



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Petra Šebka a soudců Mgr. Jana Jiráska, Ph.D., a JUDr. Terezy Matuškové v právní věci

žalobkyně: **D. R.**  
bytem X

proti

žalovanému: **Městský úřad Hrotovice**  
sídlem náměstí 8. května, 675 55 Hrotovice

za účasti osob zúčastněných na řízení:

1. **J. F.**  
bytem X
2. **obec Zárubice**  
sídlem Zárubice 5, 675 52 Lipník u Hrotovic
3. **EG.D, s. r. o.**  
sídlem Lidická 1873/36, 602 00 Brno
4. **CETIN a. s.**  
sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9

o žalobě proti společnému souhlasu žalovaného ze dne 15. 1. 2025 č. j.  
MUHR/OVZP/94/25,

**takto:**

- I. Společný souhlas Městského úřadu Hrotovice ze dne 15. 1. 2025 č. j. MUHR/OVZP/94/25, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 4000 Kč do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

**Odůvodnění:****I. Shrnutí podstaty věci**

1. Žalobkyně se žalobou domáhá zrušení rozhodnutí žalovaného – společného souhlasu – územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru „STAVEBNÍ ÚPRAVY RODINNÉHO DOMU č.p. X“ na pozemku p. č. X v k. ú. X.

**II. Shrnutí procesního postoje účastníků**

2. Žalobkyně v žalobě uvádí, že její soused (stavebník J. F. – první osoba zúčastněná na řízení) na pozemku č.p. X provádí práce, které nejsou jen stavebními úpravami, ale demolicí starého domu a výstavbou nového. Rozsah zásahů – odstranění konstrukcí, změna dispozic, nová základová deska – neodpovídá tomu, co bylo oznámeno stavebnímu úřadu, a nelze je provést pouze na základě společného souhlasu. Záměr stavebníka je v těsném sousedství rodinného domu žalobkyně, a ta je tak ohrožena imisemi. Žalobkyně tedy měla být účastníkem řízení. Žalovaný jí ale tuto pozici upřel. Žalobkyně žádala o nahlédnutí do spisu, o vysvětlení a o prověření skutečného stavu na stavbě, avšak žalovaný jí nevyhověl. Celý postup žalovaného působí jako snaha dodatečně legitimizovat již probíhající stavební zásahy, které měly vyžadovat standardní stavební řízení. Žalobkyně dále namítá, že stavebník byl podle zákona povinen předložit souhlas dotčených osob (včetně žalobkyně) se záměrem, což neučinil. Žalovaný přesto společný souhlas vydal. Žalobkyně spatřuje pochybení žalovaného také v tom, že jí společný souhlas nedoručil. Žalobkyně tak byla výše popsaným postupem připravena o možnost ochrany svých práv. Podle jejího názoru se jedná o podstatné porušení ustanovení o řízení před správním orgánem. Z těchto důvodů považuje vydaný společný souhlas ze dne 15. 1. 2025 za nezákonný a požaduje jeho zrušení. Jedná se o zásadní vady, pro které lze rozhodnout rozsudkem bez jednání. V tomto případě je z důvodu procesní ekonomie nadbytečné jednání vést.
3. Žalovaný ve svém vyjádření popisuje svůj postup po obdržení podnětů žalobkyně. Uvádí, že na jejich základě provedl dne 22. 7. 2025 kontrolní prohlídku s místním šetřením a ústním jednáním na místě samém. Žalovaný přitom zjistil, že u rodinného domu č. p. X probíhají bourací a stavební práce ve značném rozsahu, při nichž byla odstraněna střecha, obvodové zdi i téměř veškeré konstrukce až po základy. Na místě byla vybudována nová základová deska. Výsledkem šetření bylo tedy zjištění, že rozsah prací je proveden v rozporu se společným souhlasem. Žalovaný konstatoval, že se nejedná o stavební úpravy, nýbrž novostavbu. Ve formě sdělení žalovaný o tomto výsledku šetření informoval stavebníka, žalobkyni i starostu obce Zárubice. Následně žalovaný formou dalšího sdělení informoval stavebníka o tom, že společný souhlas pozbyl právních účinků, jelikož se nejedná o stavební úpravy, ale o novostavbu rodinného domu. Žalovaný rovněž stavebníkovi zakázal

