13. 11. 2015

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

Vypořádání námitek v řízení o udělení stavebního povolení

V řízení o udělení stavebního povolení jsou vlastníci sousedních pozemků vždy také účastníky tohoto řízení v souladu s ustanovením § 109 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako "SZ"). Jako účastník řízení pak má vlastník sousedícího pozemku právo se vyjadřovat k projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů prostřednictvím námitek.

Námitky dle ustanovení § 114 SZ se vždy stavební úřad pokouší vyřešit jakousi smírnou cestou, kdy vede účastníky řízení k dohodě o jejich vypořádání. Pokud se však tento postup nezdaří, musí se s těmito vznesenými námitkami stavební úřad vypořádat.

Korektivem však je, že taková námitka a její posouzení nepřesahuje rozsah působnosti stavebního úřadu. Současně je právní úpravou stanoveno, co všechno stavební úřad při posuzování námitek zohledňuje. Stavební úřad tak tyto námitky posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem.

V případě námitek občanskoprávní povahy, pokud o nich nedošlo mezi účastníky k dohodě, stavební úřad si o nich učiní úsudek a rozhodne ve věci. Jiná je ovšem situace ohledně námitek týkajících se existence práva nebo rozsahu vlastnických práv.

Občanskoprávní námitky vznesené účastníky ve stavebním řízení lze rozdělit na dvě skupiny:

a) Do první náleží námitky, které překračují pravomoc stavebního úřadu nebo spolupůsobících orgánů státní správy. Typicky jde o námitky zpochybňující vlastnické právo, jeho rozsah, námitky vydržení či existence věcného břemene apod.; stavební úřad zde má pouze povinnost pokusit se o dosažení dohody mezi stranami sporu, která by předešla soudnímu řízení.

Pokud k dohodě nedojde, má stavební úřad pravomoc učinit si o námitce úsudek sám. Pokud by však námitka v případě její oprávněnosti znemožnila uskutečnit požadované opatření, nebo ho umožnila jen v jiné míře či formě, je stavební úřad povinen **odkázat příslušného účastníka řízení na soud a stavební či jiné řízení přerušit**, o těchto námitkách může s konečnou platností rozhodnout pouze soud.

b) Druhou skupinou námitek jsou takové, které nepřekračují pravomoc stavebního úřadu, a ten je proto povinen je posoudit.[1] Typicky se jedná o námitky směřující proti předpokládané hlučnosti, prašnosti, zastínění, odstupu stavby apod. (tj. námitky budoucích imisí), stavební úřad je povinen je posoudit na základě právní úpravy SZ, jeho prováděcích předpisů či jiných obecně závazných předpisů. [2][3]

Stavební úřad je tedy zásadně oprávněn sám námitky posoudit a o nich rozhodnout, nebo musí účastníky řízení odkázat na civilní soudní řízení. Rozhodným kritériem pro toto posouzení je povaha samotné námitky, kdy přesnějšímu vymezení napomáhá významně judikatura.

Týkají-li se námitky vznesené ve stavebním řízení možného budoucího zhoršení pokojného stavu v místě bydlení v důsledku stavebních úprav sousední nemovitosti, zejména orientace oken, vstupů, vzdálenosti k sousední nemovitosti, prašnosti a možných poškození sousední nemovitosti v průběhu stavebních úprav, je k rozhodování o takových námitkách příslušný správní orgán.

Pokud je tedy podstatou vznesených námitek snaha namítatele domoci se posouzení dopadů možné negativní změny v místě bydlení v důsledku uvažovaných stavebních úprav, a to ještě před jejich realizací je ve stavebním řízení povinen tyto námitky posoudit v rámci přezkumu souladu stavby s obecnými požadavky na výstavbu stavební úřad.[4]

Co se týče v praxi četných námitek tzv. "snížení tržní hodnoty stavby" pak tuto lze zcela jistě považovat za námitku občanskoprávní, neboť snížení tržní hodnoty zasahuje do vlastnických práv žalobce (snižuje jeho majetek).

Nicméně i zde je nutno zopakovat podobně jako u námitky předchozí, že v daném případě ještě ke snížení tržní hodnoty objektu žalobce nedošlo. Jelikož se tedy jedná o námitku teprve budoucího snížení tržní hodnoty sousedovy nemovitosti, je k jejímu posouzení příslušný stavební úřad, neboť neexistuje zásah, o kterém by mohl rozhodovat soud. Naopak stavební úřad je dostatečně vybaven a odborně způsobilý, aby sám či ve spolupráci s dalšími orgány posoudil vliv plánované stavby na tržní hodnotu domu žalobce.[5]

Jak tedy bylo zjednodušeně nastíněno výše, je v případě stavebního řízení o udělení stavebního povolení vždy třeba zkoumat, jaká je konkrétní povaha podané námitky. Pokud se jedná o námitky, které je stavební úřad způsobilý si sám posoudit a vyřešit, jedná se bezesporu o kratší a finančně únosnější cestu, než když jsou účastníci řízení odkázáni na soudní řízení sporné.

Nejjednodušším a nejefektivnějším řešením námitek však i nadále zůstává dohoda mezi účastníky.

Mgr. Jakub Oliva,
advokátní koncipient

DOHNAL PERTOT SLANINA | advokátní kancelář
PRAHA | HRADEC KRÁLOVÉ | OLOMOUC | LETOHRAD

Prvního pluku 347/12a
186 00 Praha 8 - Karlín

Komenského 266/3
500 03 Hradec Králové

Palackého 75/21
779 00 Olomouc

Václavské náměstí 76
561 51 Letohrad

Tel.: +420 587 407 086
e-mail: info@akdps.cz

---

[1] Právu vlastníka, který byl účastníkem stavebního řízení, ve kterém vznesl námitku vyplývající z jeho práva, o které si stavební úřad učinil sám úsudek ve smyslu § 137 odst. 3 stavebního zákona č. 50/1976 Sb., nelze v soudním řízení, ve kterém po vydání stavebního povolení uplatňuje totožnou námitku, poskytnout ochranu, neboť zásah do vlastnického práva, opírající se v tomto případě o stavební povolení, je třeba považovat za oprávněný (Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 3. 2000 sp. zn. 22 Cdo 2053/98).
[2] Potěšil, L.,Roztočil, A., Hrůšová, K., Lachmann, M.: Stavební zákon - online komentář. 2. aktualizace. Praha : C. H. Beck, 2/2013, komentář k ustanovení § 114.
[3] Jiří Spáčil: Projednávání námitek účastníků územního nebo stavebního řízení, týkajících se budoucích imisí, podle nového stavebního zákona, [Právní rozhledy 9/2010, s. 305].
[4] Nejvyšší správní soud, Konf 10/2011 - 7, [Výběr NSS 3081/2011].
[5] Nejvyšší správní soud, 1 As 1/2007 - 104, [Výběr NSS 2427/2007].

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení