

INFORMACE O VYDANÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH, ČLÁNCÍCH A PUBLIKACÍCH

SBÍRKA ZÁKONŮ A MEZINÁRODNÍCH SMLUV 2024

**Vyhláška č. 331/2024 Sb.,
o vyhlášení národní přírodní rezervace Lanžhotské pra-
lesy, a stanovení jejich bližších ochranných podmínek.**
Účinnost od 1. 1. 2025.

**Vyhláška č. 332/2024 Sb.,
o vyhlášení národní přírodní památky Soutok a stano-
vení jejich bližších ochranných podmínek.**
Účinnost od 1. 1. 2025.

**Vyhláška č. 333/2024 Sb.,
o změně a zrušení některých právních předpisů o vy-
hlášení zvláště chráněných území.**
Účinnost od 1. 1. 2025.

**Nařízení č. 359/2024 Sb., o stanovení vymezených území
s dopadem na stavby pro výrobu energie z obnovitel-
ných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 50 kW**
Toto nařízení stanoví území vymezená Ministerstvem obra-
ny, ve kterých stavby pro výrobu energie z obnovitelných
zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 50 kW nejsou
drobnými stavbami podle stavebního zákona.
Účinnost od 1. 1. 2025.

SERIÁLOVÉ PUBLIKACE

EPRAVO.CZ

**ŠMOTLÁK, Lukáš. Snížení kvality prostředí (pohody byd-
lení) jako námitka v řízení o povolení záměru**

Autor se v článku věnuje námitkám, které se týkají snížení
pohody bydlení nebo zhoršení kvality prostředí v důsledku
provedení zamýšleného stavebního záměru, a to zejména
ze strany dotčených sousedů.

[29. 10. 2024]

**KRAHULÍKOVÁ, Kateřina. Jaké jsou právní dopady prona-
jimatelů bytu na Airbnb?**

Byt či rodinný dům nelze samovolně užívat k poskytování uby-
tovacích služeb, protože takové užívání je v rozporu s kolau-
dačním rozhodnutím. Hlavním vodítkem pro stavební úřady
má být dle metodiky MMR rozsah krátkodobého ubytování.

[31. 10. 2024]

**TOMSOVÁ, Alena. Obnova stavby podle nového staveb-
ního zákona**

Autora se v článku věnuje potřebě obnovy území a míst
postižených letošní velkou vodou v kontextu nové právní
úpravy, konkrétně ust. § 264 zákona č. 283/2021 Sb., které
upravuje obnovu stavby nebo terénní úpravy zničené nebo
poškozené mimořádnou událostí.

[8. 11. 2024]

**FALTUS, Vojtěch – ŽŮRKOVÁ, Tereza. Územní nebo regu-
lační plán?**

V tomto článku se autoři zaměřují na rozdíl mezi územním
a regulačním plánem a na otázku, kdy je obcí zamýšlený
regulativ přípustný v územním plánu, a naopak, kdy je už
třeba přijmout regulační plán.

[12. 11. 2024]

**DRINKOVÁ, Stanislava – KISIČ SVOBODA, Filip. Využitelnost
projektové dokumentace podle přechodných ustano-
vení NSZ**

Autoři se věnují výkladovým problémům, které v praxi činí
přechodné ustanovení k projektovým dokumentacím ob-
saženým v § 329 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon
(NSZ). Příspěvek se zmaňuje na aplikaci předpisů pro vypra-
cování projektové dokumentace včetně souvisejících roz-
dílných výkladů MMR a ČKAIT a analyzuje možný postup
stavebních úřadů podle platné právní úpravy.

[3. 12. 2024]

HAUFE GROUP

**Německý judikát: Ochrana klimatu má přednost před pa-
mátkovou ochranou**

Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu Severního Po-
rýní-Vestfálska mají ochrana klimatu a podpora obnovitel-
ných zdrojů energie při právním posuzování přednost před
ochranou památek.

Článek popisuje zásadní rozhodnutí Nejvyššího správního
soudu Severního Porýní-Vestfálska (Oberverwaltungsge-
richt Nordrhein-Westfalen), které stanovilo, že ochrana
klimatu a podpora obnovitelných zdrojů energie mají při
právním posuzování přednost před ochranou památek.

[28. 11. 2024, www.haufe.de]

SPRÁVNÍ PRÁVO

Číslo 4–5/2024

**MÁCHA, Aleš. Odstraňování „černých“ staveb podle no-
vého stavebního zákona**

Článek se zabývá některými procesními aspekty nové
právní úpravy odstraňování staveb a dodatečného povolo-
vání.

KLIKOVÁ, Alena. **Fiktivní závazná stanoviska a jejich přezkum**

Autorka se věnuje problematice závazných stanovisek vydávaných dotčenými orgány státní správy, a to konkrétně těm, která mohou být vydávána fiktivně.

STAVEBNÍ PRÁVO, BULLETIN

Číslo 2/2024

ŽIDEK, Dominik – ČERNOCKÝ, Robert. **Působnost ve věcech stavebního řádu podle nového stavebního zákona – shrnutí právní úpravy a vybrané aktuální problémy z aplikační praxe**

Autoři se v článku zaměřují na změny, které přináší nová právní úprava veřejného stavebního práva v České republice, finálně účinná od 1. července 2024 (zákon č. 283/2021 Sb.), zejména ve vztahu k organizaci stavební správy. Autoři rovněž analyzují přechodná ustanovení týkající se přenosu práv, povinností a majetku mezi stávajícími a novými úřady a upozorňují na praktické problémy při jejich implementaci.

DVOŘÁK, Libor. **Novela zákona o ochraně zemědělského půdního fondu – vazba na stavební právo**

Hlavní aspekty novely zákona o ochraně zemědělského půdního fondu ve vztahu ke stavebnímu právu, ať již na úseku územního plánování nebo v oblasti povolování staveb. Informace o připravovaných prováděcích předpisech k novele.

VOBRÁTILOVÁ, Zdeňka. **Stavby související s vyhrazenými stavbami... a které stavby to vlastně jsou?**

Článek se věnuje vymezení staveb souvisejících s vyhrazenými stavbami uvedenými v příloze č. 3 ke stavebnímu zákonu, které netvoří s vyhrazenými stavbami soubor staveb. Připomíná problémy s věcnou příslušností Dopravního a energetického, stavebního úřadu, které mohou nastat proto, že okruh těchto souvisejících staveb není ve stavebním zákoně vymezen.

MÁCHA, Aleš. **K některým aplikačním výzvám přechodných ustanovení nového stavebního zákona**

Cílem článku je odpovědět na výkladové otázky spojené s některými přechodnými ustanoveními nového stavebního zákona. Zejména jde o otázku dokončení řízení a postupů podle dosavadní právní úpravy a změny příslušnosti stavebních úřadů s ohledem na přesuny kompetencí stavebních úřadů podle nového stavebního zákona.

PAVELKOVÁ, Martina. **Společná zed'**

Autorka se zabývá problematikou společné zdi mezi dvěma sousedícími budovami, a to z pohledu soukromého i veřejného stavebního práva. Pozornost je věnována zejména otázce vlastnických práv, ale i dalším specifickým stavebních řízení vedených o záměrech zasahujících do společných zdí. Autorka poukazuje na judikaturu civilních i správních soudů na dané téma, a uvažuje, jakým způsobem je tyto situace vhodné upravit smluvně.

MAREČEK, Jan. **Provedení stavby v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací. Postup podle § 250 odst. 1 písm. h) NSZ**

Článek se zabývá výkladem § 250 – řízení o nařízení odstranění stavby, kdy stavba byla prováděna nebo provedena v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací.

MAREČEK, Jan. **Poznámka k příslušnosti k odvolacímu řízení ve věcech prvoinstančně rozhodovaných podle zákona č. 183/2006 Sb. do 30. 6. 2024 v podmínkách právní úpravy podle nového stavebního zákona**

Text je věnován příslušnosti k odvolacímu řízení v případech, kdy původně prvoinstanční řízení vedl obecní úřad jako stavební úřad a vydal rozhodnutí do 30. 6. 2024.

STAVEBNÍ PRÁVO. ALMANACH 2024

Sekce územního rozhodování a stavebního řádu České společnosti pro stavební právo

Stěžejní rozsudky soudů, zejména NSS, které odpovídají na kruciólní otázky výkladu právních předpisů z oblasti stavebního práva.

