

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

Nezbytnost souhlasu třetí osoby se změnou veřejnoprávních smluv o umístění stavby a o provedení stavby

Dnes bychom chtěli zaměřit pozornost na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu v záležitosti souhlasu třetí osoby se změnou veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby a o provedení stavby. Až doposud nebylo zřejmé, zda, resp. kdy je vyžadován souhlas zúčastněné osoby při změně veřejnoprávní smlouvy, k jejímuž vzniku souhlas potřebný byl. Na tento problém reagoval Nejvyšší správní soud svým rozsudkem ze dne 24. 4. 2023, sp. zn. 7 As 185/2022.

Skutkový stav byl následující. Stěžovatelka jako stavebník uzavřela se stavebním úřadem veřejnoprávní smlouvu podle § 78a stavebního zákona, která nahrazovala územní rozhodnutí o umístění stavby. Umístěním přípojky inženýrských sítí však mohl být přímo dotčen sousední pozemek, jehož spoluvlastníkem je žalobce, a proto, z pozice účastníka stavebního řízení musel žalobce dát k realizaci souhlas, což učinil. Stěžovatel následně spolu se stavebním úřadem uzavřeli veřejnoprávní smlouvu o změně původní veřejnoprávní smlouvy, přičemž předmětem změny bylo navýšení zastavěné plochy a celkové výšky stavebního projektu, změna skladování materiálu a změna jednosměnného provozu na provoz dvojsměnný. V případě této změnové smlouvy žalobce již nebyl považován za osobu zúčastněnou a jeho souhlas se k uzavření změnové smlouvy nevyžadoval.

Žalobce nejprve podal krajskému úřadu žádost o určení právního vztahu o určení neúčinnosti změnové smlouvy. Krajský úřad ve shodě se stavebním úřadem však dospěl k závěru, že změnovou smlouvou nedochází k přímému dotčení práv žalobce, zejména proto, že předmětná stavba se nachází několik desítek metrů od pozemku žalobce a s pozemky žalobce nesousedí. **Proti tomuto rozhodnutí podal žalobce odvolání k žalovanému Ministerstvu pro místní rozvoj**, který ovšem napadené rozhodnutí krajského úřadu potvrdil.

Žalobce se rozhodl bránit žalobou u krajského soudu, který mu vyhověl, rozhodnutí žalovaného zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Rozsudek krajského soudu stěžovatelka napadla kasační stížností pro nesprávné právní posouzení otázky, zda měl být žalobce vyzván k poskytnutí souhlasu s novou veřejnoprávní smlouvou (nemohl být změnou stavby dotčen na svých právech).

Nejvyšší správní soud shledal kasační stížnost důvodnou, napadený rozsudek zrušil a věc vrátil krajskému soudu. Nejvyšší správní soud konstatoval, že okruh třetích osob, jejichž souhlas se vyžaduje pro účinnost veřejnoprávní smlouvy o změně původních veřejnoprávních smluv je potřeba stanovit s ohledem na to, zda vlastnická práva k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům mohou být předmětnou změnou přímo dotčena. Dle Nejvyššího správního soudu **pouhá skutečnost, že u žalobce bylo identifikováno přímé dotčení práv v případě veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby, bez dalšího nepostačuje pro závěr, že k dotčení práv žalobce dojde též změnou takové veřejnoprávní smlouvy.** Takové dotčení je potřeba hodnotit samostatně s ohledem na navrhované změny v umístění stavby.

Závěrem lze tedy shrnout, že okruh osob, jejichž souhlasu je třeba k uzavření veřejnoprávní smlouvy o změně veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby, automaticky nesplývá s okruhem osob, jejichž souhlas byl nezbytný k uzavření původní veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby.



Mgr. Kateřina Kolářová Justová,
advokátka



Martin Hušek,
právní asistent



Valíček & Valíčková
advokátní kancelář, s.r.o.

[Valíček & Valíčková, advokátní kancelář](#)

Kanceláře **Brno**: Nám. Svobody 18, Brno

Kancelář **Praha**: The Flow Building, Václavské nám. 47, Praha

Kancelář **Vyškov**: Dukelská 12, Vyškov

Kancelář **Ivančice**: Petra Bezruče 2, Ivančice

Tel.: 770 685 603

email: info@brno-advokatnikancelar.cz



VELMI DOPORUČOVANÁ KANCELÁŘ



DOPORUČOVANÁ KANCELÁŘ



VELMI DOPORUČOVANÁ KANCELÁŘ



VELMI DOPORUČOVANÁ KANCELÁŘ

Další články:

- [Kdy kupní smlouva na nemovitost neobstojí před katastrem: pozor nejen na kupní cenu](#)
- [Elektronické hlasování v SVJ: Brzdí zákonodárce digitalizaci záměrně?](#)
- [Právní aspekty terapie psychedeliky](#)
- [Význam sportovních pravidel při posuzování odpovědnosti sportovců za sportovní úrazy](#)
- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulační priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)