

# PORADNA

● ***Vlastním pozemek a rodinný domek situovaný na kraji obce. Dozvěděl jsem se od známého, že soused zamýšlí zřízení podnikatelské provozovny na svém pozemku, který přímo sousedí s mým. Plánovanou provozovnu a můj dům dělí vzdálenost necelých dvacet metrů, a proto se obávám hlučného provozu a s jeho záměrem nesouhlasím. Soused na to reagoval tak, že oddělil od své parcely zhruba metrový pruh podél celé hranice našich pozemků a daroval jej své matce s tím, že teď už se nemusí se mnou bavit. Sdělil mi, že se o stavebním řízení stejně vůbec nedozvím. Mám v takovém případě nějakou možnost se bránit?***

Postup souseda je za určitých podmínek možno považovat za obcházení zákona. Rozhodující bude posouzení ze strany stavebního úřadu, zda budete ve stavebním řízení jeho účastníkem. V rámci stavebního řízení se potom jakožto účastník můžete bránit podáváním námitek a předkládáním důkazů. Důležité je, abyste se o probíhajícím územním, popř. stavebním řízení včas dozvěděli.

Stavební řízení v širším smyslu se skládá ze tří částí, a to územního řízení, řízení o vydání stavebního povolení a řízení o povolení užívání stavby. Současný stavební zákon definuje okruh účastníků územního řízení v § 85 odst. 1 tak, že účastníky řízení jsou žadatel a obec, na jejímž území se má záměr realizovat.

Paragraf 85 v odstavci 2 stavebního zákona dále rozšiřuje okruh účastníků územního řízení na vlastníky pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis a společenství vlastníků jednotek.

Pokud se týče vlastníků sousedních pozemků a staveb a osob, které k nim mají jiné věcné právo, je jejich účastnictví v řízení o vydání stavebního povolení řešeno v § 109 stavebního zákona obdobně jako v územním řízení.

Ve vašem případě lze tedy předpokládat, že vás stavební úřad bude považovat za účastníka řízení. Není-li se souse- dem v širším slova smyslu jednáno jako

s účastníkem územního, popř. stavebního řízení, může to vést podle okolností případu i ke zrušení územního rozhodnutí, popř. stavebního povolení.

Váš soused vychází dle našeho názoru z nesprávného výkladu zákona, a to, že se výše uvedené ustanovení týká pouze vlastníků (a dalších osob majících jiná věcná práva) tzv. „mezujících“ pozemků a staveb, tj. takových, které mají se stavebním pozemkem společnou hranici (bezprostřední sousedě).

Ve starém stavebním zákoně z roku 1976 byl okruh účastníků omezen v § 139 písm. c) definicí pojmu „sousední pozemky a stavby na nich“. Za sousední pozemky byly považovány pouze pozemky se společnou hranicí s pozemkem, na kterém měla být realizována nová stavba.

Toto chápání sousedního pozemku bylo změněno nálezem pléna Ústavního soudu ze dne 22. března 2003, kterým došlo k zrušení ustanovení § 136 písm. c) starého stavebního zákona.

Aplikací tohoto ustanovení bylo umožněno obcházení zákona vámi uvedeným způsobem, tedy oddělením části pozemku, která má se sousedními pozemky společnou hranici.

Takové konání ústavní soud označuje jako zřejmou vůli k obcházení zákona a považuje jej za nepřipustné a zásadním způsobem omezující ústavně zakotvená práva vyplývající z vlastnictví.

Ústavní soud ve svém nálezu uvádí, že sousedními pozemky, které mohou být dotčeny stavbou, mohou být pozemky jakkoliv vzdálené od pozemku, na kterém se stavební záměr realizuje. Pro postavení účastníka řízení není tedy podstatné, kde se pozemek nachází, ale zda může být tímto stavebním záměrem jakýmkoliv způsobem zasažen a v tom smyslu omezena vlastnická (popř. jiná) práva majitele takového pozemku.

Z výše uvedených důvodů se zmiňovaná definice sousedních pozemků do nového stavebního zákona již nepromítla.

Stavební zákon nicméně stále používá v § 109 pojem „sousední pozemek“ bez bližšího výkladu. Současná judikatura Nejvyššího správního soudu odkazuje na principy uvedené ve zmiňovaném nálezu Ústavního soudu, neboť i po vydání nového stavebního zákona zůstala právní úprava ve stavebním

zákoně téměř stejná. Aby bylo možno se proti uvažovanému stavebnímu záměru bránit, musí se dotčený vlastník pozemku nebo stavby (soused) o něm dozvědět.

Za tímto účelem stanoví stavební zákon v § 112 odst. 1 ohledně zahájení řízení o vydání stavebního povolení, že stavební úřad oznámí účastníkům řízení (tj. dle našeho názoru i vám), kteří jsou mu známi, a dotčeným orgánům zahájení stavebního řízení nejméně 10 dnů před ústním jednáním, které spojí s ohledáním na místě, je-li to účelné.

Zároveň upozorní dotčené orgány a účastníky řízení, že závazná stanoviska a námítky, popřípadě důkazy mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak že k nim nebude přihlédnuto.

Obdobnou úpravu obsahuje stavební zákon v § 87 ohledně územního řízení. Jakmile je zahájeno územní, popř. stavební řízení, stavební úřad zjistí okruh účastníků a vyrozumí je. O tom, kdo je účastníkem řízení, se stavební úřad dozvídá buďto od žadatele přímo ze žádosti o územní rozhodnutí, popř. stavební povolení, nebo prostudováním projektové dokumentace a dalších podkladů připojených k žádosti.

Okruh účastníků řízení, kteří jsou mu známi, by podle § 45 odst. 1 správního řádu, měl žadatel uvést přímo v žádosti.

Z ustanovení § 3 správního řádu lze navíc dovozovat, že určení okruhu účastníků územního, popř. stavebního řízení, je zároveň úkolem stavebního úřadu. Je-li v území vydán územní nebo regulační plán, doručuje se oznámení o zahájení územního řízení účastníkům řízení - uvedeným v § 85 odst. 2 (tj. mimo jiné i dotčení sousedě) veřejnou vyhláškou.

Je tedy třeba sledovat pravidelně úřední desku a popř. internetové stránky příslušné obce (stavebního úřadu) a informovat se pravidelně u stavebního úřadu, zda běží územní, popř. stavební řízení, ohledně příslušných pozemků. ×

Mgr. Viktor Pakosta,  
Mgr. Jiří Bárta  
advokátní kancelář  
bvp Braun Partners s.r.o.

Více informací  
na  
**WWW.STAVITEL.CZ**