[ČSPSP, Praha: 2024, 237 s. ISBN 978-80-11-05686-5]

Informace připravila:
Mgr. Tamara Blatová, ÚÚR

INFORMACE, STANOVISKA A METODIKY MMR

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

SOUBĚH FUNKCE POŘIZOVATELE A PROJEKTANTA

Metodické sdělení objasňuje, za jakých okolností je po 30. 6. 2024 možno vykonávat funkci pořizovatele a projektanta jednou osobou.

Pokud se pořizování či daná fáze pořizování dokončí podle předchozí právní úpravy, je možné danou fázi pořizování dokončit v roli pořizovatele i projektanta jednou osobou. V případech činností, které probíhají již podle zákona č. 283/2021 Sb., není souběh činnosti pořizovatele a projektanta jednou osobou možný. V takovém případě je věcí smluvních stran, aby si upravily vzájemný vztah podle nových požadavků.

Metodické sdělení je dostupné z odkazu: Metodické sdělení

[MMR, 31. 10. 2024]

KONTROLA VE VĚCÍCH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Ministerstvo pro místní rozvoj a krajské úřady provádějí ve věcech územního plánování kontrolu samostatně i přenesené působnosti. Postupuje se nejen podle stavebního zákona, ale i podle zákona obcí, zákona o krajích a zákona o hl. m. Praze.

Dokument je dostupný z odkazu: Metodické sdělení

[MMR, 29. 11. 2024]

JEDNOTNÝ STANDARD ÚZEMNÍHO PLÁNU AKTUALIZACE 5. 12. 2024

Od 1. 7. 2024 je aplikovatelný nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., a současně nabyla účinnosti jeho prováděcí vyhláška č. 157/2024 Sb., která obsahuje podrobné požadavky na jednotný standard územního plánu.

Byl zveřejněn vzorový metadatový soubor, uživatelská příručka k validátoru JS ÚP pro ESRI Shapefile, Python skript pro hromadný export všech vrstev z prostředí QGIS ve formátu ESRI Shapefile a Python skript pro hromadný export standardizovaných a nestandardizovaných vrstev z GeoPackage databáze do jednotlivých vrstev ve formátu ESRI Shapefile spolu s návody na jejich použití. Dále byl zveřejněn návod na změnu bitové hloubky rastrových výkresů v prostředí QGIS.

Dokument je dostupný z odkazu: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Jednotný standard územního plánu

[MMR, 5. 12. 2024]

ÚZEMNÍ ROZHODOVÁNÍ A STAVEBNÍ ŘÁD

SPOLEČNÉ STANOVISKO K PROKAZOVÁNÍ PLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZÁKONA O HOSPODAŘENÍ ENERGIÍ

SPOLEČNÉ STANOVISKO Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva průmyslu a obchodu k prokazování plnění požadavků zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií

Cílem společného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva průmyslu a obchodu k prokazování plnění požadavků na snižování energetické náročnosti budov podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, je stanovení společného postupu stavebním úřadům při hodnocení splnění požadavků na snižování energetické náročnosti budov podle § 7 odst. 1 a 2 zákona o hospodaření energií ve vazbě na vybraná ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Prováděcím právním předpisem k zákonu o hospodaření energií stanovujícím požadavky na energetickou náročnost je od 1. 9. 2020 vyhláška č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov. Tato vyhláška mj. stanovuje ukazatele energetické náročnosti budov, výpočet primární energie z neobnovitelných zdrojů energie, vzor a obsah průkazu energetické náročnosti budovy. Poslední novela této vyhlášky č. 222/2024 Sb. od 1. 9. 2024 mění výši vybraných faktorů primární energie z neobnovitelných zdrojů, upravuje výpočet energetické náročnosti budovy v těch případech, kdy výroba elektřiny může nebo nemusí být umístěna na budově a zároveň dodává energii do více budov v rámci souboru budov (areálu) aj.

Dokument je dostupný z odkazu: Spolecne-stanovisko-MMR-a-MPO-k-PENB_pdf_15_11_2024.pdf.aspx

[MMR, 15. 11. 2024]

SPOLEČNÉ STANOVISKO K OPRÁVNĚNÍ AUTORIZOVANÝCH ARCHITEKTŮ AUTORIZOVAT PROJEKTOVOU DOKUMENTACI

Od 1. ledna 2024 je v účinnosti novela autorizačního zákona č. 284/2021 Sb., která byla přijata v souvislosti s vydáním nového stavebního zákona a řada novelizovaných ustanovení na rekodifikaci stavebního práva navazuje. K úpravám došlo mimo jiné v otázce působnosti autorizovaných osob (jak autorizovaných architektů, tak autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě) v §§ 17 a 18, mimo jiné v souvislosti s tím, že stavební zákon nově pro většinu staveb ukládá stavebníkovi povinnost zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby. Nedošlo však k věcným změnám v rozsahu působnosti autorizovaných architektů při vypracování dokumentace pro povolení stavby. Vzhledem k tomu, že se Česká komora architektů opakovaně setkává s nesprávným výkladem této novely, vydáváme toto stanovisko k rozsahu autorizace autorizovaných architektů.

Rozsah působnosti autorizovaných osob stanoví, jaké druhy dokumentace (případně které její části) mohou autorizovaní architekti označovat autorizačním razítkem a nést za ně plnou profesní odpovědnost. Právní úprava je předmětem ustanovení § 17 AZ. Úzce přitom souvisí s ustanovením § 12 odst. 6 AZ, podle něhož má autorizovaná osoba k zajištění řádného výkonu vybraných činností ve výstavbě, přesahujících rozsah oboru, popřípadě specializace, k jejimuž výkonu byla autorizovaná osoba určena, povinnost zajistit spolupráci osoby s autorizací v příslušném oboru nebo specializaci.

Rozsah působnosti – dokumentace pro povolení stavby

Co se týče oprávnění vypracovat a autorizovat projektovou dokumentaci staveb, do 30. června 2023 dle § 17 písm. b) AZ platilo, že autorizovaný architekt se všeobecnou autorizací (A.0) a autorizovaný architekt s autorizací v oboru architektura (A.1) je oprávněn vypracovat dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí a projektovou dokumentaci staveb (včetně příslušných územně plánovacích podkladů), s výjimkou staveb inženýrských. Výklad tohoto ustanovení, který sdílela ČKA a MMR byl takový, že autorizovaní architekti jsou oprávněni autorizovat projektovou dokumentaci jako celek, včetně části dokumentace D.1.2 (stavebně konstrukční řešení), písm. c) statické posouzení a části dokumentace D.1.3 (požární bezpečnostní řešení) (viz stanovisko ředitelky Odboru stavebního řádu MMR ze dne 26. 11. 2011). Uvedený výklad vychází z předpokladu, že v případě jednoduchých staveb je vzdělání architekta pro kvalifikované zpracování těchto speciálních částí dokumentace dostačující, zatímco u složitějších záměrů nastupuje povinnost přizvat ke spolupráci osoby v příslušném oboru, jak vyplývá z citovaného § 12 odst. 6 AZ. Vyhodnocení existence povinnosti přizvat další autorizovanou osobou v konkrétních případech je ponecháno na odpovědnosti autorizovaného architekta, který za toto rozhodnutí nese jak soukromoprávní, tak veřejnoprávní odpovědnost (včetně odpovědnosti trestní). Novelizací autorizačního zákona nedošlo v souvislosti s rozsahem působnosti při zpracování dokumentace pro povolení stavby k žádné změně, nadále platí

také výše uvedený výklad, včetně vyjádření MMR. Je přitom třeba upozornit na novelu v zákoně č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, která mění působnost k vypracování a autorizování dokumentace v části požárně bezpečnostního řešení stavby. To do budoucna budou moci zpracovávat pouze autorizovaní inženýři v oboru požární bezpečnost staveb. Pro stavby v kategorii I a II může autorizovaný architekt v oboru architektura PBR vypracovávat a autorizovat do doby přechodného období, do konce roku 2025.

