

1. 9. 2023

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Budoucí imise jako obrana účastníka ve stavebním řízení

Stavební úřady mají povinnost se při rozhodování ve stavebním řízení zabývat i soukromoprávními námitkami účastníků řízení. Typickými námitkami účastníků stavebního řízení mohou být obavy z budoucích imisí – odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy nebo i jiné účinky nepřiměřené místním poměrům. Ještě před zřizováním stavby je nutné ze strany stavebního úřadu důkladně posoudit, zda stavba neúměrně naruší kvalitu bydlení účastníka řízení a posoudit i tzv. „pohodu bydlení“.

Účastníci stavebního řízení, kterým se nelíbí záměr stavby a mají obavy z budoucích imisí, se musí bránit již ve fázi stavebního řízení. Stavební úřad přitom nemá účastníky odkazovat na občanskoprávní řízení i přes to, že námitky účastníka se týkají typických sousedských sporů podle občanského zákoníku: „I když vznesené námitky žalobci ve stavebním řízení jsou námitkami občanskoprávními (§ 127 odst. 1 ObčZ), svěřuje zákon rozhodnutí o těchto námitkách vznesených ve stavebním řízení do pravomoci stavebního úřadu, jehož povinnost o ní rozhodnout z úřední povinnosti vyplývá z § 66 stavebního zákona. Proto stavební úřad nemůže účastníka, který vznáší námitku, že zamýšlenou stavbou dojde k zastínění jeho okna a bránění ve výhledu, odkázat na soud. Jde o případ, kdy je občanskoprávní věc svěřena k rozhodnutí jinému orgánu než soudu.“[\[1\]](#)

V případě, že jste účastníkem řízení a chcete uplatnit své námitky ohledně budoucích imisí až cestou civilního soudního řízení, budete pravděpodobně neúspěšní. Nejvyšší soud totiž konstatoval, že takový postup by vystavoval stavebníka neúměrné nejistotě a každý si tak má hlídat případné budoucí imise včas: „Dovolací soud tak uzavírá, že vlastník pozemku nemůže požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby v těsné blízkosti společné hranice pozemků (§ 1020 o. z.), jestliže stavebník má platný veřejnoprávní titul (např. stavební povolení), a důvody, pro které by stavba zřizována být neměla, mohl uplatnit ve veřejnoprávním (stavebním) řízení, avšak neučinil tak.“[\[2\]](#)

Účastník řízení může podle ust. § 1020 občanského zákoníku požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby v blízkosti jeho pozemku, pokud k tomu má rozumný důvod. Rozumný důvod bude spočívat právě v hrozbě vyvolání imisí, tedy např. v hrozbě ztráty soukromí, ztráty výhledu, imisím hluku, vlhkosti, zastínění apod.[\[3\]](#)

Účastník řízení by měl své námitky formulovat stavebnímu úřadu co nejkonkrétněji a nespokojit se pouze s odkazem na obecný strach z budoucího obtěžování sousedem. Stavební úřad má povinnost v případě pečlivě vypracovaných námitek rozhodnout tak, aby z jeho odůvodnění bylo zcela konkrétně patrné, jak námitky účastníka řízení posoudil, které skutečnosti případně považuje za nerozhodné a proč. Pokud by tak stavební úřad neučinil, lze se proti takovému rozhodnutí bránit pro nepřezkoumatelnost rozhodnutí.[\[4\]](#)

Účelem uplatnění námitek již ve stavebním řízení je vyřešit neúměrné zásahy do kvality bydlení účastníků řízení ještě ve fázi před zahájením stavby.

Typickou budoucí imisí je například zásah do soukromí (též imise pohledem), která je vždy posuzována s ohledem na konkrétní okolnosti. Stavební úřady mohou mít tendenci tuto námitku

podceňovat, avšak například stavba terasy v konkrétním případě byla rozhodnutím Nejvyššího správního soudu shledána jako nepřijatelným zásahem do soukromí, a to i s ohledem k tomu, že stavba nové terasy narušuje zavedený a legitimně očekávaný rozsah soukromí: „Přestože ještě nemuselo dojít ke konkrétním zásahům do práva žalobkyně na soukromí, stavba terasy narušila zavedený a žalobkyní legitimně očekávaný rozsah soukromí, a to svým vysokým potenciálem způsobovat zásahy nad míru přiměřenou poměrům.“<sup>[5]</sup> Lze tak doporučit, aby účastníci řízení argumentovali stavebnímu úřadu co nejkonkrétněji a namítali např. vyšší intenzitu zásahu do soukromí nebo zásah do legitimně očekávané míry soukromí, na který je účastník zvyklý.