pokračovat ve stavebních pracích a montážích a dne 15. 8. 2025 zahájil řízení o odstranění stavby. K námitkám žalobkyně ohledně nedoložení souhlasu dotčených osob a účastenství v řízení, žalovaný uvádí, že vyhodnotil, že záměrem stavebních úprav nebudou práva žalobkyně přímo dotčena. Proto nebyl její souhlas nutný a nebyla účastníkem předmětného řízení. Žalovaný uzavírá, že po přijetí podnětu žalobkyně učinil veškeré potřebné správní úkony ke zjištění skutečného stavu věci, vede řízení o odstranění stavby a rovněž stavebníkovi uložil pokutu za přestupek proti stavebnímu zákonu. Pokutu stavebník již uhradil. K tomu, jak má zdejší soud v posuzované věci rozhodnout, se žalovaný nevyjádřil.

4. Strany během řízení zaslaly zdejšímu soudu další podání.
5. Žalobkyně považuje úkony žalovaného, které následovaly po podání jejího podnětu, hned z několika pohledů za účelové. V konečném důsledku směřují úkony žalovaného k povolení novostavby (včetně truhlářské dílny) a vyloučení procesních práv žalobkyně. Žalobkyně zároveň rozporuje několik faktických nesprávností, které žalovaný uvedl ve svém vyjádření. Žalobkyně rozšířila žalobní petit tak, aby zdejší soud určil, že musí být účastníkem povolovacího řízení týkajícího se předmětného sousedního pozemku.
6. Žalovaný uvedl, že dne 22. 9. 2025 podal stavebník žádost o dodatečné povolení stavby „NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU“. Podle žalovaného bude žalobkyně zahrnuta mezi účastníky tohoto řízení. Žalovaný dále k námitce účastenství doplnil, že mezi původním rodinným domem ve vlastnictví stavebníka a rodinným domem ve vlastnictví žalobkyně jsou další 4 stavby, nejkratší vzdušná vzdálenost je cca 24 m. Žalovaný rovněž popírá argumentaci žalobkyně ohledně zřízení truhlářské dílny. Žalovaný navrhuje, aby zdejší soud žalobu zamítl.
7. Žalobkyně shrnula vývoj sporu od okamžiku vydání společného souhlasu; poukazuje na konkrétní skutečnosti, které byly v rozporu se zákonem (nezákonný společný souhlas, postup stavebníka v rozporu se společným souhlasem, nečinnost žalovaného až do podání podnětu, nesrovnalosti ohledně štítku „Stavba povolena“, zamítnutí nahlédnutí do spisu včetně nevyhotovení usnesení). Žalobkyně má za to, že nepostačí konstatovat, že je společný souhlas právně neúčinný, je třeba jej zrušit. Dále má žalobkyně za to, že žalovaný postupuje v rozporu s usnesením zdejšího soudu o přiznání odkladného účinku, neboť zahájil řízení o dodatečném povolení stavby. Žalobkyně závěrem požadovala, aby zdejší soud zakázal povolit stavebníkovi truhlářskou dílnu k podnikatelské činnosti.

### III. Posouzení věci

8. Žaloba byla podána včas (§ 72 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního /dále jen „s. ř. s.“/), osobou k tomu oprávněnou (§ 65 odst. 1 s. ř. s.), žaloba je přípustná (§ 65, § 68 a § 70 s. ř. s.).
9. Zdejší soud o žalobě rozhodoval přednostně s největším urychlením, neboť žalobě přiznal odkladný účinek (§ 308 zákona č. 283/2021 Sb.). Napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s. ř. s.) podle skutkového a právního stavu ke dni rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.) a dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.
10. Zdejší soud se v dané věci nejprve zabýval tím, zda je společný souhlas vydaný stavebním úřadem dle § 96a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), způsobilý být předmětem soudního přezkumu v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu dle § 65 a násl. s. ř. s.