Rozsah působnosti – dokumentace pro provádění stavby

Úprava oprávnění vypracovat dokumentaci pro provádění stavby se do 30. června 2024 řídila výše citovaným § 17 písm. b) AZ, tedy situace byla obdobná jako v případě dokumentace pro povolení stavby. Příslušnost k jejímu vypracování se tak posuzovala dle citovaného § 12 odst. 6 AZ. Se zavedením povinnosti ke zpracování dokumentace pro provádění stavby u většiny staveb a změnou obsahových náležitostí projektové dokumentace byl rozsah působnosti autorizovaných architektů (stejně jako rozsah působnosti autorizovaných inženýrů v oboru pozemní stavby) redukován a to tak, že dle § 17 písm. c) AZ je autorizovaný architekt oprávněn zpracovávat architektonicko-stavební řešení v příslušné části dokumentace pro provádění stavby, a podle § 17 písm. f) je dále oprávněn koordinovat zpracování projektové (prováděcí) dokumentace. Prakticky to znamená, že autorizovaný architekt je oprávněn autorizačním razítkem označit části A (průvodní list), B (souhrnná technická zpráva), C (situační výkresy) a část D.1.1 (architektonicko-stavební řešení). V připravované novele autorizačního zákona bude autorizovaným architektům v § 17 písm. c) přiznána rovněž působnost k vypracování kompletní dokumentace pro provádění stavby v případě rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci. Vydání této novely se očekává v roce 2025.

Dokument je dostupný z odkazu: 2024_Stanovisko-CKA-a-MMR_opravneni-AA.pdf.aspx

[ČKA, MMR, 3. 12. 2024]

JUDIKATURA

VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ Z OBLASTI STAVEBNÍHO ŘÁDU

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 16. 10. 2024, č. j. 7 As 144/2024-31**

**ODSTRANĚNÍ REKLAMNÍCH ZAŘÍZENÍ
V OCHRANNÉM PÁSMU SILNICE**

*§ 31 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích,
ve znění pozdějších předpisů*

Ustanovení § 31 odst. 9 zákona o pozemních komunikacích stanoví povinnost odstraňovat reklamní zařízení v silnič-

ním ochranném pásmu, kterým nebylo příslušným silničním správním úřadem vydáno povolení podle § 31 odst. 1 téhož zákona, bez rozdílu. V poslední větě § 31 odst. 9 se navíc výslovně stanoví, že odstranění reklamního zařízení a jeho likvidace bude provedena bez ohledu na skutečnost, zda reklamní zařízení bylo povoleno stavebním úřadem. Skutečnost, že reklamní zařízení stěžovatele bylo zřízeno na základě souhlasu stavebního úřadu s provedením této stavby, proto nebrání vydání výzvy podle § 31 odst. 9 zákona o pozemních komunikacích.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 22. 10. 2024, č. j. 7 As 240/2023-36**

**OBČANSKOPRÁVNÍ NÁMITKY
V ŘÍZENÍ O DODATEČNÉM POVOLENÍ**

§ 129 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Obecně platí, že v řízení o dodatečném povolení stavby je dle § 129 odst. 2 stavebního zákona vlastník sousední nemovitosti obdobně jako v územním a stavebním řízení oprávněn k podání pouze takových námitek, které jsou spojeny s přímým dotčením na právech zakládajících jeho účastenství. Specifikum řízení o dodatečném povolení stavby spočívá v tom, že důkazní břemeno k prokázání naplnění podmínek § 129 odst. 3 stavebního zákona pro možnost dodatečného povolení nese žadatel, který poté, co porušil stavební kázeň, usiluje o dodatečné povolení. Ten je povinen prokázat soulad s požadavky stavebního zákona i obecnými požadavky na výstavbu. Stavební úřad má nadto dle § 3 správního řádu povinnost zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Mají-li však námítka zasahující do občanskoprávní sféry vést k posouzení účinků budoucího užívání stavby, musí být odůvodněny či důkazně podloženy natolik, aby vyvolaly na straně stavebního úřadu alespoň důvodné pochybnosti o tom, že stavba způsobuje (příp. bude způsobovat) obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Svou podstatou se totiž toto posouzení blíží soudnímu rozhodování v občanskoprávním sporu. Přiměřeně lze proto odkázat na důkazní standard ve sporných řízeních dle § 141 odst. 4 správního řádu. Pokud jsou občanskoprávní námítka odůvodněna či důkazně podložena natolik, aby na straně stavebního úřadu vyvolaly alespoň důvodné pochybnosti o tom, zda jsou splněny podmínky pro dodatečné povolení stavby, přesouvá se i v tomto ohledu důkazní břemeno na stavebníka, který usiluje o zpětnou legalizaci své stavby. Současně je třeba zohlednit, že předmětem povolovacího procesu je realizovaná stavba, a nelze se tak při posouzení námitek vyvolávajících pochybnosti uvedené intenzity spokojit jen s odkazem na předloženou stavební dokumentaci.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 22. 10. 2024, č. j. 4 As 77/2024-33**

OSAZENÍ OKNA A ODSUPOVÁ VZDÁLENOST

§ 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

Jakkoliv je lidsky pochopitelné, že možnost pohledu ze sousedního pozemku je pocítována jako narušení soukromí, v intravilánu obce si lze stěžít představit, že by mohly být stavby umísťovány tak daleko od hranic pozemků, že by k určitému narušení soukromí pohledem vůbec nedocházelo. Pohled oknem na sousední nemovitost lze považovat za imisi jen v mimořádných případech a zásadně je na těch, kteří si připadají možným pohledem obtěžováni, aby pomocí různých technických řešení zabránili ostatním hledět na svůj pozemek nebo do své nemovitosti.

Sama skutečnost, že z jedné nemovitosti je možné nahlížet do druhé, nepředstavuje imisi, i když se jedná potenciálně o nahlížení obtěžující. Aby bylo takové nahlížení možné považovat za imisi, musí se jednat o mimořádnou situaci. Za takovou by mohla být považována například situace, kdy je stavební úprava prováděna především s úmyslem nahlížet na pozemek souseda nebo se dotýká dosud uzavřených prostor sousední nemovitosti, přičemž tuto změnu by neodůvodňovaly oprávněné zájmy toho, kdo je provedl.

Pravidlo obsažené v § 25 odst. 6 větě druhé vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území je nutné vnímat jako zákaz umísťování otvorů do stěny nacházející se blíže než 2 metry od hranice pozemků. Pro tento zákaz přitom může být udělena výjimka podle § 26 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 25. 10. 2024, č. j. 5 As 164/2023-27**

PŘÍKAZ KE ZRUŠENÍ OSVĚDČENÍ

§ 156 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Jakkoliv právní předpisy výslovně nestanoví, že by bylo nezbytné na pozemku rodinného domu vystavět nejprve rodinný dům a až poté doprovodné stavby, logickým výkladem je nutno dospět k závěru, že taková podmínka plyne z pojmů použitých v těchto normách.

Podmínkou povolení umístění souvisejících staveb není samotná existence rodinného domu, byť to patrně bude nejčastější situace, nýbrž postačí, že je rozhodnuto o umístění rodinného domu. Rodinný dům tedy nemusí vždy již na pozemku stát, nicméně pro účely stavebního práva již musí být pozemek pro jeho realizaci „zarezerován“ vydaným územním rozhodnutím (či vůči němu alter-

nativním správním aktem), anebo je o tom rozhodováno ve společném řízení, popř. v časově předcházejícím řízení, jehož úspěšné ukončení je nezbytným předpokladem pro možnost umístit na takovém pozemku související stavbu. Je-li takto nejpozději současně se související stavbou rodinný dům rozhodnutím stavebního úřadu na pozemku umístěn, je již na stavebníkovi (nestanoví-li podrobnější podmínky vydané rozhodnutím), v jakém pořadí v rámci organizace výstavby přistoupí k realizaci umístěných budov.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 31. 10. 2024, č. j. 3 As 189/2023-45**

**PROPADNÁ LHŮTA K PODÁNÍ ŽÁDOSTI
O DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVBY**

§ 129 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Teleologickým výkladem lze jednoznačně dospět k závěru, že lhůta k podání žádosti o dodatečné povolení stavby je lhůtou procesní propadnou.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 7. 11. 2024, č. j. 1 As 211/2024-65**

**ZNALECKÝ POSUDEK PŘEDLOŽENÝ PŘED
ZAHÁJENÍM VYVLATŇOVACÍHO ŘÍZENÍ**

§ 3b odst. 2, § 4a zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů

§ 5 odst. 2 písm. a), § 18 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

Věcná správnost znaleckého posudku není relevantní pro mezitímní rozhodnutí podle § 4a liniového zákona.

