



# APLIKACE PRAVA

První autorský odborný časopis

**“Právo není spravedlnost, ale spravedlnost je přirozené právo”**

GNÓMY, Luboš Chalupa

Str. 2-5

**K nabytí sousední štítové (opěrné) zdi umělým přírůstkem a vydržením**

Str. 6-9

**K nicotnosti (nezákonnosti) správního rozhodnutí v režimu stavebního zákona č. 183/2006 sb.**

První autorský odborný časopis

K NABYTÍ SOUSEDNÍ ŠTÍTOVÉ (OPĚRNÉ) ZDI UMĚLÝM PŘÍRŮSTKEM A VYDRŽENÍM

Str. 2-5

K NICOTNOSTI (NEZÁKONNOSTI) SPRÁVNÍHO ROZHODNUTÍ V REŽIMU STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 Sb.

Str. 6-9



## JUDr. Luboš Chalupa

**APLIKACE PRÁVA** je nový bezplatný internetový právní časopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické veřejnosti se zájmem o právo. Je prvním autorským odborným časopisem obsahujícím sborník právních statí JUDr. Luboše Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných článků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce, Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s rozsáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti právního řádu ČR v širším smyslu.

V dnešní internetové době, kdy rozhodují dny, lze autorskou prioritu nových průlomových myšlenek nejlépe zajistit vydáváním vlastního odborného časopisu až s následným převzetím ostatními autory, kteří je dále rozvedou a precizují. Autorské právo v novodobém pojetí nesprávně více chrání jiný způsob vyjádření již existující autorské myšlenky obsažené v určitém díle s jejím častým přisvojováním ze strany dalších osob za vlastní než původní originální myšlenku samu.

Smyslem nového časopisu je být podnětem pro soudní praxi, zejména rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu ČR i Ústavního soudu ČR, pro jejichž vysokou kvalitu je nezbytná odborná oponentura i zdroj nových právních názorů.

**APLIKACE PRÁVA** může být rovněž inspirací pro další autory i jiných společenských oblastí, aby oni sami mohli přispět k rozvoji daného oboru svými novými myšlenkami a názory prostřednictvím pravidelného zveřejňování v jimi vydávaném internetovém odborném časopise bez nutnosti zdlouhavého vydávání v tištěných periodikách s redakčními radami s rizikem ztráty priority či aktuálnosti.

## Redakční informace:

Elektronický časopis se sborníkem právních statí **APLIKACE PRÁVA** vydává JUDr. Luboš Chalupa, [lubos.chalupa@seznam.cz](mailto:lubos.chalupa@seznam.cz), Křížíkova 156, 186 00 Praha 8.  
Redakční rada: JUDr. Luboš Chalupa

Časopis vychází jednou za 3 měsíce. Časopis **APLIKACE PRÁVA** je registrován v Českém národním středisku ISSN Národní technické knihovny (ISSN 2336-5560). © Všechna práva vyhrazena. Jakákoli další publikace, přetištění nebo distribuce jakéhokoli materiálu nebo části materiálu uveřejněného v časopise **APLIKACE PRÁVA** (tištěnou i elektronickou formou) je možná pouze s uvedenou citací autora, názvu a čísla časopisu.

Autorem článků je JUDr. Luboš Chalupa

**Datum vydání 28. 3. 2025**

## K NABYTÍ SOUSEDNÍ ŠTÍTOVÉ (OPĚRNÉ) ZDI UMĚLÝM PŘÍRŮSTKEM A VYDRŽENÍM

V právní praxi se - zvláště v rámci stavebního řízení - vyskytují spory o vlastnictví štítové zdi pozůstalé po odstranění původní susední stavbě např. v rámci tzv. asanace.

