

BEDŘICH SAKAŘ

## ROZSAH SOUDNÍHO PŘEZKOUMÁVÁNÍ A STAVEBNÍ PRÁVO

Dnem 1. ledna 1992 bylo v našem právním řádu zavedeno přezkoumávání rozhodnutí orgánů veřejné správy soudy ve správním soudnictví.

Tato úprava provedená zákonem č. 519/1991 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský soudní řád (jeho úplné znění bylo vyhlášeno pod č. 70/1992 Sb.) se dotýká i rozhodnutí stavebních úřadů vydávaných podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákona č. 103/1990 Sb., zákona č. 262/1992 Sb., a zákona č. 43/1994 Sb.

Rozhodnutí stavebních úřadů vydávaná podle stavebního zákona budou přezkoumávána podle částí páté, hlavy druhé občanského soudního řádu na základě žaloby za předpokladu, že byly již vyčerpány řádné opravné prostředky podle zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád).

Stavební zákon zahrnuje úpravu územního plánování, stavebního řádu, sankcí za porušení stavebního zákona, vyvlastnění a dále některé instituty, které souvisí s povolováním staveb jako jsou např. vstupy na cizí pozemky a stavby a opatření na sousedních pozemcích a stavbách.

Z této rozsáhlé úpravy práv a povinností při přípravě, umístování a povolování staveb jsou z přezkumné činnosti soudů vyjmuta některá rozhodnutí a to jednak ta, která jsou uvedena přímo v příloze občanského soudního řádu a dále pak ta u nichž to vyplývá ze znění § 244 a § 248 občanského soudního řádu.

V příloze občanského soudního řádu je mezi případy, kdy je vyloučena možnost domáhat se, aby rozhodnutí správního orgánu bylo přezkoumáváno soudem, zahrnuto z oboru stavebního práva

- územní rozhodnutí o chráněném území (§ 32 písm. c/ stavebního zákona),
- územní rozhodnutí o stavební uzávěře (§ 32 písm. d/ stavebního zákona),
- příkaz k odstranění stavby, jsou-li bezprostředně ohroženy životy osob a není-li možno stavbu zachovat (§ 91 stavebního zákona),
- nařízení provedení neodkladných zabezpečovacích prací vlastníku stavby, která svým stavem ohrožuje život a zdraví osob, popř. značné národohospodářské nebo kulturní hodnoty a není-li nezbytné stavbu ihned odstranit (§ 94 stavebního zákona),

– nařízení vyklizení stavby, která je v takovém stavu, že bezprostředně ohrožuje život nebo zdraví osob (§ 96 odst. 1 a 2 stavebního zákona).

Vedle v příloze uvedených případů však z oboru stavebního práva nepodléhá přezkoumávání soudem celá oblast projednávání a schvalování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů, protože stavební zákon výslovně ve svém ustanovení § 28 stanoví, že na tyto činnosti orgánů územního plánování se nevztahují ustanovení zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád). To znamená, že o námitkách a připomínkách právnických a fyzických osob vznesených při projednávání územně plánovací dokumentace, popř. při projednávání územně plánovacího podkladu, se nerozhoduje správním rozhodnutím a není tak naplněn předpoklad pro přezkoumání ve správním soudnictví daný § 244 občanského soudního řádu.

Ze stejného důvodu nepodléhají přezkumu ani písemná sdělení stavebního úřadu vydávaná podle § 57 odst. 2 stavebního zákona, kterými stavební úřad vyslovuje souhlas s realizací ohlášené drobné stavby, stavební úpravy nebo udržovacích prací. Písemné sdělení nemá povahu správního rozhodnutí a nemůže být proto ve smyslu § 244 občanského soudního řádu předmětem přezkoumávání ve správním soudnictví.

Povahu správního rozhodnutí, které by mohlo být přezkoumáváno ve správním soudnictví nemá ani výzva orgánu státního stavebního dohledu, aby stavebník, zhotovitel stavebního díla (dodavatel), popř. vlastník stavby odstranil zjištěnou závadu na stavbě (102 stavebního zákona).

