**Účastník řízení – soused**

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vymezuje okruh účastníků řízení odlišně od obecné právní úpravy, tj. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Jak v případě účastníků územního řízení (§ 85 stavebního zákona), účastníků společného územního   
a stavebního řízení (§ 94k), tak účastníků stavebního řízení (§ 109), zahrnuje stavební zákon do tohoto okruhu také **osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být rozhodnutím (prováděním stavby) přímo dotčeno.**

Vzhledem k tomu, že v poslední době dochází v rámci úřední činnosti stále častěji ke zjištěním,   
že ze strany stavebních úřadů dochází k nesprávnému určení okruhu účastníků řízení,   
resp. k nesprávné interpretaci ustanovení stavebního zákona co se týče vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich, tedy „sousedů“, je přistoupeno k vydání tohoto právního názoru, který je zaměřen především na vymezení postavení účastníka řízení „souseda“.

K pojmu „soused“ je zapotřebí především odkázat na zásadní **nález Ústavního soudu ČR   
(dále jen „ÚS“), Nález Pl. ÚS 19/99 ze dne  22. 3. 2000**. Tímto nálezem bylo s účinností ode dne jeho vyhlášení, tj. od 21. 4. 2000 zrušeno ustanovení § 139 písm. c) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zrušeném ke dni 1. 7. 2006 zákonem č. 183/2006 Sb., kde byla obsažena legální definice pojmu „soused“ (neformální výraz pro vlastníky „sousedních pozemků“ a „staveb na nich“). Za souseda byl do té doby považován pouze vlastník pozemku, který měl   
s pozemkem, na němž měla být stavba umístěna, společnou hranici, tj. pouze tzv. přímý („mezující“) soused a vlastník stavby umístěné jen na takovém pozemku**. Toto velmi úzké vymezení pojmu „soused“, resp. „sousední pozemek“ a „sousední stavba“, shledal Ústavní soud neústavním,   
a proto jej svým nálezem zrušil.**

|  |
| --- |
| **Nálezem ÚS se obsah pojmu „soused“ zásadně změnil tak, že sousedem může být v řízeních podle stavebního zákona teoreticky kdokoliv, i „velmi vzdálený soused“ jako vlastník velmi vzdáleného pozemku nebo stavby ve vztahu ke stavebnímu pozemku.** |

**Vždy bude záležet na konkrétní projednávané věci a konkrétním stavební záměru!**

Podle okolností projednávaného případu **stavební úřad posoudí „přímé dotčení“ vlastnického práva souseda**, kterým nepochybně bude především dotčení stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod. Přímým dotčením sousedních (okolních) nemovitostí bude i jejich dotčení zvýšenou intenzitou dopravy (a jí bezprostředně způsobenou zvýšenou hlučností, prašností, pohybem osob atd.) v místě stavby vzhledem k jejímu účelu.

Vzhledem k tomu, že se jedná o již staré rozhodnutí ÚS, je k problematice účastenství podle stavebního zákona k dispozici poměrně široká konstantní judikatura soudů:

Např. Městský soud v Praze ve svém rozsudku č. j. 6 A 46/2021-198 ze dne 18. 11. 2021 uvedl: *„74 Účastenství ve stavebním řízení je upraveno ust. § 109 stavebního zákona; jedná se o speciální úpravu ve vztahu k obecnému vymezení účastníků řízení dle ust. § 27 správního řádu. S přihlédnutím k ust. § 192 odst. 1 stavebního zákona, dle něhož se na postupy a řízení použijí ustanovení správního řádu, pokud tento zákon nestanoví jinak, se úprava zakotvená ve správním řádu neuplatní. Účastníky stavebního řízení tak mohou být pouze osoby naplňující podmínky obsažené v ust. § 109 písm. a)   
až g) stavebního zákona.*

*75 Podle § 109 písm. e) stavebního zákona je účastníkem stavebního řízení pouze vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno. Z citovaného ustanovení je zřejmé, že zákon podmínil účastenství osob ve stavebním řízení splněním dvou podmínek, a to vlastnictvím sousedního pozemku nebo stavby na něm a možností přímého dotčení jejich vlastnického práva prováděním stavby.*

*76 Pojem sousedství je třeba dle konstantní judikatury chápat v širším slova smyslu; o tom ostatně není mezi účastníky řízení sporu. Sousedními pozemky proto jsou nejen pozemky, které s plánovanou stavbou bezprostředně sousedí, ale mohou jimi být (za splnění podmínky eventuálního přímého dotčení) též pozemky od ní značně vzdálené, jak vyplývá z nálezu Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000,   
sp. zn. Pl. ÚS 19/99. Nález Ústavního soudu ze dne 7. 4. 2005, sp. zn. III. ÚS 609/04,   
pak lze zjednodušeně shrnout tak, že* ***mezující sousedé budou účastníky územního a stavebního řízení vždy****, zato vzdálenější sousedé mohou být účastníky těchto řízení s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu.“*

Tento názor zastává i Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“), který ve svém rozsudku   
č. j. 2 As 421/2018 - 34 ze dne 17. 7. 2020, uvedl: *„[37] Také z navazující judikatury Ústavního soudu vyplývá, že* ***mezující sousedé budou účastníky územního a stavebního řízení vždy****, ti vzdálenější pak mohou být účastníky těchto řízení s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu (viz např. nález Ústavního soudu ze dne 7. 4. 2005, sp. zn. III. ÚS 609/04).“*

Krajský soud v Brně ve svém rozsudku č. j. 31 A 24/2014 - 39 ze dne 22. 4. 2016, uvádí:   
*„[21] Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 7. 4. 2005, sp. zn. III. ÚS 609/04, rozhodl: "Také z navazující judikatury Ústavního soudu vyplývá, že* ***mezující sousedé budou účastníky územního a stavebního řízení vždy****, vzdálenější sousedi mohou být účastníky těchto řízení s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu…" Zdejší soud musí již na tomto místě toliko konstatovat, že žalobce je přímým, mezujícím, sousedem předmětné stavby (spoluvlastníkem pozemku parc. č. 4296 v k. ú. Kuřim),   
a tudíž již jen z uvedené judikatury vyplývá, že měl být účastníkem správního řízení. Prvoinstanční správní orgán tedy ani žalovaný nerespektovali tento základní předpoklad pro stanovení správného okruhu účastníků řízení.“*

**Závěr:**

**Smyslem široce pojaté definice účastenství v řízení podle stavebního zákona je, aby všem osobám, u nichž není, s ohledem na jejich vlastnická a jiná práva k pozemkům a stavbám na nich, možné jednoznačně vyloučit případné přímé dotčení jejich práv vydaným rozhodnutím, bylo umožněno uplatňovat od počátku řízení svá procesní práva za tím účelem, aby v konečném důsledku k přímému dotčení jejich práv nedošlo.**

**Pokud tedy stavební úřady budou stále považovat za účastníky řízení pouze „mezující sousedy“ a odkazovat na společnou hranici s pozemkem, na kterém je stavba umístěna, dochází k nesprávnému určení okruhu účastníků řízení, k závažnému krácení práv sousedů, které musí mít nutně za následek, že vydané rozhodnutí bude vždy v rámci jeho přezkumu s ohledem   
na konstantní judikaturu soudu zrušeno a vráceno stavebnímu úřadu k novému projednání. Tímto postupem dochází také k bezdůvodnému prodlužování řízení, protože tuto vadu nemůže s ohledem na zásadu dvojinstančnosti řízení napravit odvolací správní orgán.**