- 1 Judikatura<sup>1</sup> již vyřešila právní základ problematiky vlastnictví štítových (opěrných) zdí – coby pozůstatku zaniklé susední stavby v řadové zástavbě či vystavěné jako opěrné zdi po odstranění susední budovy v rámci drobné asanace - takže lze jen doplnit jednotlivosti dokládající praktické příklady z praxe.
- 2 Problematika štítových (opěrných) zdí přilehlých k susední budově úzce souvisí s nabytím vlastnictví umělým přírůstkem, kdy je stěžejní nejen hospodářská účelnost objektu, ale i to, zda a v jakém rozsahu došlo ke stavebním pracím, v důsledku kterých původně samostatně stojící štítová (opěrná) zeď se stala/nestala nedílnou součástí susední budovy.
- 3 Jak již vyplývá z judikatury,<sup>2</sup> **k nabytí vlastnictví štítové (opěrné) zdi zřízené v řadové zástavbě na susedním pozemku, která nemá pro jejího vlastníka žádný hospodářský význam včetně rozhrady susedících pozemků, jsou zásadně zapotřebí takové stavební úpravy budovy (např. omítnutí jednotnou fasádou, zřízení přípojek v původní štítové zdi, jednotné přístřešení), kterými štítová (opěrná) zeď k susední budově nedílně přiroste („sroste“) tak, že funkčně (vyšší stabilita budovy, rozvodné skříně energií atd.) i navenek („od pohledu“) společně tvoří jednu věc (budovu).**
- 4 V případě, že štítová (opěrná) zeď umístěná na susedním pozemku i budova měly v době, kdy byly provedeny stavební práce, jejichž výsledkem byl přírůstek samostatně stojící susední štítové (opěrné) zdi k susední budově, stejného vlastníka, např. čs.stát, nelze mít pochybnosti, že přírůstek štítové (opěrné) zdi od počátku nastal shodnou vůlí vlastníka.
- 5 **Z ustanovení § 1086 obč. zákoníku vyplývá, že i pro nabytí vlastnictví umělým přírůstkem včetně „přistavění“ štítové (opěrné) zdi umístěné na malé části pozemku k susední budově - je mj. rozhodné:**
  - a) vědomost vlastníka pozemku o zřizování (výstavbě) cizí stavby včetně vědomost o stavebních úpravách susední budovy a původně samostatné štítové (opěrné) zdi umístěné na jeho pozemku
  - b) zákaz vlastníka pozemku zřizování cizí stavby umístěné na jeho pozemku včetně zákaz stavebních úprav (přizdění, omítnutí, zřízení přípojek do budovy ve štítové zdi, zastřešení), kterými původně samostatná štítová (opěrná) zeď přiroste k susední budově, a to bez zbytečného odkladu.
- 6 Za lhůtu „bez zbytečného odkladu“ k zákazu zřizování cizí stavby nebo k zákazu stavebních prací, kterými je přistavována štítová (opěrná) zeď k susední budově - s přihlédnutím k ustanovení § 1008 odst. 1 obč. zákoníku - lze považovat 6 týdnů ode dne, kdy se vlastník pozemku dozvěděl o zřizování cizí stavby (přistavování štítové zdi) na svém pozemku, nejdéle však do jednoho roku ode dne, kdy vlastník pozemku mohl své právo uplatnit poprvé, tj. zpravidla ode dne zahájení vlastní výstavby.

## První autorský odborný časopis

7

Příkladem nabytí vlastnictví štítové (opěrné) zdi umístěné na části pozemku k sousední budově umělým přírůstkem je:

a) sousední budova v řadové zástavbě byla před desítkami let odstraněna v rámci drobné asanace

b) štítová (opěrná) zeď umístěná na sousedním pozemku:

- pozůstala bez hospodářského významu pro jejího vlastníka po odstranění budovy s nově vzniklou prolukou
- byla nově vystavěna v rámci drobné asanace coby opěrná zeď zajišťující stabilitu stávající sousední stavby

c) po odstranění sousední budovy byly provedeny stavební práce, kterými přilehlá štítová (opěrná) zeď i) stejnou fasádou, ii) stejnorodým zastřešením včetně sklonu zastřešení, iii) vybudováním centrální přípojky elektřiny do budovy v předmětné původní štítové zdi apod. přirostla („srostla“) k sousední budově tak, že pro každého „od pohledu“ bez pochybností tvoří budova se sousední štítovou (opěrnou) zdí navenek jeden celek

d) respektování jednotného celku sousední budovy se zabudovanou původní štítovou (opěrnou) zdí ze strany dotčených vlastníků v řádu desítek let

e) pozdější kolaudační rozhodnutí s předmětem jiných stavebních úprav budovy se schválenými novými pohledy na budovu již s přirostlou původní štítovou (opěrnou) zdí bez jakýchkoli výhrad a námitek ze strany vlastníka sousedního pozemku i pochybností stavebního úřadu

8

Zvláštní veřejnoprávní ochranu na základě zákona č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o státní památkové péči, požívají nemovité kulturní památky (národní nemovité kulturní památky), když rozhodným stavem je faktický stav budovy včetně jejího půdorysu ke dni podání návrhu na její prohlášení za kulturní památku, popřípadě ke dni samotného prohlášení za nemovitou kulturní památku, nebyl-li návrh v minulosti zapotřebí. Faktický stav nemovitosti ke dni jejího prohlášení za nemovitou kulturní památku vyplývá zejména z evidenčního listu nemovité kulturní památky s průběžnou fotodokumentací ze strany orgánů památkové péče.

9

**Vlastník nemovité kulturní památky je povinen ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb.<sup>2)</sup> ve veřejném zájmu pečovat o její zachování, udržovat jí v dobrém stavu a chránit před ohrožením, poškozením a znehodnocením, z čehož vyplývá, že vlastník nemovité kulturní památky nesmí sám spornou část nemovité kulturní památky bez pravomocného soudního či stavebního rozhodnutí nejen odstranit, ale ani souhlasit s odstraněním její sporné části, zvláště ne v rozsahu, v němž byla budova ke dni podání návrhu na prohlášení za nemovitou kulturní památku, či ke dni jejího prohlášení, nebyl-li v minulosti takový návrh potřeba.**

10

Vlastník nemovité kulturní památky je povinen ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb. i ve veřejném zájmu v územním a stavebním řízení včetně společného včas řádně namítnout, že stavební záměr na sousedním pozemku zahrnuje i nepřipustné odstranění části sousední nemovité kulturní památky včetně přirostlé štítové (opěrné) zdi stojící na sousedním pozemku a tuto skutečnost v rámci námitek doložit, jinak i on sám může být odpovědný/spoluodpovědný za poškození nemovité kulturní památky odstraněním její části v rámci provedení záměru na sousedním pozemku.

11

**Bezprostředním nabytím držby pozemku je i zastavění části cizího pozemku trvalou stavbou včetně stavebních prací, kterými je původně samostatná štítová zeď přistavěna k sousední budově do jednoho celku (jednotná fasáda, jednotné zastřešení, zřízení venkovních přípojek do budovy), a to v rozsahu, v jakém jí zřizovatel stavby skutečně zastavěl (přistavěl), není-li k tomuto dán zvláštní právní důvod.**

## První autorský odborný časopis

12

**Vlastník budovy, ke které byla před více než 10 lety stavebními pracemi nedílně přistavěna štítová (opěrná) zeď stojící na sousedním pozemku tak, že nejen funkčně (vyšší stabilita budovy, venkovní přípojky energií) a navenek „od pohledu“, ale i pro samotný stavební úřad v rámci stavebních řízení o jiných stavebních úpravách budovy bez jakýchkoli námitek a výhrad vlastníka sousedního pozemku, vytváří jednotný celek budovy, může úspěšně namítnout nabytí vlastnictví sousední štítové (opěrné) zdi jako samostatné věci v právním smyslu včetně jí zastavěného pozemku vydržením včetně mimořádného.**