Městský soud proto správně zohlednil specifika ustanovení § 4a liniového zákona, jehož účelem je urychlit a zjednodušit majetkoprávní vypořádání pro klíčové dopravní stavby, přičemž otázka náhrady je ponechána na navazující řízení. Posuzoval pouze, zda kontraktační proces proběhl zákoně, což je podmínkou pro zahájení vyvlastňovacího řízení. Dále městský soud uvedl, že znalecký posudek předložený v rámci kontraktačního procesu před zahájením vyvlastňovacího řízení musí splňovat požadavky zákona, zejména § 3b odst. 2 liniového zákona. Nemusí však dokonale odpovídat obvyklé ceně pozemku, a v navazujícím řízení o náhradě mohou být zjištěny skutečnosti, které odůvodní jinou cenu. Podle městského soudu postačuje, aby posudek neobsahoval cenu excesivně odlišnou od obvyklé nebo zjevně nespravedlivou.

Princip stanovení výše nabídkové ceny jejím navázáním na skutečný stav pozemku změnila novela liniového zákona (zákonem č. 405/2012 Sb., s účinností od 1. 2. 2013), aby eliminovala neopodstatněné zhodnocení zejména zemědělských nebo lesních pozemků v trase budoucí stavby dopravní infrastruktury jen proto, že byly v územně plánovací dokumentaci a následně v územním řízení určeny pro uskutečnění dopravní stavby. Současně měla tato změna pomoci výrazně omezit spekulace či machinace s dotčenými pozemky nebo protiprávní ovlivňování konkrétního umístění stavby dopravní infrastruktury s ohledem na vlastnictví pozemků. Vyvlastnitel tedy nepochybil, jestliže jako podklad pro návrh kupní ceny použil znalecký posudek, který pozemek ocenil dle jeho skutečného stavu jako ornou půdu bez ohledu na označení v územně plánovací dokumentaci.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 7. 11. 2024, č. j. 3 As 183/2024-26**

**ZKRÁCENÁ LHŮTA PRO PODÁNÍ ŽALOBY
A PŘECHODNÁ USTANOVENÍ**

*§ 306, § 331 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
§ 72 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů*

Podle přechodného ustanovení v § 331 nového stavebního zákona se soudní řízení zahájena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. A contrario tak dopadá na soudní řízení zahájena po dni nabytí účinnosti zákona nová právní úprava se speciální lhůtou pro podání žaloby v délce jednoho měsíce.

Zvláštní úpravu žalobních lhůt podle § 306 stavebního zákona z roku 2021 je třeba aplikovat i na případ stěžovatelky, již bylo rozhodnutí žalované oznámeno ještě za účinnosti obecné úpravy dle § 72 odst. 1 soudního řádu správního. Byť se zkrácení žalobní lhůty může zdát být přísné v případech, kdy bylo účastníkům doručeno rozhodnutí stavebního úřadu ještě za účinnosti obecné úpravy lhůt dle soudního řádu správního, Nejvyšší správní soud souhlasí s krajským soudem, že jde o přípustnou (ústavně souladnou) právní úpravu, která nezasahuje v nepřiměřené míře do práv účastníků řízení.

Rozdíl oproti dosavadní právní úpravě spočívá toliko v tom, že stěžovatelka se musela rozhodnout podat – třeba i blanketně – žalobu ve zkrácené měsíční lhůtě a učinit tak; následně by pak měla zachován stejný procesní standard jako doposud (tj. celkovou dvouměsíční lhůtu k podání perfektní žaloby).

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 8. 11. 2024, č. j. 5 As 174/2023-46**

ZMĚNA ÚČELU UŽÍVÁNÍ NA ŠKOLNÍ ZAŘÍZENÍ

*§ 127 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
§ 1189 odst. 1, § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů*

Zadatelka oznámila stavebnímu úřadu změnu v užívání jednotky v budově, kterou si pronajala pro výuku. Stávající využití jednotky bylo salonky, školící středisko. Nové využití navrhovala jako školní zařízení. K oznámení přiložila souhlas předsedy společenství vlastníků jednotek se změnou užívání jednotky. Stavební úřad souhlas se změnou užívání stavby vydal v srpnu roku 2022. O pár dní později jej ale v přezkumném řízení zrušil. Zjistil, že souhlas byl vydán v rozporu s právními předpisy. Chybělo souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování a nebyly doloženy souhlasy spoluvlastníků objektu. Jelikož oznámení žalobkyně nebylo úplné, měl stavební úřad postupovat podle § 127 odst. 4 stavebního zákona a zahájit správní řízení, a nikoliv vydat souhlas. Stavební úřad také dospěl k závěru, že ochrana veřejného zájmu výrazně převyšuje možné dopady do práv žalobkyně. To zejména s ohledem na krátký časový úsek uběhlý od vydání souhlasu.

Správní soudy následně potvrdily správnost postupu stavebního úřadu.

Souhlas předsedy společenství vlastníků není souhlasem vlastníků stavby se změnou v užívání stavby. Podle § 1194 občanského zákoníku je společenství vlastníků právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Podle § 1189 odst. 1 občanského zákoníku správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.

Souhlas se změnou užívání stavby není nutně v zájmu všech spoluvlastníků, ani nemusí být účelný pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Je totiž možno si představit změny v účelu užívání jednotky, které naopak budou pro správu domu a pozemku představovat zátěž a zvýšené náklady. Ostatně, tak to bylo některými spoluvlastníky tvrzeno právě v nyní řešené věci.

Souhlas se změnou k užívání stavby tak nepatří do pravomoci společenství vlastníků.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 20. 11. 2024, č. j. 2 As 90/2024-21**

PODMÍNKY FIKCE DORUČENÍ

§ 24 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Rozšířený senát Nejvyššího správního soudu (NSS) vymezil čtyři podmínky, které musí být splněny, aby mohla nastat fikce doručení dle § 24 odst. 1 správního řádu. Zaprvé musí být zásilka doručována na správnou adresu, zadruhé musí být uložena a připravena k vyzvednutí. Zatřetí je třeba, aby byl adresát vyzván k převzetí zásilky a řádně poučen o právních důsledcích nevyzvednutí zásilky ve lhůtě 10 dnů. Začtvrté je nutné, aby uplynula úložní doba dle § 24 odst. 1 správního řádu, aniž by byla zásilka vyzvednuta. Vložení písemnosti do schránky adresáta není podmínkou pro nastoupení fikce (náhradního) doručení.

Pokud již došlo k fikci doručení, nelze s pozdějším vyzvednutím zásilky spojovat účinky doručení. Pozdější faktické převzetí rozhodnutí nemá na právní účinky doručení již žádný vliv. Dny, během nichž je písemnost uložena u České pošty nad rámec zákonné lhůty podle ustanovení § 24 odst. 1 správního řádu, nezpůsobují nezákonnost či neúčinnost takového doručování.

Údaje vyplněné na dokladu o doručení písemnosti jistě může stěžovatel rozporovat, musí tak ale učinit kvalifikovaným způsobem. Jinými slovy, pokud chce údaje na dodejce zpochybnit, musí nejprve sám unést břemeno tvrzení a předložit taková skutková tvrzení, která vytvářejí věrohodnou verzi reality, podle níž údaje nemohou skutečnosti odpovídat. Dodejka jako důkazní prostředek má určitou důkazní váhu a pro její zpochybnění je nezbytné, aby byla předestřena jiná věrohodná skutková verze reality, která by byla způsobilá zpochybnit údaje v ní uvedené. Musí tedy existovat reálné objektivní pochybnosti o tom, že stěžovatel nebyl řádně poučen o důsledcích nevyzvednutí doručované písemnosti

Tyto objektivní pochybnosti však NSS v posuzované věci neshledal. Stěžovatel například netvrdil, že by na tomto místě docházelo k problémům s doručováním. Na kopii obálky, kterou soudu předložil, je chlopeč obsahující poučení odtržena. Netvrdil ani, že by podal provozovateli poštovních služeb stížnost na způsob doručování zásilky. Pouhé tvrzení, že stěžovatel nebyl řádně poučen, bez přistoupení dalších tvrzení nepostačí pro závažné zpochybnění údajů uvedených na dodejce.

**VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ
Z OBLASTI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 30. 10. 2024, č. j. 2 As 303/2023-64**

ÚZEMNÍ PLÁN KOSMONOSY

§ 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

O podstatnou úpravu návrhu územního plánu může jít, pokud je splněn některý z následujících znaků:

1. došlo-li k novému dotčení veřejných zájmů a nejedná se o vliv jednoznačně pozitivní, tudíž dotčený orgán měl mít možnost uplatnit stanovisko,
2. došlo-li k novému podstatnému dotčení vlastnických práv, tudíž mělo být umožněno vlastníkům uplatňovat námitky a úprava není jednoznačně v jejich prospěch, nebo
3. došlo-li k podstatné změně návrhu řešení, a veřejnost tak měla mít možnost uplatnit připomínky.

Změna návrhu územního plánu musí být podstatná z objektivního pohledu. K tomu lze dodat, že požadavek na objektivní posouzení podstatnosti změn v území znamená, že ačkoliv zásah může být citelný pro konkrétního vlastníka, je nutné změnu charakteru území posuzovat globálně; nikoli z pohledu jednoho adresáta regulace. Naopak nejde o podstatnou úpravu, pokud se charakter územního plánu a řešeného území nezměnil v podstatných rysech.

Krajský soud dospěl v napadeném rozsudku k závěru, že výjimka ve prospěch stavebního záměru stěžovatelky vložena do navrhovaných pravidel využití území určeného pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, je srovnatelně významná s jinými případy, kdy správní soudy rozhodly, že se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu jedná. Podle krajského soudu je vyšší zátěž u projektu osmi třípodlažních domů obsahujících celkem téměř sto bytů na rozsáhlé ploše v sousedství nemovitostí navrhovatele namísto rodinných domů zřejmá, a znamená tak podstatně intenzivnější využití území, než jaké umožňovalo znění návrhu územního plánu bez sporné změny.

Kasační soud s tímto závěrem souhlasí. Je evidentní, že pokud se nově umožní stavba bytových domů na ploše 3 445,1 m² tam, kde předchozí variantou návrhu bylo povoleno usku- tečňovat pouze stavby rodinných domů, znamená to mnohem větší zatížení, nutně s sebou nesoucí potenciální negativa násobně větší intenzity než v případě domů určených k individuálnímu bydlení.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 6. 11. 2024, č. j. 7 As 20/2024-41**

**ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU
MĚSTA PARDUBICE**

*§ 101a odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní,
ve znění pozdějších předpisů*

Soud může podrobit opatření obecné povahy incidenčnímu přezkumu pouze tehdy, pokud je mezi žalobou napadeným rozhodnutím a návrhem na zrušení opatření obecné povahy jasná obsahová provázanost, přičemž tu je třeba posuzovat s přihlédnutím ke konkrétním skutkovým okolnostem.

Pokud je zřejmé, že podmínka akcesoričnosti návrhu na incidenční přezkum opatření obecné povahy není splněna, je nutně návrh na zrušení opatření obecné povahy odmítnout. Návrh na incidenční přezkum by měl být odmítnut také za situace, kdy v řízení o žalobě proti rozhodnutí soud dospěje k názoru, že rozhodnutí musí zrušit pro nezákonnost, která však nijak nesouvisí s opatřením obecné povahy. Taková situace nastane např. tehdy, pokud bylo např. územní rozhodnutí o umístění stavby vydáno v rozporu se závazným stanoviskem dotčeného orgánu nebo v rozporu s obecnými požadavky na využití území. Za takové situace by totiž bylo nadbytečné zabývat se v této fázi řízení tím, zda navíc nebylo vydáno též na základě nezákonného regulativu obsaženého v (incidenčně) napadeném územním plánu. Ani případný rozpor závazného stanoviska dotčeného orgánu a vydaného rozhodnutí tak nezakládá automaticky nutnost přezkumu opatření obecné povahy.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 7. 11. 2024, č. j. 4 As 10/2024-47**

**ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU
MĚSTYSE ŠTĚPÁNOV NAD SVRATKOU**

*§ 46, § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování
a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších
předpisů*

Navrhovatel podal žádost o zařazení části svého pozemku do zastavitelného území. V rámci projednání změny územního plánu došlo k jejímu rozdělení na změnu A a B, přičemž plocha, v níž se nachází pozemek navrhovatele, byla zařazena do dosud projednávané změny B. Navrhovatel napadl změnu územního plánu A návrhem na její zrušení u krajského soudu. Ten návrh zamítl s tím, že napadeným opatřením obecné povahy nebyl navrhovatel zkrácen na svých právech. Přijetím změny A se na právní postavení navrhovatele nic nezměnilo. Původní záměr změny regulativu týkající se mimo jiné i využití pozemku navrhovatele byl vyčleněn do změny B, jež bude dále projednávána.

Kasační stížnost Nejvyšší správní soud zamítl. Stěžovatel dovozuje zásah do svých práv z toho, že jeho žádost byla v rámci projednání změny územního plánu zařazena do „problémové“ části podnětů na změnu územního plánu B, a to bez dostatečného zdůvodnění. Tím mělo dojít k protiprávnímu zásahu do jeho vlastnického práva, jelikož nemůže realizovat zamýšlenou stavbu pro rodinnou rekreaci, která je v rozporu se stávajícím územním plánem. Toto tvrzení dle názoru Nejvyššího správního soudu neobstojí. Jak uvedl krajský soud, na zařazení stěžovatelova podnětu do projednání v rámci změny A neplyne stěžovateli nárok z žádného právního předpisu. Odpůrce různé žadatele navrhující změny regulace obsažené v územním plánu rozdělil do dvou skupin na základě objektivních kritérií, a to souhlasného či naopak nesouhlasného stanoviska dotčených orgánů.

Postup odpůrce, který při projednávání změny územního plánu přistoupil k rozdělení žádostí na dvě skupiny, určené k samostatnému projednání, lze považovat za logický. Jelikož k rozdělení žádostí do uvedených skupin bylo použito objektivní kritérium – stanoviska dotčených orgánů – nelze tento postup označit ani za diskriminační či vykazující známky libovůle. Ze stejných důvodů nelze konstatovat ani porušení legitimního očekávání stěžovatele.

*Soudní rozhodnutí vybrala:
Mgr. Naděžda Studenovská*

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 12. 11. 2024, č. j. 8 As 27/2024-95**

**OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,
ŘÍZENÍ PŘED SOUDEM,
ROZHODNUTÍ BEZ JEDNÁNÍ**

*§ 43 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování
a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších
předpisů*

*§ 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní,
ve znění pozdějších předpisů*

*§ 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění
pozdějších předpisů*

Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 12. 11. 2024, č. j. 8 As 27/2024-95 zrušil rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. 12. 2023, č. j. 51 A 81/2023-81, co do výroků II. a III. a věc vrátil v tomto rozsahu krajskému soudu k dalšímu řízení.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu zejména vyplývá:

Nejvyšší správní soud rozhodl o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2022 – Územního plánu D., schváleného usnesením zastupitelstva odpůrkyně ze dne 20. 9. 2022, č. 9/4, v řízení o kasační stížnosti navrhovatelky proti výrokům II. a III. rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 20. 12. 2023, č. j. 51 A 81/2023-81, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. 12. 2023, č. j. 51 A 81/2023-81 zrušil co do vý-

roků II. a III. a věc vrátil v tomto rozsahu krajskému soudu k dalšímu řízení.

Nejvyšší správní soud se ve shora uvedeném rozsudku zabýval tím, zda jde rozhodnout o věci bez nařízení jednání, aniž by pro tento postup byly splněny podmínky v § 51 odst. 1 s. ř. s., za situace, kdy část opatření obecné povahy je rušena pro nepřezkoumatelnost podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. a zároveň dochází k věcnému vypořádání dílčí návrhové argumentace.

Odpůrkyně schválila usnesením zastupitelstva ze dne 20. 9. 2022, č. 9/4, opatření obecné povahy č. 1/2022 – Územní plán D. Navrhovatelka podala u Krajského soudu v Praze návrh na zrušení územního plánu, a to v částech týkajících se pozemků par. č. 984/1, 984/4, 989/1, 989/2 a 987, které byly v jejím vlastnictví. Navrhovatelka nesouhlasila se zařazením pozemků parc. č. 984/1 a 984/4 (dříve pozemek parc. č. 984) do plochy s označením 545-K a se zařazením pozemků parc. č. 989/1 a 989/2 (dříve pozemek parc. č. 989) do plochy s označením 546-K (v obou případech kód využití NSs – plochy smíšené nezastavěného území – sady a záhumenní zahrady). Dále nesouhlasila se zařazením pozemku parc. č. 987 do plochy s označením 015-Z [kód využití zastavitelné plochy pro bydlení příměstské (BP)].

