



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



AKTUÁLNÍ JUDIKATURA VE VAZBĚ NA „NOVÝ“ STAVEBNÍ ZÁKON

25. CELOSTÁTNÍ KONFERENCE O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU

23. 9. 2025

Karlovy Vary

JUDr. Jan Brož, Ph.D., LL.M. (KVB)

JUDr. Aleš Mácha, Ph.D. (MMR)

Dva okruhy témat

- I. novela SŘS účinná od 1. 1. 2026 a dopady do veřejného stavebního práva
- II. vybraná judikatura související s NSZ

I. Novelizace SŘS od 1. 1. 2026

Novela SŘS s dopady do stavebního práva

- ▶ Zákon č. 314/2025 Sb., kterým se **mění zákon č. 325/1999 Sb., o azylu**, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
- ▶ Změny v SŘS účinné od **1. 1. 2026**

Osoba zúčastněná na řízení (OZNŘ)

- ▶ § 34 odst. 2 nová věta první:
 - ▶ *„Nestanoví-li zákon jinak nebo nevylučuje-li to povaha procesního práva, má osoba zúčastněná na řízení stejná procesní práva a povinnosti jako účastník.“*
- ▶ Stavebník jako OZNŘ (§ 305 StZ)
- ▶ Jaké to má dopady?

Osoba zúčastněná na řízení (OZNŘ)

- ▶ § 60 odst. 5 nová věta první:
 - ▶ *„Osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu nákladů řízení vůči neúspěšnému žalobci, pokud bránila své právo, které jí vyplývalo z rozhodnutí nebo jiného úkonu napadeného žalobou.“*
- ▶ Stavebník má právo na náhradu nákladů řízení vůči žalobci (soused, spolek apod.)

Přezkum závazných stanovisek

- ▶ § 65 odst. 1 nová věta poslední:
 - ▶ „Za rozhodnutí se považuje také závazné stanovisko, které **brání vydání povolení či souhlasu.**“
 - => ZS lze nově samostatně žalovat
- ▶ Která ZS brání vydání? Jen negativní? Kladné s podmínkami?
- ▶ Je nutné postupovat podle § 149 odst. 7 SŘ?

Přezkum závazných stanovisek

- ▶ § 75 odst. 2:

- ▶ *Soud přezkouvá v mezích žalobních bodů napadené výroky rozhodnutí. Byl-li závazným podkladem přezkoumávaného rozhodnutí jiný úkon správního orgánu, přezkouvá soud k žalobní námitce také jeho zákonnost, není-li jím sám vázán. Před rozhodnutím o námitce soud umožní správnímu orgánu, o jehož úkon jde, aby se k námitce vyjádřil. Shledá-li soud žalobní námitku důvodnou, zruší přezkoumávaný úkon samostatným výrokem pro nezákonnost.*

II. Judikatura (nejen) k NSZ

Lhůta pro podání správní žaloby - § 306 NSZ

(1) Žalobu proti rozhodnutí stavebního úřadu, s výjimkou rozhodnutí o přestupku, lze podat do 1 měsíce poté, kdy bylo rozhodnutí žalobci oznámeno.

(2) Rozšířit žalobu na dosud nenapadené výroky nebo ji rozšířit o další žalobní body může žalobce jen ve lhůtě 2 měsíců poté, kdy mu bylo rozhodnutí oznámeno.

- ▶ Nedostatek právní úpravy?
- ▶ Je to úprava blanketních správních žalob?
- ▶ Možné výklady?

Lhůta pro podání správní žaloby - § 306 NSZ

► možné výklady?