Při provádění dohledu na stavbě má orgán státního stavebního dohledu oprávnění podle § 101 stavebního zákona nařídit na náklad stavebníka popř. vlastníka stavby sejmутí a přezkoušení vzorků, zkoušky stavby nebo přizvání znalce pro posouzení technicky obtížných nebo neobvyklých staveb a to v těch případech, kdy je důvodná obava z ohrožení veřejných zájmů. Takové nařízení orgánu státního stavebního dohledu nemá rovněž povahu správního rozhodnutí a nelze jej proto soudem přezkoumávat.

Z ustanovení § 248 občanského soudního řádu vyplývá, že přezkoumání soudem nepodléhají jednak rozhodnutí správních orgánů, která nemají povahu rozhodnutí o právu či povinnosti fyzické či právnické osoby, zejména obecně závazné (normativní) akty, rozhodnutí organizační povahy a rozhodnutí upravující vnitřní poměry orgánu, který je vydal, jednak celá řada správních rozhodnutí charakterizovaných v odstavci 2 cit. ustanovení.

Při aplikaci tohoto ustanovení na rozhodnutí vydávaná podle stavebního zákona je zřejmé, že přezkoumání soudem nepodléhají rozhodnutí

– vydaná podle § 35 a § 60 stavebního zákona o přerušení popř. zastavení územního nebo stavebního řízení (srovnej 248 odst. 2 písm. e/ občanského soudního řádu) popřípadě o přerušení nebo zastavení řízení vedeného k povolení



terénních úprav, těžebních a jim podobných prací, informačních, reklamních a propagačních zařízení (srovnej § 71 a 73 stavebního zákona),

– zamítnutí žádosti o povolení výjimky z rozhodnutí o ochranném pásmu, chráněném území a stavební uzávěře podle § 41 odst. 4 stavebního zákona (srovnej § 248 odst. 2 písm. j/ občanského soudního řádu),

– a dále rozhodnutí o přerušení řízení a odkázání občanskoprávní námitky na soud (§ 137 stavebního zákona).

Po vymezení okruhu správních rozhodnutí vydávaných na základě stavebního zákona, které nepodléhají přezkoumání soudem,<sup>1)</sup> je možné shrnout, že přezkoumání podléhají tato rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o umístění stavby,
- územní rozhodnutí o využití území,
- územní rozhodnutí o ochranném pásmu,
- rozhodnutí o změně územního rozhodnutí,
- stavební povolení,
- rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením,
- rozhodnutí o povolení terénních úprav, těžebních a jim podobných nebo s nimi souvisejících prací, informačních, reklamních a propagačních zařízení,
- kolaudační rozhodnutí,
- rozhodnutí o změně v užívání stavby,
- rozhodnutí o nařízení udržovacích prací,
- rozhodnutí o nařízení nezbytných úprav,
- rozhodnutí o odstranění stavby (s výjimkou ústního příkazu k odstranění stavby),
- rozhodnutí o vyklizení stavby, je-li to nutné k provedení nařízených neodkladných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav a údržby,
- rozhodnutí stavebního úřadu vydaného v rámci státního stavebního dohledu,
- rozhodnutí o pokutách fyzickým a právnickým osobám,
- rozhodnutí o vyvlastnění,
- rozhodnutí o vstupu na cizí pozemky a stavby,
- rozhodnutí o opatření na sousedním pozemku nebo stavbě.

Při přezkoumávání zákonnosti pravomocných rozhodnutí stavebních úřadů se podle občanského soudního řádu mají soudy zaměřit na

- správnost posouzení věci po právní stránce (§ 250 j),
- úplnost zjištění skutkového stavu potřebného k posouzení sporné věci popř. na soulad zjištěného skutkového stavu s obsahem spisů (§ 250 j),
- srozumitelnost rozhodnutí a jeho dodatečné odůvodnění (§ 250 j),
- zákonnost správních rozhodnutí o něž se přezkoumávané rozhodnutí opírá, protože bylo pro ně závazné (§ 245),

– posouzení, zda přípustná volná úvaha stavebního úřadu nevybočila z mezí a hledisek stanovených zákonem (§ 245).