13

Vydržecí lhůta nabytí sousední štítové (opěrné) zdi zpravidla počíná vlastním provedením stavebních úprav budovy (např. jednotná fasáda, zřízení přípojek v původní štítové zdi, jednotné přístřešení) bez námitek a výhrad dotčeného vlastníka, kterými štítová (opěrná) zeď k sousední budově nedílně přirostla (splynula) tak, že funkčně (vyšší stabilita budovy, rozvodné skříně energií) i navenek „od pohledu“ tvořila jednu věc (budovu) a skončila tehdy, kdy se vlastník budovy dozvěděl o tom, že vlastník sousedního pozemku jí považuje za svoje vlastnictví, např. z nahlédnutí do stavební dokumentace přiložené stavebníkem po oznámení o zahájení stavebního řízení.

14

Dobrověrnou držbu sporné štítové (opěrné) zdi ze strany vlastníka sousední budovy zahrnující i spornou zeď jako nedílnou součást obvodové zdi sousední budovy prokazují mj. respektování budovy včetně štítové (opěrné) zdi jako jedné věci v právním smyslu samotným stavebním úřadem v jiných stavebních řízeních bez výhrad a námitek dotčeného vlastníka sousedního pozemku, dlouhodobého nerušeného udržování vnější strany zdi jen ze strany vlastníka budovy včetně nových omítek, zabudování přípojek elektřiny do budovy, oprav omítek, umístování reklamních nápisů a osvětlení apod.

15

Pro rozsah přestavky budovy (trvalé stavby) ve smyslu ustanovení § 1087 obč. zákoníku je rozhodující půdorys budovy (trvalé stavby) ke dni 1.1.2014 včetně obvodové zdi budovy s původně samostatnou štítovou (opěrnou) zdí umístěné na malé části sousedního pozemku přirostlé k budově určitými stavebními pracemi provedenými bez výhrad dotčených vlastníků do 31.12.2013.

**JUDr. Luboš Chalupa**

1)rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.9.2002 sp.zn. 22Cdo 2125/2000: „Pro posouzení věci je významná otázka, zda je štítová zeď, stojící na pozemku žalobce, samostatnou věcí a předmětem právních vztahů. Není sporu o tom, že tato zeď je pozůstatkem stavby, která dříve stála na pozemku žalobce, a že se o ní opírá částečně i stavba žalovaných. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.1.1998 sp.zn. 3Cdon 1305/96, publikovaný v Soudních rozhledech č. 8/1998, uvádí: :Ve všech případech (např. u drobných staveb) však nelze stanovit jednoznačné hledisko pro určení, kdy půjde o samostatnou věc, a kdy je součástí pozemku. Bude vždy třeba zvažovat, zda stavba může být samostatným předmětem práv a povinností, a to s přihlédnutím ke všem okolnostem věci.“ V těchto případech musí soud zvážit, zda s přihlédnutím ke zvyklostem, zachovávaným v právních vztazích, jakož i s přihlédnutím k obecné účelnosti existence různých právních vztahů k pozemku a k objektu ně něm se nacházejícím, prohlásí určitý výsledek stavební činnosti za samostatnou věc a tedy za stavbu podle občanského práva. Podstatná bude hospodářská účelnost objektu. V dané věci ze spisu vyplývá, že sporná zeď na pozemku žalobce nemá samostatný hospodářský význam, není sama o sobě funkční a není tudíž samostatným předmětem právních vztahů. Slouží sice částečně domu žalovaných, může však sloužit jako zeď domu, který by byl zřízen na pozemku žalobce. Sama skutečnost, že zanikl dům, jehož součástí dříve zeď byla, nemůže vést k závěru, že by sporná zeď „přirostla“ k sousednímu domu, jehož by se stala součástí. V případě, že po zániku domu jako samostatné nemovitě věci z domu zůstane zeď, která má samostatný hospodářský význam (např. slouží k ohrazení pozemku), je zeď věcí a zůstává ve vlastnictví vlastníka domu. Nemá-li zeď samostatný hospodářský význam, stává se součástí pozemku, na kterém je postavena a vlastník pozemku jí nabývá přírůstkem. Jen v případě, že zeď by nadále mohla sloužit výlučně domu na sousedním pozemku, by bylo možno uvažovat o přírůstku k tomuto domu, takové zjištění však soudy neucínily a dovolatel ani nic takového netrvdí. V obdobném případě Nejvyšší soud ČR vyslovil: „Má-li spojením původně samostatných věcí vzniknout věc nová (popřípadě má-li jedna z těchto věcí zaniknout jako přírůstek druhé věci), je třeba, aby původní věci byly nadále ve vztazích k okolí jako jediný celek, tomuto požadavku odporuje stav, kdy původní věci si zachovávají samostatné funkce a vnější vztahy.“ (rozsudek ze dne 27.4.2000, sp.zn. 22 Cdo 2548/98, publikovaný v Právních rozhledech č. 10/2000).“