Pokud má účastník obavy z imisí hluku, opět by měl stavebnímu úřadu uvést konkrétní důvody. V takovém případě by se účastník neměl spokojit se závěrem stavebního úřadu, že hluk bude změřen před kolaudací stavby podle veřejnoprávních limitů. Veřejnoprávní limity hluku totiž nejsou v případě posuzování imisí jediným hlediskem: „Právně významným obtěžováním (imisí) může být totiž i takové obtěžování, které sice nepřekračuje limity stanovené obecně závazným právním předpisem, ale překračuje míru obvyklou v daném místě, a to s přihlédnutím k míře obtěžování dané v jiných obdobných místech.“<sup>[6]</sup> Navíc budoucí imise hluku lze předem zjistit hlukovou studií, proto je nutné tuto námitku zkoumat již ve fázi územního řízení: „U stavby, jež podle hlukové studie svými účinky pravděpodobně způsobí překračování hygienického limitu pro hluk v okolních chráněných prostorech, není umístění možné vůbec.“<sup>[7]</sup>

I v případě imisí hluku je proto vhodné argumentovat podstatnou změnou poměrů v území, a to i v případě, že by nemělo dojít k porušení veřejnoprávních limitů. Podobná je situace i s dalšími druhy imisí např. zastíněním, ztrátou výhledu, vnikem vlhkosti apod.

Argumentovat lze i tzv. pohodou bydlení, kterou definoval Nejvyšší správní soud jako: „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“<sup>[8]</sup> Do pohody bydlení lze zařadit právě i nízkou hladinu hluku, dostatečné oslunění, dostatečné odstupové vzdálenosti a další subjektivní hlediska účastníka řízení. „Takto koncipovaná veřejnoprávní ochrana slouží k ukončení existujících sporů nebo je poskytována preventivně pro futuro z důvodu ochrany sousedících osob a předcházení možným sporům budoucím, které lze předvídat již ve fázi rozhodování o umístění a povolení stavby.“<sup>[9]</sup> Dnešní pojem „kvalita prostředí“ je podobného obsahu jako pojem pohoda bydlení, všechnu judikaturu, která se týká pohody bydlení, tak lze aplikovat i s dnešní právní úpravou.<sup>[10]</sup>

Pro účastníky stavebního řízení je podstatné včas formulovat své námitky proti stavebnímu záměru, který je ohrožuje budoucími imisemi. Pozdější uplatnění námitek v civilním řízení nebude totiž možné, pokud stejné námitky mohly být uplatněny již ve stavebním řízení. Stavební úřad se má v takovém případě povinnost zabývat všemi námitkami účastníka a své závěry odůvodnit. Účastník může argumentovat i tzv. pohodou bydlení, která zahrnuje subjektivní aspekty kvality života. U konkrétních budoucích imisí pak lze doporučit vyhledat i judikaturu, která mnohdy konkrétně určuje, co lze považovat za nepřiměřený zásah do zavedeného a legitimně očekávaného stavu.



**JUDr. Kateřina Krahulíková,**  
advokátka

Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář

Národní 973/41  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 020 500  
Fax: +420 225 020 555  
e-mail: [office@zchlegal.cz](mailto:office@zchlegal.cz)

---

[1] Usnesení Nejvyššího soudu České republiky 22 Cdo 1902/2001.

[2] Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn.: 22 Cdo 4348/2018.

[3] HRABÁNEK, Dušan, SPÁČIL, Jiří. § 1020 [Zákaz zřizování stavby u hranice pozemků]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, ISBN 978-80-7400-803-0.

[4] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 3 As 26/2020.

[5] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j.: 4 As 97/2013-40.

[6] Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn.: 22 Cdo 2808/2007.

[7] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, sp. zn.: 6 As 189/2014.

[8] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, č. j.: 2 As 44/2005-116.

[9] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 As 37/2015.

[10] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, č. j.: 1 As 329/2018-66.

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)