- je jasné, že se tato lhůta bude vztahovat na záměry povolené podle nového stavebního zákona
- jenže co s řízeními podle starého stavebního zákona?
 - zkrácená lhůta se neaplikuje
 - zkrácená lhůta se aplikuje, pokud její běh započal po 1. 7. 2024
 - zkrácená lhůta se aplikuje, pokud její běh započal do 30. 6. 2024, pak se od 1. 7. 2024 krátí

Lhůta pro podání správní žaloby - § 306 NSZ

- ▶ **krajské soudy** - 1. 7. 2024 nabyt účinnosti NSZ, lhůta se může i zkrátit v průběhu jejího běhu; důvody: legisvakance NSZ + procesní povaha lhůty, tudíž nemusí být neměnná, jde o tzv. nepravou retroaktivitu
- ▶ **NSS č. j. 3 As 183/2024-26 ze dne 7. 11. 2024** - zkrácení lhůty v průběhu možné je, bod odůvodnění [46]: Lze tak uzavřít, že zvláštní úpravu žalobních lhůt podle § 306 stavebního zákona z roku 2021 je třeba aplikovat i na případ stěžovatelky, již bylo rozhodnutí žalovaného oznámeno ještě za účinnosti obecné úpravy dle § 72 odst. 1 s. ř. s. Stěžovatelce tudíž náležela měsíční lhůta k podání žaloby, která začala běžet dne 11. 6. 2024 a marně jí uplynula dne 11. 7. 2024, neboť stěžovatelka podala žalobu ke krajskému soudu teprve dne 30. 7. 2024. Krajský soud tudíž postupoval v souladu se zákonem, pokud stěžovatelčinu žalobu odmítl pro opožděnost.

Lhůta pro podání správní žaloby - § 306 NSZ

► Nález ÚS sp. zn. I. ÚS 3241/24 #1 ze dne 26. 3.2025:

Ústavní soud shrnuje, že v posuzovaném případě, který se týkal běhu lhůty pro podání žaloby, a tedy základního práva stěžovatelky na soudní ochranu a přezkum zákonnosti rozhodnutí orgánu veřejné správy podle čl. 36 odst. 1 a odst. 2 Listiny, byly správní soudy při absenci přechodných ustanovení povinny přistoupit k takovému intertemporálnímu řešení, které v souladu s čl. 4 odst. 4 Listiny šetří podstatu a smysl tohoto základního práva, čemuž nedostály. Správní soudy nedostatečně reflektovaly význam absence přechodných ustanovení, intenzitu zásahu do základního práva stěžovatelky, jakož i specifickou projevů nepravé retroaktivity v případě lhůt pro podání žaloby, u nichž je nepravě retroaktivně zkráceno dříve vzniklé právo podat žalobu za stanovených podmínek (v určité lhůtě).

Lhůta pro podání správní žaloby - § 306 NSZ

► NSS č. j. 1 As 25/2025-30 ze dne 17. 4. 2025

Speciální jednoměsíční lhůtu (§ 306 odst. 1 stavebního zákona) lze aplikovat pouze na lhůty započaté po účinnosti nové úpravy, tedy délka lhůty pro podání žaloby se odvíjí od právní úpravy účinné v okamžiku doručení napadeného správního rozhodnutí.

► NSS č. j. 2 As 282/2024-42 ze dne 28. 5. 2025

Případ, kdy dokonce nabytím účinnosti NSZ, se stala lhůta nesplnitelnou.

Právní povaha „souhlasů“ podle 183ky

► NSS č. j. 1 As 25/2025-30 ze dne 17. 4. 2025 (RS NSS)

Souhlasy vydávané stavebním úřadem zejména podle § 96, § 106, § 122, § 127 a § 128 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), jsou rozhodnutími správního orgánu dle § 65 odst. 1 s. ř. s.

SpŘ: úkony podle části IV. SpŘ

SŘS: rozhodnutí podle § 65 SŘS

Proč byly tedy vypuštěny při přípravě nového stavebního zákona?