11. S ohledem na usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 17. 9. 2019, č. j. 1 As 436/2017 – 43, dospěl zdejší soud k závěru, že napadený společný souhlas je rozhodnutím správního orgánu, proto je přezkoumatelný v řízení o žalobě podle § 65 a násl. s. ř. s. V citovaném usnesení se sice NSS nevyjádřil přímo ke společnému souhlasu vydanému dle § 96a stavebního zákona, nicméně vzhledem ke skutečnosti, že společný souhlas zahrnuje územní souhlas dle § 96 stavebního zákona a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru dle § 106 stavebního zákona, u nichž NSS výslovně uvedl, že jde o rozhodnutí správního orgánu dle § 65 odst. 1 s. ř. s., lze i v případě společného souhlasu dospět k závěru, že jde o rozhodnutí správního orgánu.
12. S ohledem na žalobní argumentaci považuje zdejší soud za vhodné uvést, že sama žalobkyně svou žalobou učinila předmětem přezkumu společný souhlas a „řízení“, které jeho vydání předcházelo. Především v doplňujících podáních se totiž argumentace žalobkyně „rozbíhá“ do různých úrovní, které nejsou pro podstatu věci relevantní. Předmětem přezkumu zdejšího soudu není to, jakým způsobem žalovaný postupuje po vydání společného souhlasu, tedy zda v současnosti vede řízení o odstranění stavby, eventuálně o vydání dodatečného povolení. Odlišení předmětu jednotlivých řízení přitom není projevem přepjatého formalismu, nýbrž naopak projevem zásady právní jistoty a ochrany nabytých práv. Požadavek žalobkyně, aby zdejší soud určil, že žalobkyně musí být účastníkem povolovacího řízení týkajícího se sousedního pozemku, a aby zdejší soud rozhodl, že se zakazuje povolit stavebníkovi truhlářskou dílnu k podnikatelské činnosti, se tak mýjí s předmětem řízení a zdejší soud se tak těmito otázkami zabývat nemůže.
13. Dále považuje zdejší soud za vhodné vyjádřit se k tvrzení správních orgánů (žalovaného a Krajského úřadu Kraje Vysočina ve sdělení k podnětu žalobkyně), že společný souhlas pozbyl právních účinků. Tato tvrzení by totiž mohla směřovat k tomu, aby zdejší soud žalobu odmítl z důvodu odpadnutí předmětu řízení. Tak tomu však není.
14. Zdejší soud souhlasí s tím, že pokud byla stavba odstraněna, tak zanikla. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 2088/2001, *„stavby pro bydlení, pro individuální rekreaci, [...] zanikají vždy destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním nadzemním podlažím [...] Pro posouzení zániku stavby původní je tedy v těchto případech významné to, co bylo odstraněno, nikoli to, co bylo nově vybudováno, přičemž pro závěr o zachování dispozičního řešení prvního nadzemního podlaží je rozhodující, zda došlo k úplné nebo částečné destrukci obvodových zdí prvního nadzemního podlaží. Při úplné destrukci těchto obvodových zdí je nepochybné, že původní stavba zanikla.“* Ačkoliv se jedná o závěry civilního soudu, jsou aplikovatelné i v posuzované věci, neboť okamžik zániku stavby pro účely stavebně-právních předpisů se nijak neodlišuje od jeho občanskoprávního pojetí (viz rozsudky NSS ze dne 7. 7. 2015, č. j. 4 As 106/2015-55, ze dne 15. 1. 2021, č. j. 8 As 94/2020-38, ze dne 21. 1. 2021, č. j. 7 As 216/2019-32, ze dne 12. 5. 2022, č. j. 6 As 72/2021-35, nebo ze dne 24. 2. 2023, č. j. 5 As 173/2022-38).
15. Ze správního spisu je přitom zřejmé, že stavebník původní rodinný dům takřka celý odstranil a provádí výstavbu domu nového (plyne to z předložených fotografií a potvrzuje to i žalovaný). Společný souhlas však dosud nebyl pravomocně zrušen. Předmětem řízení před krajským soudem je jednání správního orgánu, resp. jeho výsledek napadený žalobou či jiným návrhem. Dokud toto rozhodnutí správního orgánu existuje, je dán předmět soudního řízení. Odstraněním stavby „pouze“ zaniklo právo stavebníka vyplývající ze společného souhlasu, tj. veřejnoprávní oprávnění k realizaci původního stavebního záměru.

