

Právní informace ČKAIT 04/2026

Právní předpisy publikované ve [Sbírce zákonů a mezinárodních smluv](#) od 1. do 30. dubna 2026, které se svým obsahem dotýkají činnosti autorizovaných osob.

Průběžně jsou členové Komory informováni v [Aktualitách](#) systému PROFESIS.

Novinkou roku 2026 je rozšíření dokumentu o kapitolu **Judikáty správních soudů** obsahující vybrané judikáty stavebního práva, které byly projednávány v Sekci územního rozhodování a stavebního řádu České společnosti pro stavební právo. Tato kapitola je zařazena na základě spolupráce s [Českou společností pro stavební právo](#).

OBSAH:

Zákony

Nařízení vlády

Vyhlášky

Sdělení

Nálezy ÚS

Judikáty správních soudů

ZÁKONY

- Zákon, který se svým obsahem dotýká činnosti AO, nebyl v tomto období publikován.

NAŘÍZENÍ VLÁDY

- Nařízení vlády, které se svým obsahem dotýká činnosti AO, nebylo v tomto období publikováno.

VYHLÁŠKY

- Vyhláška, která se svým obsahem dotýká činnosti AO, nebyla v tomto období publikována.

SDĚLENÍ

- Sdělení, které se svým obsahem dotýká činnosti AO, nebylo v tomto období publikováno.

NÁLEZY ÚS

- Nález Ústavního soudu, který se svým obsahem dotýká činnosti AO, nebyl v tomto období publikován.

Zpracovala:

JUDr. Zdeňka Vobrátilová, členka České společnosti pro stavební právo

JUDIKÁTY SPRÁVNÍCH SOUDŮ

Z rozsudků Nejvyššího správního soudu projednávaných na 105. a 106. zasedání Sekce územního rozhodování a stavebního řádu České společnosti pro stavební právo ve dnech 19. 6. 2025 a 25. 9. 2025

- **Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 4 As 203/2024 ze dne 6. 5. 2025 – žaloba proti nečinnosti ve věci nezahájení odstranění stavby jako zneužití práva**

Při zohlednění okolností věci, především však toho, že úsilí stěžovatele o odstranění předmětného okna představuje zásah do předchozího cca čtyřicetiletého pokojného stavu, je třeba na žalobu na ochranu před nezákonným zásahem, která by jako jediná mohla přicházet do úvahy, nahlížet jako na zneužití práva ze strany stěžovatele. V konkrétní věci nad zájmy stěžovatele převažuje princip právní jistoty, z něhož vyplývá požadavek, aby byly zásahy veřejné moci do soukromé sféry zásadně limitovány během času (rozsudek NSS ze dne 19. 2. 2009, čj. 1 Afs 15/2009-105, č. 1837/2009 Sb. NSS).

Žaloba není přípustná za situace, kdy z žalobního tvrzení ani z dokumentů doložených žalobcem nevyplývá, že by žalovaným jako stavebním úřadem bylo vedeno řízení o odstranění stavby. Z dokumentů doložených žalobcem naopak vyplývá, že žalovaný opakovaně neshledal důvody pro zahájení řízení. Za této situace není podaná nečinnostní žaloba přípustná. Nečinnostní žalobou se totiž nelze domáhat vydání rozhodnutí v řízení, které neprobíhá.