V další části se pojednání zaměřuje na vybrané druhy rozhodnutí, a to územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí a rozhodnutí o vyvlastnění, a pro účely přezkoumání soudem blíže vysvětluje nejdůležitější věci, kterým by bylo vhodné při přezkoumávání zejména věnovat pozornost.

## **1. Územní rozhodnutí**

K územnímu řízení je příslušný stavební úřad, tj. okresní úřad nebo v rámci přenesení působnosti obecní úřad nebo městský úřad. Výjimkou jsou pouze případy kdy k vydání územního rozhodnutí o využití území nebo o ochranném pásmu je podle zvláštních předpisů příslušný jiný orgán státní správy (např. báňský úřad nebo vodohospodářský orgán); ten však může vydat územní rozhodnutí jen po dohodě se stavebním úřadem.

Územní řízení se zahajuje na písemný návrh účastníka nebo z podnětu orgánu státní správy.

Za účastníka územního řízení se v řízeních o vydání rozhodnutí o umístění stavby a rozhodnutí o využití území považují právnické a fyzické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná práva k pozemkům a stavbám včetně pozemků a staveb sousedních mohou být územním rozhodnutím přímo dotčena a dále též obec, pokud obecní úřad sám není stavebním úřadem. Za účastníky řízení se nepovažují však nájemci bytů a nebytových prostor.

V řízení o vydání rozhodnutí o ochranném pásmu je účastníkem řízení pouze navrhovatel.

K návrhu účastníka na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a o využití území je vždy nutné posoudit zda je oprávněn návrh podat. Musí vždy prokázat, že je vlastníkem pozemku nebo že má k němu jiné právo, které jej opravňuje pozemek k požadovanému účelu využít. Pokud tomu tak není, musí doložit svůj návrh souhlasem vlastníka pozemku, jinak mu nemůže být územní rozhodnutí o umístění stavby nebo o využití území vydáno.

Výjimku představuje případ, kdy by bylo možné pozemek pro daný účel vyvlastnit (srovnej § 108 stavebního zákona). V takovém případě musí být zkoumáno, zda navrhovatel nemůže svůj záměr uskutečnit v souladu s cíli a záměry územního plánování na jiném pozemku, ke kterému má vlastnické nebo jiné právo opravňující ho k využití pozemku k požadovanému účelu.

Při zjišťování skutkového stavu věci vychází stavební úřad z porovnání návrhu na vydání rozhodnutí s územními plány a územními projekty (srovnej § 29 stavebního zákona). Pokud nebyly v daném území zpracovány, opatří si stavební úřad jiné podklady potřebné pro posouzení věci např. územně plánovací podkla-



dy (srovnej § 4, 5 a 7 stavebního zákona) nebo provede potřebná zjištění při místním šetření.

Stavební úřad je povinen zajistit v řízení stanovisko dotčených orgánů státní správy a zkoordinovat je a posoudit případné námitky účastníků řízení a rozhodnout o nich.

Územní řízení je ovládáno koncentrační zásadou, která působí vůči účastníkům řízení absolutně a k námitkám účastníka, který je ve stanoveném termínu neuplatnil stavební úřad nepřihlíží. Na tuto skutečnost musí být účastník upozorněn v oznámení o zahájení řízení, ve kterém je stanovena i lhůta pro uplatnění námitek.

U stanovisek dotčených orgánů státní správy je pouze stanoveno, že k později podaným stanoviskům nemusí být přihlédnuto.