16. Odstranění stavby tak nemá žádný vliv na toto soudní řízení. Výše uvedené však znamená, že pokud zdejší soud dospěje k tomu, že jsou zde důvody pro zrušení společného souhlasu (jeho nezákonnost či nepřezkoumatelnost), žalovanému v dalším řízení nezbude nic jiného než řízení o žádosti stavebníka zastavit, neboť se žádost stavebníka stala zjevně bezpředmětnou.
17. Pro úplnost ještě zdejší soud dodává, že za výše popsaného skutkového stavu – postup stavebníka v rozporu se společným souhlasem, odstranění stavby a započetí stavby nové – je zahájení řízení o odstranění stavby zcela v souladu se zákonem.
18. Po tomto, dle zdejšího soudu nutném, úvodu se soud zabýval aktivní procesní legitimací žalobkyně a včasností podané žaloby.
19. Dle § 65 odst. 1 s. ř. s. náleží žalobní legitimace každé osobě, která tvrdí, že byla na svých právech zkrácena přímo nebo v důsledku porušení svých práv v předcházejícím řízení rozhodnutím správního orgánu.
20. Splnění podmínek aktivní procesní legitimace je vázáno na logické a myslitelné tvrzení možnosti dotčení vlastní právní sféry žalobce napadeným rozhodnutím. K tomu srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005–86, dle kterého: *„Aktivní žalobní legitimace v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu (§ 65 a násl. s. ř. s.) bude dána vždy tehdy, pokud s ohledem na tvrzení žalobce není možné zjevně a jednoznačně konstatovat, že k zásahu do jeho právní sféry v žádném případě dojít nemohlo“*.
21. Není vyloučeno, aby žalobu proti rozhodnutí správního orgánu podala také osoba, která nebyla účastníkem správního řízení, v němž bylo toto rozhodnutí vydáno, nebo osoba, které rozhodnutí správního orgánu ani nebylo nebo nemělo být doručováno. K tomu srov. rozsudek NSS z 22. 2. 2011, č. j. 2 Afs 4/2011–64, v němž NSS konstatoval, že: *„Z hlediska aktivní legitimace k podání žaloby proto není určující, zda s dotčeným subjektem bylo jednáno jako s účastníkem správního řízení, nýbrž, zda vydaným rozhodnutím byla dotčena jeho právní sféra ve shora popsaném smyslu“*.
22. V dané věci nebyl žalobkyni společný souhlas doručen. Žalobkyně však mj. tvrdí, že postupem žalovaného, který vydal společný souhlas bez toho, že by vyžadoval její souhlas jakožto vlastnice přilehlých nemovitostí, jejíž práva mohou být oznamovaným záměrem přímo dotčena umístěním stavebního záměru ve smyslu § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona, byla dotčena na své právní sféře. Vzhledem k tomu, že žalobkyně v žalobě uvedla konkrétní tvrzení, na základě nichž nelze možný zásah do její právní sféry vyloučit, má dle soudu žalobkyně aktivní procesní legitimaci k podání žaloby dle § 65 a násl. s. ř. s.
23. Pokud jde o včasnost žaloby, tak z obsahu správního spisu neplyne, že by napadený společný souhlas byl žalobkyni oznámen, a ani žalovaný netvrdí, že by se tak stalo. Počátek plynutí lhůty pro podání žaloby v případě žalobkyně, již se rozhodnutí dle § 65 s. ř. s. nedoručovalo, není zákonem určen. Judikatura však dovodila, že v takovém případě počne lhůta pro podání žaloby plynout okamžikem, kdy se žalobce prokazatelně seznámil se skutečností, že napadené rozhodnutí bylo vydáno, i s jeho úplným obsahem (srov. rozsudek NSS ze dne 25. 6. 2014, č. j. 1 Afs 52/2014–38). Z žaloby i ze správního spisu vyplývá, že v době podání žaloby nebyla žalobkyně ještě seznámena s úplným obsahem společného souhlasu (jak sama uvádí žalobu podala z procesní opatrnosti), z logiky věci je tak nutné žalobu považovat za včasnou.

