

Musíte znovu vybojovat stavební povolení, když vydané územní rozhodnutí zrušil soud?

Všichni víme, co dá za práci získat pravomocné stavební povolení. Co se ale stane, pokud Vám soud zruší územní rozhodnutí, jež bylo podkladem pro toužené stavební povolení? Bude zrušeno automaticky i povolení stavební? A co když už máte postaveno - bude stavba označena jako nepovolená, která musí být odstraněna? Může být stavební povolení následně podrobena přezkumu soudu na základě žaloby nespokojeného účastníka řízení? Odpovědi dává rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 6. 2024, čj. 1 As 277/2022-54.

Základní východisko pro řešení zapeklité situace se nachází v ust. § 94 odst. 5 zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu („**Stavební zákon**“): „Dojde-li ke zrušení územního rozhodnutí po povolení stavby, územní rozhodnutí se již nevydává; ...“ Zvláštní pravidla jsou dána, podléhá-li záměr procesu EIA.

Z textu zákona vyplývá, že pokud je stavba již povolena, není třeba územní řízení absolvovat znovu. Ale jak se postavit k situaci, kdy je územní rozhodnutí stíženo skutečnou vadou? Jak promítnout závěr zjištěný přezkumem, tedy že územní rozhodnutí jako podklad neobstálo a navazující stavební povolení může být touto vadou postiženo?

Jednou z možností je podat proti stavebnímu povolení správní žalobu dle ust. § 65 zákona č. [150/2002](#) Sb., soudní řád správní („**Soudní řád správní**“). Problematické však může být splnění časového limitu - žalobu lze podat jen do dvou měsíců od doručení, resp. oznámení rozhodnutí. Další možností by mohla být obnova řízení dle ust. § 100 odst. 1 písm. b) zákona č. [500/2004](#) Sb., správního řádu („**Správní řád**“). Důvodem obnovy řízení podle ust. § 100 odst. 1 písm. b) Správního řádu je naplnění formální podmínky, tj. že bylo zrušeno či změněno rozhodnutí, které bylo podkladem rozhodnutí vydaného v řízení, jež má být obnoveno, a současně materiální podmínky, tj. že takové rozhodnutí může odůvodňovat jiné řešení otázky, jež byla předmětem rozhodování. Výše citované ust. § 94 odst. 5 Stavebního zákona však může zdánlivě zakládat překážku přezkumu stavebního povolení obnovou řízení.

A co si o tom myslí rozšířený senát Nejvyššího správního soudu?

Nejvyšší správní soud uznává, že musí existovat cesta, jak proměnit úspěch dotčené osoby v podobě zrušení nezákonného územního rozhodnutí do obrany proti navazujícímu stavebnímu povolení, které do práv dotčené osoby zasahuje ještě intenzivněji než napadené územní rozhodnutí.

Nejvyšší správní soud se zde odchyluje od svých dřívějších rozsudků Ateliér pro životní prostředí ze dne 3. 10. 2018 č. j. 3 As 193/2017-29 rozsudku č. j. 8 As 146/2020-45 ze dne 2. 12. 2021 a konstatuje, že žádné ustanovení stavebního zákona z roku 2006 nevyklučuje povolení obnovy stavebního řízení v návaznosti na zrušení územního rozhodnutí a takový závěr nevyplývá ani z § 100 odst. 1 písm. b) správního řádu ve spojení s § 94 odst. 5 částí věty před středníkem stavebního zákona z roku 2006.

Správní řád stanoví, že obnovu řízení lze povolit, pokud rozhodnutí, jímž bylo územní rozhodnutí zrušeno, může odůvodňovat jiné řešení předmětné otázky. Nové posouzení otázek týkajících se

umístění stavby v návaznosti na zrušení územního rozhodnutí je dle rozšířeného senátu nutno učinit v rámci řízení o žádosti o obnovu stavebního řízení. Zde bude muset stavební úřad pečlivě posoudit důvody uplatněné v žádosti o povolení obnovy řízení a porovnat je s důvody zrušení územního rozhodnutí vyplývajícími ze zrušujícího rozhodnutí.

Důvodem pro povolení obnovy stavebního řízení bude zejména nesprávné posouzení hmotněprávní otázky týkající se umístění stavby, např. rozpor záměru s územně plánovací dokumentací, s podmínkami pro umístování staveb vyplývajícími z právních předpisů či s právy účastníka řízení, který navrhl obnovu stavebního řízení, nebo v případě zásadního porušení procesních předpisů, např. klíčové nedostatky ve zjištění skutkového stavu nebo nezohlednění stěžejních námitek účastníků. Materiální podmínka pro obnovu řízení typicky nebude splněna, pokud důvodem zrušení územního rozhodnutí byly pouze dílčí procesní či formální vady, aniž by vysvítala možnost nesprávného původního posouzení otázek týkajících se umístění stavby stavebním úřadem, případně jestli je možno takovou nesprávnost ve vztahu k žadateli o obnovu prakticky vyloučit.

Správní orgán však stále musí dbát i ochrany práv nabytých v dobré víře a aplikovat zásadu proporcionality. I když by tedy materiální podmínka pro povolení obnovy řízení byla splněna, správní orgán návrh na obnovu zamítne, pokud by povolením obnovy vznikla některému dobrověrnému účastníkovi, typicky stavebníkovi, újma zjevně nepoměrná k újmě vzniklé navrhovateli obnovy nebo veřejnému zájmu.

Rozšířený senát Nejvyššího správního soudu právní rozbor uzavírá tím, že možnost žádat o povolení obnovy stavebního řízení stojí vedle možnosti podat o žalobu proti stavebnímu povolení. Rozšířený senát opakuje svůj dříve vyslovený názor, že v určitých případech lze dosáhnout ochrany práv jednotlivce souběžně více cestami.

Shrnutí: Stavební úřad musí při rozhodování o povolení či nařízení obnovy stavebního řízení v každé jednotlivé věci zvážit, zda důvody zrušení územního rozhodnutí mohou odůvodňovat jiné řešení otázky, jež byla předmětem rozhodování ve stavebním řízení a zda z rozhodnutí, kterým bylo původní územní rozhodnutí o umístění stavby zrušeno, lze dovodit možnost, že otázky umístění stavby byly posouzeny nesprávně tak, že by to mohlo mít za následek odlišné posouzení předmětu stavebního řízení. Pokud úřad dospěje ke kladnému závěru, musí dále uvážit, zda povolení obnovy řízení nebrání korektiv vyplývající z § 94 odst. 4 a 5 správního řádu, tj. ochrana práv nabytých jinými účastníky v dobré víře a zásada proporcionality.

JUDr. Sandra Konečná,
advokát



ABRAHAM LEGAL

[Abraham Legal, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Pernerova 676/51
186 00 Praha 8 - Karlín

Tel.: +420 595 540 223
E-mail: office@abrahamlegal.cz

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)