



## Zpráva o šetření ve věci paní A. v souvislosti s vydáním společného územního souhlasu a souhlasu s ohlášením sousední novostavby rodinného domu

Paní A. (dále také „stěžovatelka“),<sup>1</sup> nesouhlasí s postupem stavebního úřadu Městského úřadu Křemže (dále také „stavební úřad“) a Krajského úřadu Jihočeského kraje (dále také „krajský úřad“). Tyto úřady povolily novostavbu rodinného domu (dále také „novostavba RD“),<sup>2</sup> aniž stěžovatelka coby osoba vlastníci v sousedství nemovitost se stavbou souhlasila.

Předmětem mého hodnocení je otázka, zda je stěžovatelka „osobou, jejíž vlastnické právo k sousední stavbě může být umístěním a realizací stavebního záměru přímo dotčeno“ ve smyslu § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona (resp. § 105 odst. 2 stavebního zákona),<sup>3</sup> a zda stavební úřad pochybil, když vydání společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru (dále také „společný souhlas“) k novostavbě RD podmínil souhlasem stěžovatelky.

Vyjádřím se tedy k tomu, zda byly naplněny podmínky pro vedení zvláštního typu „zjednodušujícího procesu“ ve formě vydání společného souhlasu, který nahrazuje formální územní a stavební řízení, v němž je stavební úřad povinen vypořádat veškeré námítky účastníků řízení. Věcné posouzení námitek stěžovatelky není předmětem mého šetření.

### A. Shrnutí závěrů

**Stavební úřad pochybil, když využil zjednodušený postup a vydal společný souhlas k žádosti stavebníka, která neobsahovala souhlas stěžovatelky. Stěžovatelka přitom splňovala náležitosti § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona, neboť byla osoba, která vlastní v sousedství nemovitost, a bylo zřejmé, že její vlastnické právo může být minimálně činnostmi na staveništi při vlastní realizaci novostavby RD přímo dotčeno. Bez jejího souhlasu stavební úřad nebyl oprávněn společný souhlas vydat a bylo jeho povinností projednat společné oznámení stavebníka v klasickém správním řízení, v němž by stěžovatelka mohla řádně hájit svá práva.**

### B. Skutková zjištění

Stěžovatelka **sousedí přes cestu** s novostavbou RD. Novostavbu RD povolil stavební úřad vydáním **společného územního souhlasu a souhlasu s ohlášením (dále také „společný souhlas“)** dne **23. 7. 2019**.<sup>4</sup> Stěžovatelka uvádí, že o vydání společného souhlasu stavebním úřadem nevěděla, svůj souhlas ke stavbě neudělila a **neměla možnost svá práva hájit**. Ráda by docílila toho, aby stavba stála alespoň 5 m dále do pozemku, a to mimo jiné z důvodů úzké cesty a problémů v zimě se sněhem při průjezdu aut, nekomfortním zajižděním vozidly k domům, dále obtěžování pohledem, stínění, ztráty

1 Bytem xxxxxxxx.

2 Dům na pozemku p.č. Z v k.ú. Y, včetně zpevněné plochy, domovních přípojek, retenční nádrže s přečerpávací nádrží a oplocením.

3 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

4 Souhlas nabyl právních účinků dne 31. 7. 2019.



oslunění. Dále u krajského úřadu namítala zvýšenou prašnost. Kdy byla stavba zahájena, případně dokončena, mi není známo.

Foto situace zaslané stěžovatelkou:



Poté, co stěžovatelka získala informace o stavbě, obrátila se 2krát na krajský úřad. Ten jí ve dnech 10. 6. 2021 a 18. 10. 2021 vysvětlil, že lhůta k přezkumnému řízení uplynula, tudíž není možné vydaný společný souhlas přezkoumat, ani jej případně zrušit. Proto se situací blíže nezabýval.

**Stavební úřad** k mému dotazu uvedl, že **souhlas stěžovatelky s novostavbou RD nevyžadoval**, protože její vlastnické či jiné věcné právo k jejím nemovitostem nebylo umístěním záměru přímo dotčeno, protože **nemovitosti stěžovatelky sousedí s novostavbou RD přes pozemek komunikace**. Stavební úřad neshledal, že by byla realizací, popř. užíváním, domu ohrožena její práva. Dále uvedl, že jsou dodrženy minimální odstupové vzdálenosti od hranic pozemků, stejně jako je dodržen rozstup mezi rodinnými domy. Požárně nebezpečný prostor nepřesahuje na pozemek ani na stavbu stěžovatelky.