24. Podle § 96a odst. 2 stavebního zákona podá-li stavebník oznámení záměru podle § 96 a ohlášení stavebního záměru podle § 105 (dále jen "společné oznámení záměru"), vydá stavební úřad společný souhlas za předpokladu, že jsou splněny požadavky a podmínky § 96 a § 105. Ke společnému oznámení záměru stavebník připojí doklady podle § 96 odst. 3 písm. a) až e) a dokumentaci podle povahy záměru uvedenou v § 105 odst. 2 až 6 stavebního zákona.
25. Podle § 96 odst. 1 stavebního zákona místo územního rozhodnutí stavební úřad vydá územní souhlas, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
26. Podle § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona oznámení záměru obsahuje kromě obecných náležitostí údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje dotčených pozemků a staveb. K oznámení oznamovatel připojí (poznámka soudu: mimo jiné) 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; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu; souhlas se nevyžaduje v případech stavebních záměrů uvedených v § 103, pokud nejsou umístěny ve vzdálenosti od společných hranic pozemků menší než 2 m.
27. Podle § 96 odst. 5 stavebního zákona nemá-li oznámení předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže stavební úřad oznamovateli nedostatky odstranit na místě nebo jej vyzve k jejich odstranění, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě. Dojde-li stavební úřad k závěru, že oznámení nebo záměr nesplňuje podmínky pro vydání územního souhlasu, nebo mohou být přímo dotčena práva dalších osob kromě osob uvedených v odstavci 3 písm. d), ledaže by s tím tyto osoby vyslovily souhlas, rozhodne usnesením o provedení územního řízení.
28. Nelze přehlédnout, že vymezení okruhu osob, jejichž souhlas má oznamovatel spolu s oznámením záměru doložit dle výše uvedeného ustanovení, odpovídá vymezení okruhu jedné ze skupin účastníků územního řízení, resp. společného územního a stavebního řízení. Konkrétně viz § 85 odst. 2 písm. b) a § 94k písm. e) stavebního zákona. Lze proto vycházet z judikatury vztahující se i k těmto ustanovením.
29. Podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona jsou účastníky územního řízení dále osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.
30. Podle § 94k písm. e) stavebního zákona je účastníkem společného územního a stavebního řízení také osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno.
31. Z výše uvedených ustanovení vyplývá, že jednou z podmínek, jejíž naplnění je předpokladem pro vydání společného souhlasu, který není výsledkem správního řízení, ale je vydáván na základě jiného postupu dle stavebního zákona, je doložení souhlasu osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno.
32. Podstatnou otázkou pro určení osob, od nichž má stavební úřad vyžadovat souhlas s umístěním stavebního záměru ve smyslu § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona v případě,

že zvažuje vydání společného souhlasu, je posouzení potenciality přímého dotčení práv těchto osob jakožto vlastníků sousedních nemovitostí oznámeným stavebním záměrem. Potenciální přímé dotčení vlastnických práv sousedů v materiálním slova smyslu totiž zakládá povinnost stavebního úřadu požadovat doložení souhlasu s oznamovaným záměrem, bez něž nelze dle zákona společný souhlas vydat. Výjimku z doložení souhlasu by představovaly pouze stavební záměry dle § 103 stavebního zákona, pokud by nebyly umístěny ve vzdálenosti od společných hranic pozemků menší než 2 metry, o které však v tomto případě nejde.

33. V dané věci je žalobkyně vlastnící pozemku, který nemá s pozemkem, na kterém má být stavební záměr umístěn, společnou hranici. Pozemek ve vlastnictví žalobkyně a pozemek ve vlastnictví stavebníka dělí přibližně o 20 metrů (rodinné domy 24 metrů). Tato skutečnost však dle nálezu Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99, který rozšířil význam pojmu sousední pozemky i na pozemky, které s pozemkem, na který má být umístěna plánovaná stavba, přímo nemezují, bez dalšího nevylučuje přímé dotčení na vlastnických právech žalobkyně ve smyslu § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona. Vždy je třeba posoudit individuální okolnosti případu, tedy povahu zamýšlené stavby a její možné nežádoucí dopady.
34. K posuzování přímého dotčení na vlastnických a jiných věcných právech stavebním záměrem se vyjádřil NSS v rozsudku ze dne 29. 6. 2011, č. j. 7 As 54/2011–85, dle kterého: *„Přímým dotčením nutno rozumět takovou možnou změnu poměrů v lokalitě vyvolanou zamýšlenou stavbou, která má vliv na podstatu, obsah nebo výkon vlastnických či jiných relevantních práv těmi, kdo tato práva mají. Rozhodnutí o umístění stavby je jedním z příkladů správního rozhodnutí in rem, tedy rozhodnutí, jež se primárně týká určité věci a vytváří veřejnoprávní poměry mezi určitou věcí a jejím „okolím“, jež je tvořeno jinými věcmi (pozemky či stavbami). Úvaha o tom, že určitý pozemek, příp. určitá stavba, je již natolik vzdálen od pozemků, na kterých má být stavba umístěna, že jeho přímé dotčení nepřipadá v úvahu, pak musí být podložena skutkovými zjištěními vycházejícími z analýzy vzájemné vzdálenosti uvedených pozemků, povahy umístěvané stavby, příp. pozemku či stavby potenciálně dotčených, a dalších relevantních okolností, na základě nichž lze usoudit, zda dotčení připadá v úvahu“.*
35. V rozsudku NSS ze dne 19. 6. 2009, č. j. 5 As 67/2008–111, dospěl NSS k závěru, že: *„Přímým dotčením lze nepochybně rozumět především dotčení stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod., tj. různé imise (§ 127 odst. 1 obč. zák.). Imisemi se obecně rozumí výkon vlastnického práva, kterým se zasahuje do cizího vlastnického nebo jiného práva nad míru přiměřenou poměrům (viz shora citované ustanovení obč. zák. podle kterého: „Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv... Nesmí ... nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, ... stíněním a vibracemi ...“). Přímým dotčením sousedních nemovitostí může být např. jejich dotčení zvýšenou intenzitou dopravy v místě stavby vzhledem k jejímu účelu“.* Uvedený rozsudek byl vydán za účinnosti již zrušeného zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Nyní jsou imise upraveny v § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, avšak jejich povaha se nezměnila. Závěry uvedeného rozsudku jsou tedy i nyní použitelné.
36. V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 7 As 17/2013–25, NSS uvedl, že: *„vymezení okruhu účastníků územního řízení (§ 85 stavebního zákona z roku 2006) vyžaduje s ohledem na konkrétní okolnosti případu komplexní posouzení situace v území a zohlednění nejrůznějších vlivů, neboť v úvahu přichází u vlastníků sousedních staveb a pozemků dotčení nejrůznějšího druhu.“*

