právo*. In Bobek, M. a kol. Šimíček, V. (eds.) *Komunistické právo v Československu. Kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita v Brně, Mezinárodní a politologický ústav, 2009, s. 425-462.

ČERNÍN, Karel. Opakované stavební řízení. *Správní právo*, 2017, roč. 50, č. 2, s. 57-72.

HELEBRANTOVÁ, Vladimíra, VICHOVÁ, Jitka. Nový stavební zákon a denní osvětlení a proslunění. *Bulletin stavebního práva*, 2021, roč 25, č. 3, s. 70-75

KOPECKÝ, Martin. K obsahu a rozsahu veřejných subjektivních práv. *Acta Universitatis Carolinae – Iuridica*, 2021, roč. 67, č. 4, s. 31-43

SPÁČIL, Jiří. Projednání námitek účastníků územního nebo stavebního řízení týkajících se budoucích imisí, podle nového stavebního zákona. *Právní rozhledy*, 2010, č. 9, s. 305.

## Elektronické zdroje

ALTMANN, Martin. *Kompletní manuál občana obtěžovaného hlukem* [online]. FrankBolt.org, 8. února 2018 [cit. 8. srpna 2024]. Dostupné z: <https://frankbold.org/poradna/ochrana-pred-hlukem/hluk/zakladni-informace/rada/kompletni-manual-obcana-obtezovaneho-hlukem#Pozn%C3%A1mky>

AUTERSKÁ, Petra. *Pachová studie č. 141\_22* [online]. Město Mělník, 27. dubna 2021. Dostupná z: [https://m.melnik.cz/assets/File.ashx?id\\_org=9281&id\\_dokumenty=24615](https://m.melnik.cz/assets/File.ashx?id_org=9281&id_dokumenty=24615)

BĚLUŠÍK, Daniel. *Problematika světelného znečištění v oblasti stavebního práva* [online]. Pravniprostor.cz, 5. října 2023 [cit. 10. srpna 2024]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/problematika-svetelneho-znecisten-v-oblasti-stavebniho-prava>

CIPRÝN, Štěpán, KIRŠNER, Pavel. *Sousedské spory* [online]. Pravniprostor.cz, 13. září 2017 [cit. 8. září 2024]. Dostupné na <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/sousedske-spory>

ČERNÍN, Karel. Účinná soudní obrana proti vzniku stavby [online]. bulletin-advokacie.cz, 4. srpna 2017 [cit. 15. června 2022]. Dostupné na <http://www.bulletin-advokacie.cz/ucinna-soudni-obrana-proti-vzniku-stavby?browser=mobi>

KOHOUTOVÁ, Martina a spol. *Délka povolování staveb v ČR? Nikoliv roky, ale měsíce, ukázal průzkum Inženýrské komory* [online]. zpravy.ckait.cz, 20. února 2024 [cit. 28. března 2024]. Dostupné na: <https://zpravy.ckait.cz/vydani/2024-01/delka-povolovani-staveb-v-cr-nikoliv-roky-ale-mesice-ukazal-pruzkum-inzenyrske-komory/>

KORBEL, František. BURYAN, Jiří. *Deset důvodů, proč není nový stavební zákon „jen developerský“ – část I.* [online]. pravniprostor.cz, 21. října. 2021 [cit. 15. června 2022]. Dostupné na: <https://www.prapniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/deset-duvodu-proc-neni-novy-stavebni-zakon-jen-prodevelopersky-cast-i>

KRAHULÍKOVÁ, Kateřina. *Obrana účastníka ve stavebním řízení: obavy z budoucích imisí* [online]. Stavba.tzb-info.cz, 12. října 2023 [cit. 10. srpna 2024]. Dostupné z: <https://stavba.tzb-info.cz/25918-obrana-ucastnika-ve-stavebnim-rozeni-obavy-z-budoucich-imisi>

KUCHAŘOVÁ, Tereza. *Některé úřady mají dál potíže s novým portálem stavebního řízení* [online]. ct24.cz, 18. července 2024 [cit. 12. září 2024] Dostupné na: <https://ct24.ceskatelevize.cz/clanek/domaci/nektere-urady-maji-dal-potize-s-novym-portalem-stavebniho-rozeni-351241>

KUZMOVÁ, Eva. *Jak nabývá účinnosti nový stavební zákon aneb odkdy a čím se v příštím roce 2024 budeme řídit?* [online]. zprávy a informace ČKAIT, 3. listopadu 2023 [cit. 23. března 2024]. Dostupné na: <https://zpravy.ckait.cz/vydani/2023-05/jak-nabyva-ucinnosti-novy-stavebni-zakon-aneb-odkdy-a-cim-se-v-v-pristim-roce-2024-budeme-ridit/>

PAVLORKOVÁ, Eva. *Jak se bránit obtěžování světlem* [online]. casopisveronica.cz, 1. ledna 2014 [cit. 12. srpna 2024]. Dostupné na: <http://www.casopisveronica.cz/clanek.php?id=1038>

ROSINOVÁ, Alžběta. *Stavební povolení bylo napadeno správní žalobou. Co to pro stavebníka znamená?* [online]. fbadvokati.cz, 3. března 2023 [cit. 3. května 2024]. Dostupné na: <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/9011-stavebni-povoleni-bylo-napadeno-spravni-zalobou-co-to-pro-stavebnika-znamena>

SPÁČIL, Jiří a kol. *Sousedská práva: imise* [online]. Bulletin-advokacie.cz, 28. prosince 2015 [cit. 18. října 2024]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/sousedska-prava-imise#ftn13>

### **Právní předpisy**

Zákon č. 40/1886 č. z. z, jímžto se vydává stavební řád pro královské hlavní město Prahu a pro města Karlín, Smíchov, ...

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění účinném do 31. 12. 2017

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění zákona č. 465/2023 Sb.

Vyhláška č. 268/2009 Sb., vyhláška o technických požadavcích na stavby, ve znění zákona č. 266/2021 Sb.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, aktuální znění

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, aktuální znění

Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění zákona č. 433/2022 Sb.

### **Judikatura a jiné**

Nález Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99

Nález Ústavního soudu ze dne 7. 4. 2005, sp. zn. III ÚS 609/04

Nález Ústavního soudu ze dne 27. 4. 2010, sp. zn. III ÚS 542/09-1

Usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 919/20

Nález Ústavního soudu ze dne 26. 1. 2021, sp. zn. Pl. ÚS 22/17

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2053/98

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1150/99

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, čj. 2 As 44/2005-116

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 11. 2008, čj. 6 As 25/2007-180

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 7. 2007, sp. zn. 1 As 1/2007-104

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 4. 2008, sp. zn. 9 As 61/2007-52

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 12. 2008 sp. zn. 1 As 80/2008-68

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 6. 2009, čj. 5 As 67/2008-111

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 1. 2010, sp. zn. 6 As 36/2009/162

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 6. 2011 čj. 1 As 6/2011-347 Sb.

Usnesení Nejvyššího správního soudu, ze dne 12. 3. 2013 čj. 7 As 100/2010-65

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2014, čj. 7 As 100/2014-52

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 10. 2014, sp. zn. 5 As 6/2013 Sb.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 11. 2014, čj. 6 As 207/2014-36

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 7. 2015, č.j. 2 As 37/2015-46

Rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2016, čj. 9 As 68/2016-34

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 10. 2016, čj. 1 As 127/2015-90

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 8. 2017, čj. 2 As 155/2017-65

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 9. 2019, sp. zn. 1 As 329/2018-66

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 12. 2019, čj. 1 As 172/2019-31

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2020, čj. 6 As 171/2019-37

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2929/99

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 12. 2004, sp. zn. 30 Cdo 2076/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1733/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3125/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2018, čj. 22 Cdo 2291/2016-179

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 2022, sp. zn. 25 Cdo 1548/2020

Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 29. 11. 2006, sp. zn. 57 Ca 62/2005-60

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3. 12. 2014, čj. 30 A 67/2014-53

Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 8. 3. 2016, čj. 46 A 20/2014-88

Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 18. 4. 2019, čj. 48 A 118/2016-200

Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 18. 2. 2021, čj. 30 A 15/2019-107

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 27. 4. 2011, čj. 15 Ca 154/2009-42

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích z 7. 3. 2018, čj. 51 A 33/2017-73

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13. 10. 2011, čj. 10 A 138/2010-101

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. 5. 2016, sp. zn. 11 A 329/2011-154

Závěrečné stanovisko Veřejného ochránce práv ze dne 3. 6. 2019, sp. zn. 858/2019/VOP

Zpráva o šetření Veřejného ochránce práv ze dne 12. 2. 2015, sp. zn. 2614/2014/VOP

## **Shrnutí**

Diplomová práce se zabývá tématem soukromoprávních námitek ve stavebním řízení. Klade si za cíl dovodit, které z námitek můžeme označit za soukromoprávní a který orgán má pravomoc je přezkoumávat. Na úvod je pojednáno o historickém vývoji stavebního práva se zaměřením na pravomoci orgánů k vypořádání soukromoprávních námitek. Následuje stručný přehled jiných obran v porovnání se námitkami k zdůraznění jejich role ve stavebním řízení. Práce definuje pojem soukromoprávní námitky, liší je od námitek veřejnoprávních na základě teorií rozlišování soukromého a veřejného práva a relevantní judikatury. Pojednává též o postupu posuzování námitek a pravomoci posuzujících orgánů. Dospívá k závěru, že v aktuální právní úpravě je pravomoc rozdělena jasně a nemělo by tedy v praxi docházet k potížím.

## **Summary**

The thesis deals with the topic of private law objections in construction proceedings. It aims to establish which of the objections can be classified as private law and which authority has the power to review them. It starts with a discussion of the historical development of construction law, focusing on the powers of authorities to deal with private law objections. This is followed by a brief overview of other defences in comparison to objections to highlight their role in construction proceedings. The thesis defines the concept of private law objections, distinguishing it from public law objections on the basis of the theories of the distinction between private and public law and relevant case law. It also discusses the procedure for assessing objections and the competence of the assessing authorities. It concludes that in the current legislation the division of powers is clear and that there should therefore be no difficulties in practice.

## **Seznam klíčových slov**

Soukromoprávní námitky, stavební řízení, námitka hlučnosti, námitka zápachu, námitka zastínění, námitka snížení tržní ceny nemovitosti, námitka rušení soukromí

## **Keywords**

Private law objections, construction proceedings, noise objection, odour objection, overshadowing objection, objection to reduction of the market value of the property, interference with privacy objection