**Krajský úřad** zdůraznil, že v době, kdy se na něj stěžovatelka obrátila, při předběžném posouzení zjistil, že **již uplynula roční lhůta, ve které bylo možné zahájit přezkumné řízení**, proto vydaný společný souhlas zůstal beze změny. Dále krajský úřad uvedl, že **stanovení účastníků řízení, resp. zde osob, jejichž souhlas byl vyžadován** (tj. osob, jejichž vlastnická práva by mohla být přímo dotčena), je **plně v pravomoci prvoinstančního stavebního úřadu**. Dle názoru krajského úřadu stavební úřad při stanovování těchto osob v rozporu s požadavky danými stavebním zákonem a judikaturou přímo nepostupoval.



V předmětném místě je svažité území, odstupy mezi rodinnými domy splňují požadavky vyhlášky.<sup>5</sup>

### C. Právní hodnocení

Podle ustanovení § 96a odst. 2 stavebního zákona vydá stavební úřad společný souhlas<sup>6</sup> za předpokladu, že jsou splněny mimo jiné požadavky § 96.

Ustanovení § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona vyžaduje **souhlasy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním** stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich **může být** umístěním stavebního záměru **přímo dotčeno**. Pokud souhlasy nejsou uděleny, nemůže stavební úřad tohoto zjednodušeného (a rychlejšího) postupu využít a je povinen projednat žádost stavebníka v klasickém správním řízení, v němž je povinen také vypořádat námítky účastníků řízení. Pokud s vypořádáním účastník nesouhlasí, může se proti vydanému rozhodnutí odvolat, případně následně podat správní žalobu k soudu.

Judikatura má v otázce účastenství ve stavebním řízení či požadavku souhlasů dotčených osob jasno. Podstatnými kritérii jsou:

- (1) Vlastnictví **sousední** nemovitosti.
- (2) Pojem „vlastník sousedního pozemku“ je nutno vyložit v souladu s nálezem Ústavního soudu<sup>7</sup> tak, že se nejedná pouze o vlastníky nemovitostí přímo sousedících s pozemkem navrhované stavby, ale že jimi mohou být i **vlastníci pozemků „za potokem“, „za cestou“, „za zjevně bagatelním, co do výměry, vklíněným pozemkem ve vlastnictví jiné osoby“**.
- (3) Postačí pouhá **možnost** dotčení práv souseda.
- (4) Nejvyšší správní soud<sup>8</sup> např. uvedl, že zmenšení odstupů mezi dotčenými budovami o více než třetinu<sup>9</sup> a samotné staveniště v této vzdálenosti k této možnosti dotčení v daném případě bohatě postačí.
- (5) Musí se jednat o dotčení **přímé**.
- (6) Přímým dotčením<sup>10</sup> je taková možná změna poměrů v lokalitě vyvolaná zamýšlenou stavbou, která má vliv na podstatu, obsah nebo výkon vlastnických či jiných věcných práv sousedů. Může se jednat např. o dotčení imisemi, tj. stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem, zvýšenou intenzitou dopravy apod.

5 Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

6 Účelem tohoto institutu je zjednodušení a zrychlení postupu v případě jasných **bezkonfliktních** záměrů v území.

7 Nález Ústavního soudu, sp. zn. Pl. ÚS 19/99, ze dne 22. 3. 2000;

dostupné zde <https://nalus.usoud.cz/Search/ResultDetail.aspx?id=35084&pos=1&cnt=1&typ=result>.

8 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113.

9 V uvedeném případě na cca 5 m.

10 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 6. 2011, č. j. 7 As 54/2011-85.



Stěžovatelčin zákres poměrů v území:

Stěžovatelka vlastní blízké sousední nemovitosti „za cestou“ (vzdálenost obou pozemků je podle mapových podkladů na internetu patrně max. 5 m), čímž, z mého pohledu, splňuje definici vlastníka sousedních nemovitostí. Umístěním novostavby RD dochází minimálně ke zmenšení stávajících odstupů mezi stavbami a nacházelo se zde staveniště, se kterým je běžně spojena řada negativních externalit (hluk, prach apod.). **Dotčení vlastnického práva stěžovatelky považuji tedy bezesporu za možné i přímé.**

Stavební úřad však možnost dotčení vlastnického práva stěžovatelky nepřipustil. Jeho argumentaci, že nedošlo k dotčení práv stěžovatelky, protože nemovitosti stěžovatelky sousedí přes komunikaci, nemohu vzhledem ke shora uvedenému přijmout. Dodávám, že předmětem zkoumání stavebního úřadu v době vyřizování žádosti stavebníka neměla být úvaha, zda jsou práva konkrétních osob (zde stěžovatelky) skutečně dotčena, ale pouze otázka, zda dotčena být mohou. Pokud dotčena být potenciálně mohou, což v případě stěžovatelky bylo, podle mého názoru, zřejmé, a stěžovatelka souhlas se stavbou neudělila, měl stavební úřad postupovat v souladu s ustanovením § 96a odst. 5 stavebního zákona a vyzvat stavebníka k doplnění společného oznámení o souhlas stěžovatelky se záměrem. Pokud by stavebník společné oznámení v daném rozsahu nedoplnil, měl stavební úřad vydat usnesení o provedení společného územního a stavebního řízení.<sup>11</sup>