## První autorský odborný časopis

1)Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.9.2005 sp.zn. 22Cdo 1671/2005: „Právní teorie i soudní praxe vykládá jako součást věci vše, co k věci podle její povahy fyzicky a zároveň funkčně náleží (hovoří se též o vzájemné sounáležitosti mezi věcí považovanou za hlavní a součástí) a nemůže být od ní odděleno (spojení), aniž by se tím věc jako taková znehodnotila (neoddělitelnost přitom není jen neoddělitelnost fyzická či technická, nýbrž i neoddělitelnost funkční). Jde o znehodnocení věci jako takové, a nikoliv o znehodnocení její oddělené části (znehodnocením je třeba rozumět funkční újmu, kdy hlavní věc již nemůže sloužit původnímu účelu vůbec např. zničením hlavní věci v plné míře anebo zejména hospodářské poškození hlavní věci, tj. ztrátu její peněžité hodnoty, popř. i estetické zhoršení vzhledu hlavní věci) čili újmu na hodnotě hlavní věci, která již není schopna sloužit původnímu účelu buď vůbec nebo z velké části.“

2) § 9 odst. 1 věta první zákona č. 20/1987 Sb.: Vlastník kulturní památky je povinen na vlastní náklad pečovat o její zachování, udržovat jí v dobrém stavu a chránit jí před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením.

§ 9 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb.: Organizace a občané, i když nejsou vlastníky kulturních památek, jsou povinni si počínat tak, aby nepůsobili nepříznivé změny stavu kulturní památek nebo jejich prostředí a neohrožovali zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek.

První autorský odborný časopis

## K NICOTNOSTI (NEZÁKONNOSTI) SPRÁVNÍHO ROZHODNUTÍ V REŽIMU STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 SB.

V průběhu územního a stavebního řízení včetně společného v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. jsou poměrně často včas uplatněny námitky ze strany vlastníka sousední stavby nebo pozemku o neexistenci vlastnického práva stavebníka k části pozemku či k části stávající stavby, které jsou záměrem přímo dotčeny.

1

Z precedentního **rozsudku NSS ze dne 26.2.2025 č.j. 10 As 25/2024** (bodů 98 až 106) v zásadní otázce stavebního řízení - zastavení části stavebního pozemku stavebníka stávající cizí stavbou - vyplývají tyto právní závěry:

- „pro rozhodování správního orgánu je rozhodující skutkový a právní stav v době vydání rozhodnutí,
- dokud na stavebním pozemku stojí cizí stavba, se kterou záměr nepočítá, není možné záměr provést,
- i kdyby bylo nařízeno odstranění nepovolené stavby, stavba by tam nadále až do svého faktického odstranění stála, a bránila by tak provedení a tím i povolení stavebníkova záměru,
- pokud sám stavebník nepožádal o přerušování řízení podle § 64 odst. 2 správního řádu z důvodu probíhajícího řízení o odstranění stavby, a to až do doby, kdy by nepovolená stavba byla z pozemku fakticky odstraněna, neměly správní orgány samy řízení přerušovat podle § 57 a § 64 odst. 1 písm.e) správního řádu, ale měly rozhodnout na základě tehdejšího skutkového stavu, nezbývalo by jim tedy než stavebníkovi žádosti nevyhovět,
- správní orgány si nemohou domýšlet budoucí skutkový stav, na základě kterého rozhodnou, nadto právě stavebník by si měl zavčas všimnout, že na pozemku, kde plánuje stavět, stojí cizí stavba, a začít tuto situaci řešit s dostatečným předstihem.“