Cílem žaloby bylo přimět stavební úřad k zahájení řízení o odstranění stavby, v němž by bylo odstranění nepovolené stavby nařízeno. K tomu krajský soud uvedl, že rozšířený senát NSS v rozsudku ze dne 26. 3. 2021, č. j. 6 As 108/2019 39, č. 4178/2021 Sb. NSS (dále též „rozsudek ŽAVES“) dovodil, že v případech, kdy je správní orgán nečinný a nezahájí řízení o odstranění nepovolené stavby zasahující do hmotných práv žalobce, má žalobce za splnění stanovených podmínek možnost domáhat se ochrany prostřednictvím zásahové žaloby podle § 82 a násl. s. ř. s.¹⁾ Žalobce k ochraně svých práv zvolil nesprávný žalobní typ. Jelikož žalobce v důsledku volby nesprávného žalobního typu nesmí utrpět újmu, je povinností soudu jej poučit o možnosti zvolit správný žalobní typ a dát mu prostor pro případnou úpravu žaloby. Tato povinnost však neexistuje tam, kde by správně zvolená žaloba nebyla přípustná, např. z důvodu nesplnění podmínek řízení. Krajský soud dále poukázal na závěry uvedené v rozsudcích Nejvyššího správního soudu ŽAVES, ze dne 14. 10. 2022, č. j. 10 As 177/2022 27, ze dne 14. 9. 2023, č. j. 1 As 105/2023 29 a ze dne 31. 1. 2024, č. j. 8 As 84/2023 71. Shrnul, že je sporné, zda předmětné okno vzniklo na základě povolení v roce 1946 nebo bylo vybudováno bez povolení po vydání kolaudačního zápisu ze dne 24. 3. 1965, ale před provedením vnější omítky stavby. Podstatné však je, že vzniklo před mnoha desetiletími. Jedná se tak o situaci velmi podobnou té, kterou řešil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 31. 1. 2024, č. j. 8 As 84/2023 71. Jedná se o stavbu, která vznikla již velmi dávno, žalobce o ní navíc zjevně dlouhodobě ví, protože se jedná o okno směřující na jeho pozemek. Krajský soud proto s odkazem na posledně zmíněný rozsudek Nejvyššího správního soudu konstatoval, že připustit zásahovou žalobu, kterou by se domáhal žalobce zahájení řízení o odstranění stavby vzniklé před mnoha desetiletími, zkrátka nelze.

Poznámka:

Podle § 82 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, „každý, kdo tvrdí, že byl přímo zkrácen na svých právech nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením (dále jen „zásah“) správního orgánu, který není rozhodnutím, a byl zaměřen přímo proti němu nebo v jeho důsledku bylo proti němu přímo zasaženo, může se žalobou u soudu domáhat ochrany proti němu nebo určení toho, že zásah byl nezákonný.“

- **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 8. 2025 č. j. 3 As 271/2024 – k pojmům bezprostřední a navazující okolí v ÚPD Prahy, převažující charakter zástavby**

Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že z právních předpisů ani dosavadní judikatury správních soudů neplyne, že se záměr musí podřídit převažujícímu charakteru zástavby. Pro umístění záměru do stabilizovaného území je rozhodné, že záměr zapadá do urbanistické struktury v okolí bezprostředním a navazujícím (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2023, č. j. 4 As 282/2022 174), což neznamena podřízení se převažujícímu charakteru zástavby.

Na lokalitu je nutno nazírat optikou veškeré zástavby, která se na ní nachází. Z tvrzení účastníků, obsahu rozhodnutí stavebních úřadů obou stupňů i závěrů závazných stanovisek dotčených orgánů jednoznačně plyne, že v dané lokalitě se nacházejí další stavby (celkem pět), které se indexem zastavenosti, podlažností a výškovou hladinou takřka podobají posuzovanému záměru (dílní rozpory v hodnotách jednotlivých parametrů, které vznikly mezi stěžovatelkou a stavebníkem v jejich podáních nejsou pro tento závěr rozhodné). Záměr nadto nebude „největší“ z těchto staveb (posuzováno optikou zmíněných kritérií) a nestane se proto „dominantou“ v daném prostoru, před čímž varuje stěžovatelka. S ohledem na počet staveb primárně srovnávaných se záměrem lze dle Nejvyššího správního soudu zároveň již jen těžko hovořit o tom, že by šlo o „výjimečné dominanty“, které se v dané oblasti vymykají. Tyto stavby už totiž dotváří charakter daného území – jak ho správně popsal městský soud a před ním žalovaný.

- **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2025 č. j. 4 AS 97/2024 – k výškovým hladinám staveb a souladu s ÚPD**

Nejvyšší správní soud ve shodě s městským soudem uzavírá, že správní orgán pochybil, posoudil-li výškovou hladinu lokality rozhodné pro danou věc pouze na základě pár staveb s nejvyšší výškou nacházejících se v dané lokalitě, aniž by současně dovedl, že se jedná o charakteristickou zástavbu dané lokality a převažující výškovou hladinu této zástavby.

Zpracoval:

JUDr. Emil Flegel, předseda Sekce územního rozhodování a stavebního řádu České společnosti pro stavební právo

Praha, květen 2026

Redakce:

Středisko vzdělávání a informací ČKAIT