Mám tedy za to, že **již v době posuzování žádosti stavebním úřadem bylo zřejmé, že záměr stavebníka mohl mít alespoň v potenciální rovině na stěžovatelku dopad. Stěžovatelčin souhlas se stavbou byl tak podmínkou vydání společného souhlasu.**

**Uzavírám, že stavebník nepředložil se žádostí o vydání společného souhlasu souhlasy všech osob, jejichž vlastnické právo mohlo být umístěním novostavby RD přímo dotčeno, tudíž nebyl splněn jeden ze základních předpokladů pro vydání společného souhlasu. Stavební úřad společný souhlas vydat neměl.**

Proti postupu krajského úřadu, který z důvodu uplynutí roční lhůty nezačal přezkoumání řízení, nemám námitky, krajský úřad v dané době skutečně neměl jiné možnosti. Rozumím také tomu, že krajský úřad z důvodu uplynutí lhůt případ v minulosti na základě podnětů stěžovatelky podrobněji nezkoumal, neboť by neměl žádné možnosti, jak případně pochybení odstranit (v podobě zrušení vydaného společného souhlasu).

Přesto však nerozumím jisté neochotě krajského úřadu odpovědět na moji otázku, zda sám shledává chybným postup stavebního úřadu při vydání společného souhlasu, a to bez souhlasu stěžovatelky. Domnívám se totiž, že upozornění stavebního úřadu na chybný postup v tak zásadní otázce, jako je problematika stanovení okruhu osob, na jejichž souhlas zákon váže možnost využití zjednodušujícího institutu společného

---

11 Právě ve společném územním a stavebním řízení by stěžovatelka měla větší prostor pro uplatnění svých procesních práv mj. právo vznést své námitky proti stavbě a stavební úřad je měl dostatečně vypořádat a své závěry odůvodnit (to však neznamená, že by byl povinen námitkám stěžovatelky automaticky vyhovět a žádost stavebníka zamítnout). Jinými slovy, až v procesu tohoto řízení měl stavební úřad posoudit, zda vlastnické právo stěžovatelky bylo dotčeno takovým způsobem, který by znemožnil žádosti stavebníka vyhovět. Stěžovatelka by však v řízení mohla svá práva řádně hájit, není vyloučeno ani dosažení dohody a úprava projektu stavebníkem a v případě nesouhlasu se závěry stavebního úřadu by stěžovatelka či stavebník mohli žádat o přezkoumání závěrů stavebního úřadu v odvolacím řízení a následně případně u správního soudu.



souhlasu, je velmi důležité. Smyslem tohoto zjednodušujícího postupu je totiž, jak jsem uvedl shora, urychlit řešení zjevně nekonfliktních záměrů v území, nikoliv konflikty nově vytvářet, zastírat či občany s odchýlným názorem od stavebníka obcházet. Dodávám, že souhlasím s krajským úřadem, že je v pravomoci stavebního úřadu, a dokonce jeho povinností, v jednotlivých případech posoudit, kteří z vlastníků „sousedních“ pozemků a staveb na nich mohou být konkrétním rozhodnutím dotčeni přímo. Úvaha stavebního úřadu však nemůže být bezbřehá a je v kompetenci krajského úřadu, aby tuto úvahu korigoval, pokud by se vymykala ustálené praxi. V tomto smyslu jsem také krajský úřad požádal o jeho vyjádření k záležitosti. Jak mě ale také krajský úřad informoval, proběhne ve III. čtvrtletí 2022 kontrola stavebního úřadu v rámci schváleného plánu kontrolní činnosti. Krajský úřad mi současně přislíbil, že s ohledem na uvedený případ bude v rámci této kontroly věnovat zvýšenou pozornost problematice posuzování účastenství osob v řízení dle stavebního zákona. Toto opatření krajského úřadu vítám a budu rád, když mě v budoucnu informuje o výsledku svých zjištění.

#### **D. Informace o dalším postupu**

Zprávu zasílám starostovi úřadu městyse Křemže a řediteli Krajského úřadu Jihočeského kraje a podle § 18 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv oba představitele žádám, aby se ve lhůtě 30 dnů od jejího doručení vyjádřili ke zjištěným pochybením a informovali mě o přijatých opatřeních k nápravě. Zpráva shrnuje moje dosavadní poznatky, které mohou být podkladem pro závěrečné stanovisko podle § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv.

Zprávu zasílám rovněž stěžovateli.

Brno 20. září 2022

JUDr. Stanislav Křeček  
veřejný ochránce práv