V územních rozhodnutích stanoví stavební úřad i řadu podmínek pro umístění stavby, pro využití území a pro chování právnických a fyzických osob v ochranném pásmu. Při stanovení podmínek se řídí volnou úvahou, která je však limitována jednak stavebním zákonem v § 39, jednak vyhláškou č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebního řádu ve znění vyhlášky č. 155/1980 Sb., a vyhlášky č. 376/1992 Sb. v § 8, 10 a 11.

Z uvedených ustanovení je zřejmé, že podmínkami se zabezpečují veřejné zájmy v území, zejména pak soulad s cíli a záměry územního plánování, věcná a časová koordinace jednotlivých staveb a jiných opatření v území, péče o životní prostředí, architektonické a urbanistické požadavky na řešení stavby; podmínkami se rovněž může stanovit způsob úpravy území, odvodnění, napojení na rozvodné a dopravní sítě, požadavky na ochranu zeleně, existujících staveb apod. V ochranných pásmech se podmínkami upraví způsob ochrany, zejména zákaz, omezení nebo způsob provádění staveb, omezení nebo způsob provádění terénních úprav, těžebních prací, výsadby stromů, hnojení půdy atd.

Z uvedeného je zřejmé, že volná úvaha stavebního úřadu je limitována zákonem a prováděcí vyhláškou a že podmínkami lze chránit veřejný zájem. Podmínky se mohou dotýkat pouze umísťované stavby nebo jiného opatření v území nebo chování v ochranném pásmu. Nelze tedy, jak se někdy stává, v podmínkách uložit navrhovateli vybudování dalších staveb nebo provést opatření nad rámec podaného návrhu na vydání územního rozhodnutí.

## **2. Stavební povolení**

Stavební řízení se zahajuje vždy jen z podnětu stavebníka, tj. právnické nebo fyzické osoby, která hodlá stavbu realizovat. Aktivně legitimován k podání žádosti je vlastník pozemku určeného k zastavění nebo ten, který k takovému pozemku má jiné právo, které ho opravňuje pozemek zastavit (srovnej § 139 odst. 1 stavebního zákona).

U stavebních úprav, nástaveb nebo udržovacích prací na stavbě je k podání žádosti aktivně legitimován i nájemce stavby, pokud předloží spolu se žádostí písemnou dohodu s vlastníkem stavby z níž je zřejmé, že vlastník s provedením zamýšlených úprav souhlasí.

U dočasných staveb postačí když stavebník prokáže, že má nájemní smlouvu na pozemek a že je z této smlouvy oprávněn pozemek zastavit dočasnou stavbou.

Výjimečná situace je u staveb podzemních, které vznikají tunelováním, nesouvisejí se stavbami na pozemku ani s provozem na něm a ani jinak nemohou mít vliv na využití pozemku k účelu ke kterému je určen. U takových staveb stavebník nemusí prokazovat vlastnictví k pozemku ani souhlas vlastníka pozemku.

Stavební řízení provádí a stavební povolení vydává stavební úřad. Při zjišťování skutkového stavu věci vychází stavební úřad z porovnání žádosti o stavební povolení, zejména pak projektu stavby s územním rozhodnutím a jeho podmínkami, a dále pak zda v projektu jsou respektovány veřejné zájmy, zejména ochrana životního prostředí a obecné technické požadavky na výstavbu stanovené vyhláškou č. 83/1976 Sb., ve znění vyhlášky č. 45/1979 Sb., a vyhlášky č. 376/1992 Sb.

Stavební úřad musí zkoumat zda je zajištěna komplexnost a plynulost výstavby a zda nejpозději při dokončení stavby budou vybudovány i stavby, které podmiňují její řádné užívání (např. stavby technického a občanského vybavení).

Stavební úřad je povinen v řízení zajistit stanoviska obce a dotčených orgánů státní správy a zkoordinovat je a posoudit vyjádření a námítky účastníků řízení a rozhodnout o nich.