Krajský soud návrhu částečně vyhověl, neboť výrokem I. v záhlaví uvedeného rozsudku územní plán odpůrkyně zrušil v části textového i grafického vymezení plochy s označením 545-K v rozsahu pozemků parc. č. 984/1 a 984/4. Ve zbytku návrh věcně vypořádal a zamítnul. Důvodem pro zrušení části územního plánu bylo, že je nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. ve spojení s § 101b odst. 4 s. ř. s. Nebyly z ní totiž patrné důvody, které by reagovaly na podstatu námítky navrhovatelky k funkčnímu řešení pozemků parc. č. 984/1 a 984/4. U zbylých pozemků, k nimž byl návrh navrhovatelky zamítnut, se krajský soud věcně zabýval kvalitou vypořádání námitek vznesených právní předchůdkyní navrhovatelky v rámci veřejného projednání územního plánu, proporcionalitou přijatého řešení ve vztahu k předmětným pozemkům a tvrzeními navrhovatelky, že ze strany odpůrkyně došlo ke zneužití její pravomoci, neboť nově přijatou regulaci zmařila stavební projekt navrhovatelky na všech výše zmíněných pozemcích. Krajský soud v odůvodnění svého rozsudku uvedl, že vzhledem ke zrušujícímu důvodu podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. nepovažoval za potřebné nařizovat jednání ani k projednání zbývajících námitek, neboť veškerá potřebná zjištění plynou ze správního spisu, dokazování nebylo dle jeho názoru třeba provádět a účastníci řízení měli možnost se ke všem rozhodným skutečnostem v řízení vyjádřit. Zároveň zdůraznil, že z podání účastníků ani nelyne, že by bylo třeba určitě okolnosti vyjasnit při jednání. V této souvislosti krajský soud poukázal na rozsudky NSS ze dne 12. 2. 2015, č. j. 9 As 152/2014-43, Frank Bold Society, body 26–30, či ze dne 8. 11. 2022, č. j. 7 As 300/2020-26, body 11–14.

Navrhovatelka (dále „stěžovatelka“) namítá, že v řízení před krajským soudem byla vyzvána přípisem ze dne 14. 11. 2023 ke sdělení, zda souhlasí s tím, aby krajský soud rozhodl ve věci bez nařízení jednání ve smyslu § 51 odst. 1 s. ř. s. V re-

akci na to stěžovatelka ve stanovené lhůtě (v podání ze dne 27. 11. 2023) uvedla, že s rozhodnutím bez nařízení jednání nesouhlasí. Krajský soud však chybně a překvapivě o věci rozhodl, aniž by jednání nařídil.

Nejvyšší správní soud posoudil kasační stížnost a dospěl k závěru, že je důvodná. Podle § 76 s. ř. s. soud zruší napadené rozhodnutí pro vady řízení bez jednání rozsudkem a) pro nepřezkoumatelnost spočívající v nesrozumitelnosti nebo nedostatku důvodů rozhodnutí, b) proto, že skutkový stav, který vzal správní orgán za základ napadeného rozhodnutí, je v rozporu se spisy nebo v nich nemá oporu anebo vyžaduje rozsáhlé nebo zásadní doplnění, c) pro podstatné porušení ustanovení o řízení před správním orgánem, mohlo-li mít za následek nezákonné rozhodnutí o věci samé. Zjistí-li soud, že rozhodnutí trpí takovými vadami, které vyvolávají jeho nicotnost, vysloví rozsudkem tuto nicotnost i bez návrhu. Pokud se důvody nicotnosti týkají jen části rozhodnutí, soud vysloví nicotnou jen tuto část rozhodnutí, jestliže z povahy věci nevyplývá, že ji nelze oddělit od ostatních částí rozhodnutí. Nejsou-li důvody pro postup podle ustanovení odstavců 1 a 2 nebo podle § 51, nařídí předseda senátu jednání. Z důvodů uvedených v odstavcích 1 a 2 soud napadené rozhodnutí zruší, popřípadě vysloví jeho nicotnost i tehdy, vyjdou-li tyto vady najevo při jednání. Nejvyšší správní soud z obsahu spisu krajského soudu ověřil, že výzvou ze dne 14. 11. 2023, která byla zástupci stěžovatelky doručena o den později, byla stěžovatelka vyzvána ke sdělení, zda souhlasí s tím, aby soud rozhodl ve věci bez nařízení jednání s tím, že pokud se ve stanovené lhůtě nevyjádří, bude mít soud za to, že souhlasí. Ve sdělení ze dne 27. 11. 2023, které bylo krajskému soudu doručeno téhož dne, stěžovatelka uvedla, že s rozhodnutím věci bez nařízení ústního jednání nesouhlasí.

Právo účastníka řízení na veřejné projednání věci v jeho přítomnosti, včetně možnosti vyjádřit se, je v ústavně-právní rovině garantováno čl. 38 odst. 2 Listiny základních práv a svobod. Jeho porušení je důvodem ke zrušení rozhodnutí, jež je výsledkem řízení, v němž k vadě došlo, a k vrácení věci soudu k dalšímu řízení. Obecně tedy platí, že pokud soud rozhodne ve věci samé bez jednání, aniž jsou pro takový postup splněny podmínky, jedná se o jinou vadu řízení před krajským soudem ve smyslu § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. Soudní řád správní upravuje zákonné výjimky z pravidla, že za účelem projednání a rozhodnutí věci se nařizuje ústní jednání. V prvním případě jde o výjimku obecnou, která platí pro všechny typy řízení před správními soudy a je upravena v § 51 odst. 1 s. ř. s. Ta spočívá v tom, že účastníci výslovně či konkludentně souhlasili s projednáním a rozhodnutím věci bez nařízení jednání. Krajský soud se odkázal na rozsudky Frank Bolt Society a čj. 7 As 300/2020-26. K tomu Nejvyšší správní soud uvádí, že obdobné závěry jsou zopakovány i v rozsudku NSS ze dne 16. 9. 2024, č. j. 1 As 210/2023-57, v bodech 27 až 29. Stěžovatelka oproti tomu poukazovala na rozsudek zdejšího soudu č. j. 9 As 149/2023-139, který zastává přísnější judikaturní linii, která by mohla být s první rozporná. Nicméně je nadbytečné se otázkou rozpornosti judikatury zabývat, neboť

krajský soud v nyní posuzovaném případě nedodržel ani podmínky judikaturní linie, ze které vyšel.

Z rozsudků první judikaturní linie plyne, že pokud soud ruší rozhodnutí správního orgánu z některého z důvodů § 76 s. ř. s. a současně věcně přezkoumá jinou žalobní námitku, je z hlediska povinnosti ústního projednání věci jeho povinností zvážit konkrétní okolnosti. Při nesplnění podmínek v § 51 odst. 1 s. ř. s. tak podle těchto rozsudků zůstává pokračování za výše popsané procesní situace na zvážení krajského soudu, ale při splnění následujících podmínek -- veřejné a ústní projednání dílčí otázky, o které je rozhodováno meritorně, nemůže mít vliv na výrok rozsudku krajského soudu, a současně by projednání věci nemohlo přinést ani novou argumentaci, ani žádná nová zjištění. Již první výše zmiňovaná podmínka však není v nyní přezkoumávané věci splněna. Pro nepřezkoumatelnost byla zrušena textová a grafická část jedné z ploch územního plánu. Dalším výrokiem byla vypořádána jiná návrhová tvrzení stěžovatelky vztahující se k jiným dvěma samostatným plochám územního plánu. Neplatí tak výše nastolená podmínka, že „veřejné a ústní projednání dílčí otázky, o které je rozhodováno meritorně, nemůže mít vliv na výrok rozsudku krajského soudu.“

S ohledem na výše uvedené tak krajský soud zatížil tak své rozhodnutí vadou ve smyslu § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. Spíše pro doplnění Nejvyšší správní soud uvedl, že se odpůrkyně mylí ve své interpretaci aplikačního pravidla „přiměřené“, tedy přiměřené aplikace § 76 s. ř. s. na řízení o zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části dle § 101b odst. 4 s. ř. s. Odpůrkyně se domnívá, že k užití § 76 s. ř. s. je soudu posuzujícímu zákonnost opatření obecné povahy dána větší diskrece, než je tomu při posuzování rozhodnutí správních orgánů. Nejspíše se tak s ohledem na uvedené domnívá, že záleží na posouzení soudu, zda při aplikaci (přiměřené aplikaci) § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. nařídí ústní jednání či nikoli. Tento její výklad je ale chybný.