37. Dle rozsudku NSS ze dne 18. 2. 2021, č. j. 5 As 36/2009–123, platí, že: „*k tomu, aby právnická či fyzická osoba měla postavení účastníka správního řízení, je dostačující pouhý předpoklad existence dotčení jejích práv, právem chráněných zájmů nebo povinností, které mohou být povolením dotčeny. Protože postačuje pouhá možnost dotčení práv, je nutné jako s účastníkem řízení jednat s každým, u něhož nebude možné nade vší pochybnost jednoznačně vyloučit, že jeho vlastnická nebo jiná práva nemohou být za žádných okolností povolením dotčena*“.
38. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že k založení povinnosti žalovaného vyžadovat po oznamovateli záměru souhlas vlastníků sousedních pozemků stačí i pouhá možnost přímého dotčení vlastnických, příp. jiných věcných práv těchto osob oznamovaným záměrem. K tomu srov. rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2018, č. j. 9 As 215/2018–33. „Přímé dotčení“ je neurčitým právním pojmem a jeho naplnění musí být vždy posouzeno s přihlédnutím k individuálním okolnostem daného případu. Správní orgán tedy musí vždy posoudit, zda může být určitý vlastník sousedních nemovitostí záměrem dotčen či nikoli.
39. V daném případě ze správního spisu plyne, že s ohledem na vzdálenost (resp. blízkost) stavby od pozemku žalobkyně a jejího rodinného domu není zcela vyloučeno potenciální přímé dotčení vlastnických práv žalobkyně stavebním záměrem.
40. Žalovaný však vydal společný souhlas, v němž ke splnění podmínek pro jeho vydání pouze stručně uvedl, že žádost splňuje požadavky mj. podle § 96 stavebního zákona. Ve společném souhlasu však absentuje jakákoliv úvaha žalovaného týkající se posouzení možného přímého dotčení na právech žalobkyně jako vlastnice sousedního pozemku umístěním záměru. Vzhledem k tomu soud nemá, jak přezkoumat zákonnost napadeného rozhodnutí v této otázce. Napadené rozhodnutí je tedy nepřezkoumatelné.

#### IV. Závěr a náklady řízení

41. Zdejší soud proto společný souhlas bez jednání zrušil podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení, v němž je vázán právním názorem soudu (§ 78 odst. 4 a 5 s. ř. s.).
42. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 a 5 s. ř. s. Žalobkyně měla ve věci plný úspěch, a proto má podle § 60 odst. 1 s. ř. s. právo na náhradu nákladů řízení. Žalovaný ve věci úspěch neměl, proto nemá právo na náhradu nákladů řízení a je povinen zaplatit žalobkyni náhradu účelně vynaložených nákladů řízení. Žalobkyni vznikly náklady ve výši 4000 Kč za zaplacený soudní poplatek za návrh na přiznání odkladného účinku (1000 Kč) a za žalobu (3000 Kč). Tuto částku je tedy povinen žalovaný žalobkyni ve stanovené lhůtě zaplatit.
43. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu jeho nákladů, jelikož jim soud neuložil žádnou povinnost a neshledal ani žádné důvody hodné zvláštního zřetele, které by odůvodnily odlišný postup (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

#### Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližze následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno dne 27. 11. 2025

Petr Šebek v. r.  
předseda senátu