Účastníky stavebního řízení jsou vedle stavebníka právnické a fyzické osoby, které mají vlastnická nebo jiná práva k sousedním pozemkům či stavbám a jejichž práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti mohou být stavebním povolením dotčeny. V případech, kdy stavba je prováděna svépomocí je za účastníka řízení považována též osoba, která na návrh stavebníka má vykonávat odborný dozor.

Účastníkem stavebního řízení může být podle § 70 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a podle § 8 odst. 5 zákona ČNR č. 244/1992 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí též občanské sdružení jehož hlavním posláním je ochrana přírody a krajiny nebo ochrana životního prostředí, a to u staveb, které se mohou dotknout zájmů ochrany přírody a krajiny nebo které jsou posuzovány z hledisek ochrany životního prostředí podle cit. zákona ČNR č. 244/1992 Sb.

Účastníkem stavebního řízení nejsou nájemci bytů a nebytových prostor.

Stavební řízení je obdobně jako územní řízení ovládáno koncentrační zásadou a platí pro ně stejná pravidla, která byla uvedena u územního řízení. Stavební úřad však nepřihlíží ve stavebním řízení k připomínkám a námítkám, které byly



nebo mohly být uplatněny v územním řízení nebo při projednávání územního plánu zóny nebo územního projektu zóny.

Stavební zákon zjednodušuje stavební řízení u jednoduchých a drobných staveb (srovnej § 2 a 3 vyhlášky č. 85/1976 Sb., ve znění vyhlášky č. 155/1980 Sb., a vyhlášky č. 376/1992 Sb.). U těchto staveb provádí stavební úřad řízení sám bez dotčených orgánů státní správy, pokud si tyto orgány účast na řízení nevyhradily.

Stavební úřad ve stavebním povolení stanoví v rámci volné úvahy též podmínky pro provedení a užívání stavby. Volná úvaha je však limitována jednak § 66 odst. 1 stavebního zákona, jednak § 26 vyhlášky č. 85/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Z obsahu uvedených ustanovení je zřejmé, že podmínkami zabezpečí stavební úřad zejména ochranu veřejných zájmů při realizaci a užívání stavby, ochranu životního prostředí, komplexnost stavby, dodržení obecných technických požadavků na výstavbu a dalších technických předpisů a technických norem a dále splnění požadavku dotčených orgánů státní správy, které uplatnily ve stavebním řízení. Podmínkami může upravit i způsob provádění stavby, stanovit požadavky na architektonické ztvárnění stavby, napojení na inženýrské sítě a dopravní sítě, vymezení ploch, které budou součástí staveniště a vlastníkům sousedních nemovitostí může stanovit, aby trpěli po stanovenou dobu provedení některých prací ze svých pozemků nebo staveb.

Je tedy zřejmé, že volná úvaha stavebního úřadu je limitována zákonem a prováděcí vyhláškou.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad rozhoduje o žádosti stavebníka, mohou být podmínky stanoveny pouze takové, aby jimi nebyla změněna podstata žádosti o povolení stavby. To znamená, že podmínky nemohou změnit rozsah a charakter zamýšlené stavby.

### **3. Kolaudační rozhodnutí**

Kolaudační řízení se zahajuje vždy k návrhu stavebníka nebo i k návrhu budoucího uživatele (provozovatele) pokud předloží písemnou smlouvu se stavebníkem o užívání stavby.

Kolaudovat lze pouze stavbu, která je dokončena popřípadě její dokončenou část schopnou samostatného užívání. Kolaudují se pouze stavby, které vyžadovaly stavební povolení.

Při zjišťování skutkového stavu věci stavební úřad v součinnosti s dotčenými orgány státní správy zejména zkoumá, zda stavba byla provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení a zda byly dodrženy podmínky stanovené územním rozhodnutím a stavebním povolením. Stavební úřad musí dále zkoumat, zda provedení a užívání stavby nebude ohrožovat veřejné zájmy,

především životní prostředí, zdraví a bezpečnost osob a bezpečnost práce a technických zařízení.