Nejvyšší správní soud z výše uvedených důvodů dospěl k závěru, že krajský soud zatížil své řízení vadou ve smyslu § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s., která měla vliv na zákonnost rozsudku. Zrušil proto jeho rozsudek v napadených výrocích II. a III. a věc mu vrátil v tomto rozsahu k dalšímu řízení (§ 110 odst. 1 věta první s. ř. s.). V něm je krajský soud vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku výše (§ 110 odst. 4 s. ř. s.).

Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 11. 2024, č. j. 5 As 193/2023-59

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY, LHŮTA PRO VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ V PŘEZKUMNÉM ŘÍZENÍ

§ 43 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

§ 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

§ 97 odst. 2 a 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 20. 11. 2024, č. j. 5 As 193/2023-59 zamítl kasační stížnost proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 13. 7. 2023, č. j. 76 A 1/2023-87, který vyhověl žalobě proti rozhodnutí Krajského úřadu Moravskoslezského kraje ze dne 6. 1. 2023 o zrušení změny č. 3 Územního plánu H. B. v přezkumném řízení.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu zejména vyplývá:

Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku rozhodl, že prekluzivní lhůta pro skončení přezkumného řízení v § 97 odst. 2 správního řádu se uplatní i v případě přezkoumávání opatření obecné povahy.

Zastupitelstvo obce H. B. (navrhovatelky) vydalo dne 14. 4. 2021 změnu č. 3 územního plánu obce H. B. Toto opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 19. 5. 2021. Změnou došlo k novému zařazení pozemků ve vlastnictví osob zúčastněných na řízení I a II do plochy s funkčním využitím občanské vybavení. Původní využití bylo plocha smíšená výrobní. Společnost V.CZ, s. r. o., osoba zúčastněná na řízení III, chtěla na těchto pozemcích postavit výrobní halu. Změnou územního plánu byl tento záměr znemožněn. Osoby zúčastněné na řízení podaly dne 11. 10. 2021 u odpůrce podnět ke zrušení změny č. 3 územního plánu v přezkumném řízení. Rozhodnutím ze dne 6. 1. 2023 krajský úřad změnu č. 3 územního plánu v přezkumném řízení zrušil. Shledal, že před vydáním změny č. 3 došlo k porušení zákonné povinnosti provést opakované veřejné projednání úprav, jež nelze bez dalšího považovat za nepodstatné. Odůvodnění změny č. 3 bylo také zmatečné a nepřezkoumatelné.

Obec proti tomuto rozhodnutí podala žalobu ke správnímu soudu. V ní polemizovala s důvody pro zrušení shledané krajským úřadem. Krajský soud v Ostravě žalobě vyhověl z důvodu, že došlo k prekluzi oprávnění odpůrce změnu č. 3 přezkoumávat. Podle krajského soudu i na přezkum opatření obecné povahy se uplatní patnáctiměsíční prekluzivní lhůta pro skončení přezkumného řízení podle § 97 odst. 2 správního řádu. Správní řád totiž neobsahuje žádné speciální ustanovení, které by aplikaci této obecné lhůty znemožňovalo.

Odpůrce (stěžovatel) se proti rozsudku krajského soudu bránil kasační stížností.

Podle § 174 správního řádu platí: (1) Pro řízení podle této části platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé. (2) Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci. Část druhá správního řádu upravuje také přezkumné řízení v § 94 až 99. V § 96 správního řádu jsou obsaženy lhůty pro zahájení přezkumného řízení. Ty se v případě opatření obecné povahy nepoužijí, neboť § 174 odst. 2 správního řádu obsahuje vlastní speciální lhůtu. V § 97 odst. 2 správního řádu je pak však ještě upravena prekluzivní lhůta pro skončení přezkumného řízení v prvním stupni: Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ve věci. Probíhá-li přezkumné řízení, správní orgán je usnesením zastaví. Usnesení se pouze poznamená do spisu. Jádrem sporu mezi účastníky je, zda „přiměřeně“ použití v § 174 odst. 1 správního řádu znamená i použití prekluzivní lhůty patnácti měsíců v § 97 odst. 2 správního řádu.

Krajský soud v Ostravě v tomto řízení zaujal stanovisko, že patnáctiměsíční prekluzivní lhůta se uplatní. V tom navázal na jiné krajské soudy, které byly stejného názoru (viz rozsudky Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 4. 2. 2021, č. j. 61 A 31/2020 75; Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 7. 9. 2021, č. j. 140 A 1/2021-71; a Krajského soudu Hradci Králové ze dne 20. 7. 2021, č. j. 30A 35/2021-37. V § 174 odst. 2 správního řádu byla původně lhůta tří let pro zahájení přezkumného řízení. V takovém případě se logicky lhůta patnácti měsíců pro skončení přezkumného řízení uplatnit nemohla, neboť by částečně popřela speciální lhůtu pro zahájení řízení. Novelou provedenou zákonem č. 225/2017 Sb. však s účinností od 1. 1. 2018 zákonodárce lhůtu v § 174 odst. 2 správního řádu zkrátil na jeden rok. Po této změně krajské soudy začaly rozhodovat, že aplikaci prekluzivní lhůty v § 97 odst. 2 správního řádu nic nebrání. Odkazují přitom na důvodovou zprávu k zákonu č. 225/2017 Sb. Podle této důvodové zprávy obecná tříletá lhůta podle § 174 odst. 2 správního řádu pro vydání usnesení o zahájení přezkumného řízení, jehož předmětem je opatření obecné povahy, se v případě opatření obecné povahy vydávaných podle stavebního zákona jeví jako neúměrně dlouhá. Zvláště v případě územně plánovací dokumentace nebo její změny taková lhůta přináší značnou nejistotu při rozhodování o změnách v území. To se dotýká zejména vlastníků dotčených nemovitostí, investorů, ale i územních samosprávných celků, a dále správních orgánů rozhodujících o změnách v území, především stavebních úřadů. Lhůta 1 roku je optimálním kompromisem mezi zásadou zákonnosti opatření obecné povahy, resp. ochranou práv osob dotčených opatření obecné povahy, a principem právní jistoty spočívajícím ve vytvoření stabilních mantinelů pro rozhodování o změnách v území. Úmyslem zákonodárce tedy bylo zdůraznit právní jistotu na úkor zákonnosti opatření obecné povahy.

Tento úmysl skutečně nasvědčuje výkladu, že by se měla aplikovat i prekluzivní lhůta pro skončení řízení, neboť i ta podporuje právní jistotu.

Obecně také pro přezkumné řízení platí, že jde o výjimečný institut zasahující do právní jistoty a nabytých práv založených pravomocným rozhodnutím správního orgánu. Proto je nezbytné podmínky pro aplikaci tohoto výjimečného institutu vykládat restriktivně (rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2014, č. j. 2 As 74/2013-45, bod 25). Ustanovení § 174 odst. 1 správního řádu odkazuje na přiměřené použití mimo jiné i § 97 správního řádu. Přiměřeným použitím se má na mysli volnější vztah mezi ustanovením a vymezenými právními vztahy (viz čl. 41 Legislativních pravidel vlády). Norma se tedy neaplikuje v plném rozsahu, stejně (obdobně), ale s odchylkami a úpravami (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 8. 2021, č. j. 9 As 50/2021-91). Slova „přiměřeně“ se užívá za situace, kdy se konkrétní vztahy nemají řídit určitou právní úpravou v plném rozsahu nebo mají-li se řídit jen některými částmi určité právní úpravy (rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2016, č. j. 5 As 85/2015-36, bod 24).

Přiměřenému použití může bránit v prvé řadě speciální ustanovení. To by poté mělo přednost jako *lex specialis*. Tak tomu je například v již zmíněné otázce zahájení přezkumného řízení podle § 174 odst. 2 správního řádu. Speciální ustanovení pro skončení přezkumného řízení u opatření obecné povahy však zákon neobsahuje. Nemožnost přiměřeného použití však může nastat také, pokud povaha věci, tedy nějaké podstatné rozdíly oproti situaci, na kterou zamýšlená norma dopadá standardně, takovému použití brání (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 10. 2023, č. j. 9 Azs 177/2023-25). Nejvyšší správní soud již opakovaně uvedl, že právě právní úpravu přezkumného řízení je na přezkum opatření obecné povahy podle § 174 odst. 1 správního řádu třeba aplikovat toliko přiměřeně, tedy způsobem a v rozsahu odpovídajícím specifické povaze opatření obecné povahy (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 6. 2014, č. j. 4 AOs 4/2013-40).