ŽAVES - možnost „vyžalovat“ si řízení o nařízení odstranění stavby

► Podstata věci

- společnost ŽAVES vlastnila pozemky v kat. území Kouřim, na kterých (a též na sousedních) bylo třetí osobou umístěno bez aktu stavebního úřadu a bez souhlasu ŽAVES golfové hřiště
- ŽAVES se dotázala MÚ Kouřim (stavebního úřadu), zda byl vydán akt stavebního úřadu
- ŽAVES tvrdila, že jde o nepovolené terénní úpravy a mělo dojít k posouzení EIA
- stavební úřad podnětu ŽAVES sdělil, že pro zřízení golfového hřiště nevydal žádný akt podle stavebního zákona a že pro něj není nic takového potřeba
- ŽAVES podala **zásahovou žalobu** ke KS v Praze
- KS v Praze usnesením 14. 5. 2019, č.j. 43 A 19/2019-56, žalobu odmítl, neboť nezačájení řízení z moci úřední nemůže představovat nezákonný zásah ve smyslu § 82 SŘS

ŽAVES - možnost „vyžalovat“ si řízení o nařízení odstranění stavby

► Proč to šlo do RS NSS?

1. Může se žalobce bránit ve správním soudnictví žalobou na ochranu před nezákonným zásahem správního orgánu proti faktické nečinnosti stavebního úřadu ve věci nepovolené stavby či terénní úpravy provedené jinou osobou? Pokud ano, za jakých podmínek?
2. Pokud ne (resp. pokud nejsou příslušné podmínky splněny), má správní soud žalobu odmítnout, nebo zamítnout?

ŽAVES - možnost „vyžalovat“ si řízení o nařízení odstranění stavby

► Závěr RS NSS č. j. 6 As 108/2019-39 ze dne 26. 3. 2021

nezákonný zásah představuje pasivita stavebního úřadu („nečinnost“), neboť toleruje nepovolenou stavbu a nebylo zahájeno řízení z moci úřední o jejím odstranění

ŽAVES - možnost „vyžalovat“ si řízení o nařízení odstranění stavby

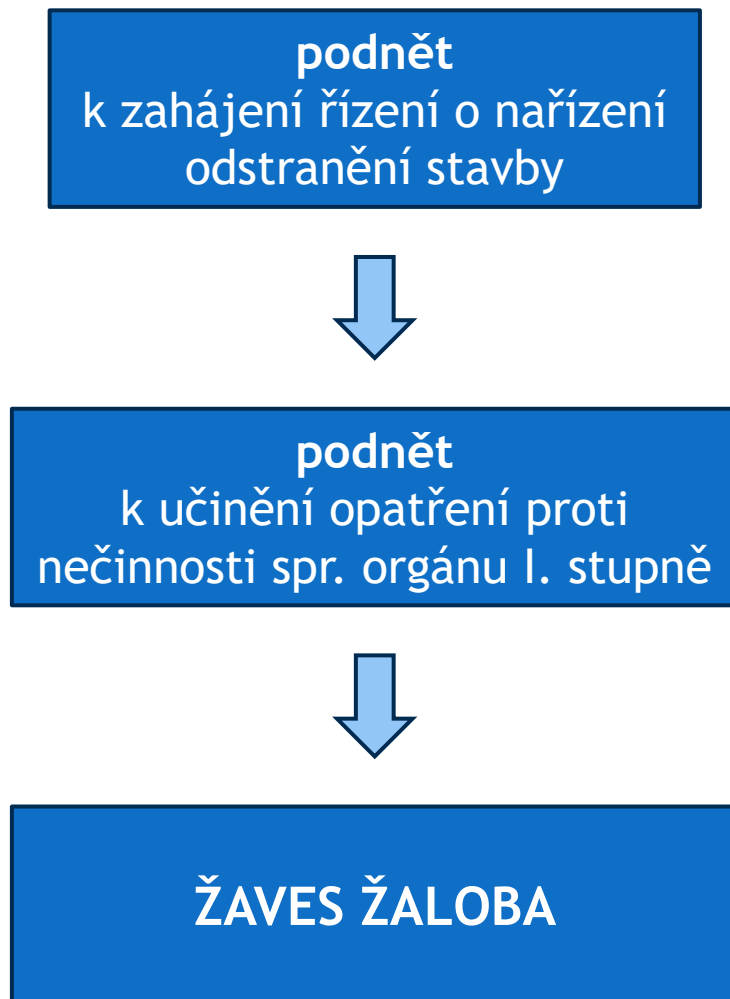
► 1.komplex podmínek:

1. neochráněné hmotné právo žalobce v důsledku nezahájení řízení z moci úřední
2. žalobce musí mít aktivní legitimaci podat žalobu proti rozhodnutí, které bude výsledkem takového řízení z moci úřední

► 2.komplex podmínek:

1. subsidiarita zásahové žaloby - nevyužití prostředku ochrany v rámci řízení znemožňuje ŽAVES aplikovat
2. dodržení postupu: podnět => podnět k učinění opatření proti nečinnosti => žaloba
3. žalobce se nedomáhá zahájení řízení z moci úřední (či přestupkového řízení)
4. nejde o zneužití práva

ŽAVES - možnost „vyžalovat“ si řízení o nařízení odstranění stavby



ŽAVES - možnost „vyžalovat“ si řízení o nařízení odstranění stavby

► Rozhodnutí soudu v konkrétní věci?

- soud bude řešit **toliko otázku, zda má být řízení zahájeno, nikoliv to jak dopadne** (bude řešit to, zda jsou pro zahájení řízení rozumné předpoklady)
- Jak bude tedy vypadat výrok soudu? Záleží na petitu žalobce...

Soud si musí nejprve ujasnit, zda projednávaná žaloba je „zápůrčí“, tj. směřuje proti zásahu, který doposud nebyl ukončen, anebo „určovací“, tedy směřuje proti zásahu, který již ukončen byl. Zatímco u určovací žaloby nezkoumá, zda se žalobce ochrany před zásahem či jiné formy nápravy mohl domáhat jinými právními prostředky, a pokud ano, zda tak učinil, u zápůrčí žaloby takové zkoumání provést musí. Zjistí-li, že uvedené právní prostředky měl žalobce k dispozici, avšak nevyužil jich, musí soud žalobu odmítnout podle § 46 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 85 s. ř. s.

ŽAVES - možnost „vyžalovat“ si řízení o nařízení odstranění stavby

- ▶ Jak postupovat jako stavební úřad či nadřízený správní orgán?
 - u podnětu zkoumat, kdo jej vlastně podává... „lid“ nebo potenciální účastník řízení
 - nejzajímavější je judikatura ke zneužití práva, neboť:
 - žalobci se přičítá i nečinnost předchozích vlastníků pozemku jakožto právních předchůdců žalobce (NSS č. j. 1 As 105/2023-29)
 - pokud žalobce bezdůvodně vyčkává a ví o nezákonném stavu, pak mu ochrana poskytnuta nebude... 4 roky je moc (NSS č. j. 10 As 177/2022-27)
 - objektivní lhůta (10 let) a subjektivní lhůta (3 roky), přičemž uplynutí kterékoliv z těchto lhůt znamená zneužití práva (NSS č. j. 8 As 84/2023-71)
 - zneužití je třeba ve spisu mít podložené...

ŽAVES - možnost „vyžalovat“ si řízení o nařízení odstranění stavby

► Exekuční řízení?

Městský soud v Praze - rozsudek č. j. 8 A 130/2024-67 ze dne 21. 5. 2025

- ano, i pro exekuci rozhodnutí

potvrzeno NSS - rozsudek č. j. 5 As 124/2025-61 ze dne 12. 9. 2025

Koncentrace podle § 307 odst. 1 NSZ

(1) Žaloba proti rozhodnutí stavebního úřadu je nepřípustná, obsahuje-li pouze skutkové a právní důvody, které žalobce neuplatnil v řízení o odvolání, ač tak učinit mohl; to neplatí, jde-li o žalobu proti rozhodnutí, které bylo vydáno v řízení zahájeném z moci úřední, anebo kterým byla povolena stavba podléhající posouzení vlivů na životní prostředí.

► rozsudek NSS č. j. 7 As 320/2024-47 ze dne 13. 3. 2025

Podmínka zakotvená v § 307 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, týkající se koncentrace soudního řízení, se uplatní až v případech, v nichž bylo řízení o odvolání vedeno podle tohoto zákona.

Děkujeme za pozornost

jan.broz@akkvb.cz

ales.macha@mmr.gov.cz