Účastníky kolaudačního řízení jsou pouze stavebník, popř. budoucí uživatel (provozovatel) je-li v době kolaudace znám. V těch případech, kdy stavební úřad sloučí s kolaudačním řízením i řízení o povolení změny dokumentace ověřené ve stavebním řízení, rozšíří se okruh účastníků o ty, kteří byli účastníky stavebního řízení a změna by se jich mohla dotknout.

V kolaudačním řízení platí koncentrační zásada, ale oproti územnímu řízení a stavebnímu řízení působí absolutně jak vůči účastníkům řízení tak i vůči dotčeným orgánům státní správy a k námitkám a stanoviskům, které nebyly uplatněny nejpozději při místním šetření, které je obligatorní, se nepřihlíží. Důvodem pro tuto odlišnost od územního a stavebního řízení je snaha po bezprostředním uvádění dokončených staveb do užívání.

Dokončenou stavbu nemůže stavební úřad zkolaudovat v případě, že při řízení zjistí takové závady, které samy o sobě nebo ve svém souhrnu brání řádnému užívání stavby (srovnej § 81 odst. 3 stavebního zákona) a dále v případech uvedených v § 44 vyhlášky č. 85/1976 Sb. v platném znění. Jde zejména o případy, kdy nejsou stavby napojeny na inženýrské sítě, není zabezpečen provoz výtahu, není bezpečný příjezd a přístup ke stavbě, nejsou předloženy doklady o vyhovujících výsledcích předepsaných zkoušek.

V kolaudačním rozhodnutí může stavební úřad stanovit podmínky pro užívání stavby. Ve své volné úvaze je limitován ustanovením § 82 odst. 2 stavebního zákona a § 43 odst. 2 vyhlášky č. 85/1976 Sb., v platném znění. Může stanovit podmínky k zajištění veřejného zájmu, zejména k zajištění péče o životní prostředí, hygieny, zdraví a bezpečnosti osob, požární bezpečnosti. Dále mohou být v podmínkách zabezpečeny požadavky vyplývající pro danou stavbu z obecných technických požadavků na výstavbu a požadavky na odstranění drobných nedostatků, které nebrání řádnému užívání stavby.

#### **4. Vyvlastňovací rozhodnutí**

Vyvlastnit nebo omezit vlastnické právo (dále jen „vyvlastnit“) je možné jen ve veřejném zájmu na základě zákona a za náhradu.

Pro vyvlastnění pozemků a staveb potřebných pro uskutečnění stavby nebo jiného opatření ve veřejném zájmu stanoví zákonné podmínky stavební zákon. Ve svém ustanovení § 108 odst. 2 upravuje pět různých účelů pro něž lze ve veřejném zájmu vyvlastnit a to pro:

- veřejně prospěšné stavby podle schválené územně plánovací dokumentace,
- vytvoření hygienických, bezpečnostních a jiných ochranných pásem a chráněných území a zajištění jejich ochrany,
- provedení asanace sídelního útvaru nebo jeho asanačních úprav podle schválené územně plánovací dokumentace,



- vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku a stavbě,
- vytvoření podmínek pro umístění nebo řádný provoz zařízení státní pozorovací sítě, kterou se zjišťuje stav životního prostředí.

Vyvlastnění se zahajuje na návrh orgánu státní správy, právnické nebo fyzické osoby. Vyvlastňovací řízení provádí stavební úřad, pokud je totožný s navrhovatelem pak odvolací orgán stanoví, který jiný stavební úřad provede řízení a vydá rozhodnutí.

Stavební úřad při zjišťování skutkového stavu věci především zkoumá, zda vyvlastnění naplňuje některý z účelů stanovených stavebním zákonem. V případě vyvlastnění pro veřejně prospěšnou stavbu se musí stavební úřad přesvědčit, že existuje územně plánovací dokumentace, která v daném území tuto veřejně prospěšnou stavbu vymezuje ve své závazné části (srovnej § 29 odst. 2 stavebního zákona).