Stěžovatel v nyní posuzovaném případě argumentuje, že v případě opatření obecné povahy by kombinace jednoleté lhůty pro zahájení přezkumného řízení a patnáctiměsíční lhůty pro jeho ukončení znemožnila v některých případech přezkumné řízení řádně vést. Nejvyšší správní soud uznává, že mezi opatřením obecné povahy a správním rozhodnutím existují rozdíly. Ty mimo jiné rozšířený senát shrnul ve svém právě citovaném rozsudku. Skutečnost, že zrušení opatření obecné povahy v přezkumném řízení je také opatřením obecné povahy, má vliv na běh lhůt. Návrh opatření obecné povahy se doručuje veřejnou vyhláškou podle § 172 odst. 1 správního řádu. Podle odstavce 5 tohoto ustanovení mají specifikované osoby ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho zveřejnění možnost podávat námítky. Tato lhůta počíná běžet po uplynutí 15 dnů ode dne vyvěšení návrhu (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 8. 2016, č. j. 6 As 231/2015-44). Pokud by došlo k zahájení přezkumného řízení až na samém konci jednoleté lhůty, tak je tu možnost zároveň zveřejnit ná-

vrh „rozhodnutí“ v přezkumném řízení, jak rozšířený senát ve výše uvedeném rozsudku výslovně připustil. V této situaci by mělo jít navíc o možnost preferovanou, a to právě z důvodu urychlení řízení. V takovém případě bude dozorčímu orgánu na ukončení řízení zbývat cca 45 dní. V takové lhůtě není nereálné, aby dozorčí orgán rozhodl. Pokud návrh „rozhodnutí“ zveřejní později, tak by tak měl v každém případě učinit co nejdříve, aby si zbývající lhůtu 45 dní dále příliš nezkracoval. Nicméně i ve lhůtě kratší než 45 dnů je reálné, aby dozorčí orgán rozhodl. Stěžovatel však namítá, že nebude možné na základě námitek a připomínek návrh podstatně upravit. Uvádí, že poté by se muselo znovu opakovat zveřejnění nového návrhu podle § 172 odst. 1 správního řádu. Pro posouzení této argumentace je především nutné posoudit, o čem se v přezkumném řízení rozhoduje.

V přezkumném řízení nelze územní plán obce změnit. Tím by bylo zasaženo do výlučné pravomoci obce v samostatné působnosti (např. rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2016, č. j. 5 As 85/2015-36, bod 36). V přezkumném řízení lze tedy územní plán, či jeho změnu pouze zrušit. Námítka a připomínky tak zpravidla budou směřovat pouze k nezrušení opatření obecné povahy v přezkumném řízení. Takovou připomínku či námítka je nutno v odůvodnění konečného „rozhodnutí“ vypořádat, respektive o ní rozhodnout. Výsledkem může být zamítnutí námítka a vydání „rozhodnutí“ v přezkumném řízení v původním zveřejněném znění, nebo zastavení přezkumného řízení při vyhovění námítce. Nové projednání změněného návrhu ani v jednom případě není nutné, neboť žádný změněný návrh nebude vypracován. Pokud jde o změnu navrhovaného výsledku přezkumného řízení, přichází v úvahu pouze zrušení původního opatření obecné povahy v jiném rozsahu. V takovém případě může dojít buď k zúžení, nebo k rozšíření rozsahu. V případě zúžení rozsahu také není nutno nový návrh na zrušení opatření obecné povahy znovu projednávat. V takovém návrhu není nic nového, k čemu se již dotčené osoby nemohly vyjádřit. Situace popsaná stěžovatelem může nastat, pouze pokud by mělo dojít ke zrušení opatření obecné povahy ve větším rozsahu. V takovém případě by šlo fakticky o nový návrh, kterým se navrhuje zrušit část opatření obecné povahy, které se původní návrh dozorčího orgánu netýkal. K tomu by měly mít dotčené osoby možnost se vyjádřit. Nicméně v takovém případě by předně bylo nutné posoudit, zda ohledně této části opatření obecné povahy bylo přezkumné řízení vůbec zahájeno. Pokud by nebylo, tak návrh již nebude možné rozšířit z důvodu uplynutí jednorocní lhůty pro zahájení řízení podle § 174 odst. 2 správního řádu.

Dále je také třeba upozornit na speciální ustanovení v § 172 odst. 5 správního řádu. Podle něj, jestliže by vyřizení námítka vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko. Správní řád tedy umožňuje dozorčímu orgánu stanovisko ke změně návrhu zjistit napřímo. Postup nového zveřejnění upraveného návrhu veřejnou vyhláškou bude připadat v úvahu, jen pokud

změnou budou dotčena práva dosud neidentifikovaných osob. Lze tedy shrnout, že situace popisovaná stěžovatelem, že by byl nucen znovu zveřejňovat pozměněný návrh výsledku přezkumného řízení a řízení by již nebylo možno v patnáctiměsíční lhůtě dokončit, by měla nastávat výjimečně. K takové možnosti je třeba zdůraznit, že přezkumné řízení je dozorčím nástrojem nadřízeného správního orgánu. Zahajuje se výlučně z moci úřední. Je tedy odpovědností nadřízeného správního orgánu, aby přezkumné řízení zahájil co nejdříve. Pozdější zahájení více zasahuje do právní jistoty všech adresátů již pravomocného rozhodnutí či opatření obecné povahy. A výjimečně může vést k tomu, že přezkumné řízení nebude možno být ukončeno v prekluzivní lhůtě. To je však riziko, které není zcela neakceptovatelné. Smyslem prekluzivní lhůty je právě ochrana právní jistoty. Jak podotkl již Krajský soud v Českých Budějovicích, tato situace ostatně není ničím odlišná od stanovení jiných procesních lhůt pro provedení určitého úkonu či ukončení řízení, neboť vždy platí, že čím blíže ke konci takové lhůty příslušný orgán úkony zahájí, tím více hrozí, že vlivem případných procesních komplikací nebude možné řízení řádně dokončit (příkladem budiž procesní lhůty svazující správce daně v daňovém řízení, jejichž marné uplynutí může vést k prekluzi práva vyměřit či doměřit daň). Krajský soud v Českých Budějovicích v této souvislosti připomněl výjimečnou povahu institutu přezkumného řízení, jakož i nutnost vykládat podmínky jeho uplatnění restriktivně (rozsudek ze dne 4. 2. 2021, č. j. 61 A 31/2020-75, bod 39). S tímto názorem, který staví na judikatuře Nejvyššího správního soudu, se Nejvyšší správní soud ztotožňuje. Podstatné také je, že přestože účastník řízení může podat podnět k zahájení přezkumného řízení, nevede podnět sám o sobě k jeho zahájení, neboť zvažování důvodů přezkumného řízení je zcela v diskreci správního orgánu (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 2. 2021, č. j. 1 As 438/2020-27, bod 8). K ochraně subjektivních práv osob dotčených opatřením obecné povahy tedy neslouží primárně přezkumné řízení. Ochrany se mohou domáhat u správních soudů.

Nejvyšší správní soud tedy dospěl k závěru, že zvláštní povaha opatření obecné povahy ani řízení o něm nebrání použití patnáctiměsíční prekluzivní lhůty pro skončení přezkumného řízení v § 97 odst. 2 správního řádu. Před uplynutím patnácti měsíců ode dne účinnosti přezkoumávaného opatření obecné povahy je tedy třeba, aby byla vyvěšena veřejná vyhláška o výsledném opatření obecné povahy přijatém v přezkumném řízení.

Závěrem lze dodat, že konkrétní skutkové okolnosti, proč stěžovatel změnu č. 3 v přezkumném řízení zrušil, respektive vady původního opatření obecné povahy, nejsou relevantní. Pokud došlo k uplynutí prekluzivní lhůty, tak k vadám již nelze přihlídnout. Nicméně námítka osob zúčastněných na řízení proti změně č. 3 územního plánu projednány budou. Osoby zúčastněné na řízení se totiž proti změně č. 3 bránily také žalobou před soudem, která je ve fázi projednávání před krajským soudem.

*Soudní rozhodnutí vybrala:
Česká společnost pro stavební právo*