

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

Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby

Od 1. 1. 2026 se pro stavebníky zásadně mění pravidla soudních sporů o povolení staveb. Dosud stavebníci čelili situacím, kdy byly jejich investice ohroženy žalobami proti stavebnímu povolení, aniž by měli účinné procesní nástroje k ochraně svých práv. Novela soudního řádu správního účinná od 1. 1. 2026 jejich postavení výrazně posiluje.

Silnější postavení stavebníka v soudním řízení

Ve většině případů jsou účastníky soudního řízení proti stavebnímu povolení osoba, která nesouhlasí s povolením stavby, jako žalobce a stavební úřad jako žalovaný. Stavebník se nachází pouze v pozici osoby zúčastněné na řízení, která měla podle dosavadní úpravy jen omezený rozsah práv a podstatně slabší postavení než účastníci řízení. Přestože má stavebník přímý zájem na výsledku sporu, dosavadní úprava jej znevýhodňovala v rozsahu procesních práv proti žalobci.

Novela soudního řádu správního nově stanoví, že osoba zúčastněná na řízení má stejná procesní práva a povinnosti jako účastník, pokud zákon nestanoví jinak nebo to nevyklučuje povaha procesního práva. Co to v praxi znamená? Soud musí se stavebníkem nakládat rovnocenně jako s účastníky řízení. Zejména mu musí doručovat všechna podání ostatních účastníků, vyzývat jej k vyjádření a poskytovat mu k tomu přiměřenou lhůtu. Má také právo trvat na jednání před soudem, navrhnout důkazy či právo vyjádřit se na závěr. Stavebník se tak nově může skutečně zapojit do řízení a aktivně prosazovat své zájmy v rovnoprávném postavení se žalobcem. Z hlediska rovnosti a práva na spravedlivý proces lze tuto změnu jednoznačně přivítat.

Právo na náhradu nákladů řízení

Osoba zúčastněná na řízení má nově také právo na náhradu nákladů řízení. Dosud platilo, že pokud byla žaloba proti stavebnímu povolení zamítnuta, žalobce nesl většinou pouze zanedbatelné náklady soudního poplatku. Naopak osoba zúčastněná si i v případě svého procesního úspěchu a zamítnutí bezdůvodné žaloby musela nést všechny náklady, které jí žalobce vyvolal, sama. Nyní však žalobce riskuje, že bude povinen uhradit stavebníkovi náklady řízení, včetně nákladů na právní zastoupení, znalecké posudky a další výdaje spojené s ochranou projektu v soudním řízení. Tato změna umožní stavebníkovi alespoň částečně kompenzovat vynaložené náklady a zároveň by měla přirozeně omezit počet účelových či obstrukčních žalob, které slouží primárně k blokování stavby. I tato změna směřuje k zajištění ústavně zaručené rovnosti a posílení spravedlnosti v soudním řízení mezi kolidujícími zájmy stran.

Žaloba proti negativním závazným stanoviskům

Dále novela umožňuje podat žalobu proti negativním závazným stanoviskům. Podle dosavadní judikatury platilo, že pokud dotčený orgán vydal negativní závazné stanovisko, stavebník musel i s negativním závazným stanoviskem nejdříve marně požádat stavební úřad o povolení, čekat na vydání zamítavého rozhodnutí stavebního úřadu, poté na rozhodnutí o odvolání a teprve poté měl

možnost obrátit se na soud. Díky novele má stavebník možnost napadnout negativní závazné stanovisko u soudu okamžitě, aniž by musel absolvovat celý povolovací proces, který stejně skončil zamítnutím jeho žádosti. Negativní závazné stanovisko se totiž nově považuje (tzn. že zde dochází ke stanovení právní fikce) za rozhodnutí přezkoumatelné v soudním řízení správním. Dojde tím nejen k posílení a zrychlení soudní ochrany žadatele, ale i k úspoře veřejných prostředků a eliminaci zcela zbytečné zátěže vedených zbytečných správních řízení.

Ochrana proti zneužívání práva

Novela zavádí také další mechanismy proti zneužívání správních žalob. Nově soud může odmítnout nejen žalobu proti rozhodnutí, ale i jiné typy žalob, pokud sledují zjevné zneužití práva. Toto ustanovení posiluje ochranu před obstrukčními podáními, která nemají věcný základ, ale slouží pouze k blokování nebo zdržování projektu. Soud je také oprávněn stanovit lhůtu, do které mohou účastníci uvést nová tvrzení a označit nové důkazy. K později předloženým podkladům může soud přihlédnout jen tehdy, pokud nastaly až po stanovené lhůtě nebo je účastník bez své viny nemohl včas uvést. V ostatních případech soud pozdější tvrzení a důkazy nevezme v potaz. Toto pravidlo má za cíl zabránit účelovému prodlužování soudního řízení strategickým předkládáním nových argumentů a důkazů až v pozdní fázi řízení.

Co novela znamená pro stavební praxi?

Díky novele soudního řádu správního dochází k narovnání některých dosud nevyvážených ustanovení, která byla doposud v neprospěch stavebníka. Ten nyní může účinně hájit svá práva a v případě úspěchu má právo na náhradu nákladů řízení. Současně by náhrada nákladů měla odradit žalobce od podávání ryze obstrukčních žalob. Novela také umožňuje podat žalobu proti negativnímu závaznému stanovisku, aniž by stavebník musel absolvovat kompletní povolovací řízení. V souhrnu by změny měly vést k poklesu účelových žalob a ke zrychlení soudního přezkumu nejen ve stavebních věcech.

Od kdy se změny aplikují?

Novela nabyla účinnosti 1. 1. 2026, ale použije se i na soudní řízení, která byla zahájena dříve - avšak s některými výjimkami, a to například práva osoby zúčastněné na řízení na náhradu nákladů. Toto významné pravidlo se plně aplikuje až na řízení zahájená od 1. 1. 2026.



JUDr. Tomáš Kalenský
Vedoucí advokát



JUDr. Tereza Žůrková
Koncipientka

HAVEL & PARTNERS
ÚSPĚCH SPOJUJE

[HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář](#)

Florentinum, recepce A
Na Florenci 2116/15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 255 000 111
Fax: +420 255 000 110
e-mail: office@havelpartners.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Neppravomocné povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)
- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)
- [Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Nový zákon o zbraních a střelivu](#)
- [Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů](#)
- [Nový zákon o zbraních - hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti](#)