Zároveň musí být zkoumáno, zda jsou splněny další podmínky, na něž stavební zákon ve svém § 110 vyvlastnění váže. Musí být prokázáno, že účelu vyvlastnění není možno dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, vyvlastnění musí být v souladu s cíli a záměry územního plánování, který se zpravidla prokazuje územním rozhodnutím, může být provedeno jen v nezbytném rozsahu, to znamená, že v případech, kdy postačí omezení vlastnického práva, nemůže být odňato právo celé.

Účastníky řízení jsou navrhovatel, vlastník vyvlastňované nemovitosti a dále osoby, které mají k vyvlastňované nemovitosti práva, která vyvlastněním zanikají. Jediné právo, které vyvlastněním nezaniká, je právo užívat byty nebo nebytové prostory a proto jejich nájemci nejsou účastníky vyvlastňovacího řízení.

Při vyvlastňovacím řízení je obligatorní ústní projednání věci. Účastníci řízení musí své námitky uplatnit nejpozději při tomto ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží.

Za vyvlastnění se poskytuje náhrada podle vyhlášky č. 122/1984 Sb., která se, pokud jde o výši náhrady, odvolává na cenový předpis. V těch případech, kdy vyvlastněním dojde k zániku dalších práv, která na nemovitosti vážnou, musí ve vyvlastňovacím řízení dojít vždy k dohodě o rozdělení náhrady mezi vlastníkem a těmi, jejichž práva zanikají. Pokud k dohodě nedojde, složí se celá náhrada u soudu, který rozhodne o uspokojení jednotlivých nároků.

Vyvlastněnou nemovitost lze užívat jen k účelu pro který byla vyvlastněna, přičemž s užíváním musí být započato ve lhůtě, která je obligatorní součástí rozhodnutí o vyvlastnění a která nesmí být delší než dva roky. Pokud s užíváním nebylo ve stanovené lhůtě započato nebo se nemovitost neužívá k účelu, pro který byla vyvlastněna, má stavební úřad povinnost rozhodnout k žádosti původního vlastníka o zrušení vyvlastnění a nemovitost musí být vlastníkovi vrácena. Při tom se vypořádají mezi vyvlastněným a vyvlastnitelem vzájemné nároky a nedojde-li k dohodě rozhodne o těchto nárocích soud.

Závěrem je nutné upozornit na to, že převážná část rozhodnutí, která jsou vydávána stavebním úřadem na základě stavebního zákona, je vázána na předchozí rozhodnutí dotčených orgánů státní správy, bez nichž nemůže být rozhodnutí stavebního úřadu vydáno (např. rozhodnutí o vynětí z lesního půdního fondu, souhlas k některým činnostem na území národních parků a chráněných krajinných oblastí, souhlas vodohospodářských orgánů podle § 13 vodního zákona, souhlas inspektorátu lázní a zřidel). Podle § 245 občanského soudního řádu musí být při přezkoumání zákonnosti rozhodnutí stavebního úřadu soudem přezkoumána i tato rozhodnutí.

Vedle souhlasů, které se vydávají formou správního rozhodnutí, má stavební úřad povinnost podle § 126 stavebního zákona vydat své rozhodnutí jen v dohodě s orgány, které podle zvláštních předpisů hájí jednotlivé složky životního prostředí, popřípadě jiné zvláštní zájmy jako je např. jaderná bezpečnost. Stanoviska těchto orgánů jsou zahrnována do podmínek rozhodnutí stavebního úřadu a jsou tedy soudem přezkoumávána jako součást rozhodnutí stavebního úřadu.

---

1) Podle ust. čl. 36 odst. 2 Listiny základních práv a svobod z pravomoci soudu přezkoumávat zákonnost rozhodnutí orgánů veřejné správy nesmí být vyloučeno přezkoumávání rozhodnutí týkajících se základních práv a svobod podle Listiny. Posouzením uvedených výluk z toho hlediska se v této stati nemohu zabývat.