2

Porušení výslovné zákonné výluky pravomoci správního orgánu (stavebního úřadu) učinit si vlastní úsudek o určitém sporném právu (existenci a rozsahu věcného práva na základě včasné námítky dotčeného účastníka stavebního řízení) podstatněm pro vlastní meritorní rozhodnutí (územní rozhodnutí, stavební povolení) s přerušením správního řízení pro uplatnění tohoto sporného práva vyzvaného účastníka u soudu, je vadou srovnatelnou s vydáním rozhodnutí věcně nepřislusným správním orgánem ve smyslu ustanovení § 77 odst. 1 správního řádu („antagonismus pravomocí správního orgánu a soudu“).

3

Právně neuskutečnitelným ve smyslu ustanovení § 77 odst. 1 správního řádu zakládajícím nicotnost je i správní rozhodnutí, jehož samotné naplnění (výkon) zakládá spáchání trestného činu (zákaz „schvalování a napomáhání“ spáchání trestného činu výkonem správního rozhodnutí).

4

Odstranění částí cizí sousední trvalé stavby včetně jejich obvodových stěn bez předchozího/souběžného zvláštního pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o povolení či o nařízení odstranění stavby anebo bez předchozího pravomocného rozsudku o odstranění stavby je jednáním, které lze označit za zločin poškození cizí věci ve smyslu ustanovení § 228 trestního zákona, zvláště jedná-li se o nemovitou kulturní památku. Již z tohoto je zřejmé, že čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod nutně platí i v režimu územního a stavebního řízení včetně společného, jinak by se jednalo o „legalizaci“ úmyslné trestné činnosti pod pláštěm stavebního řízení, což je naprosto nepřijatelné.

## První autorský odborný časopis

5

**Zákonný zákaz, že záměr nesmí přesahovat na sousední (cizí) pozemek (čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, § 23 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb), a to nad i pod jeho povrch (§ 506 odst. 1 obč. zákoníku), je chráněn nejen správním (stavebním) právem, ale i trestním právem tím, že úmyslné (např. přes předchozí námítky dotčeného účastníka v rámci územního a stavebního řízení) i) zastavění části sousedního pozemku trvalou stavbou nebo ii) poškození části sousedního pozemku při provádění záměru (výstavbě) vykazuje známky zločinu poškození cizí věci ve smyslu ustanovení § 228 trestního zákoníku.**

6

**Trestnost jednání stavebníka spočívající v úmyslném zastavění cizího (sousedního) pozemku nebo jeho části trvalou stavbou (např. přes námítky vlastníka nemovitosti v rámci stavebního řízení) nevylučují ustanovení § 1084 až § 1086 obč. zákoníku stanovících právní následky zřízení stavby na cizím pozemku v dobré víře či bez dobré víry (přechod vlastnictví, příkázání vlastnictví, odstranění stavby, peněžitá náhrada).**

7

Čl. 11 odst.1 listiny základních práv a svobod, ustanovení § 23 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb., vylučujících, aby stavba byla umístěna tak, že přesahuje na sousední pozemek, platí nejen pro vlastní zastavění části sousedního pozemku záměrem, ale **i v období výstavby záměru umístěného na hranicích sousedních pozemků, když ani bourací a stavební práce nesmí přímo zasahovat do podstaty sousedního pozemku** např.:

- vyhloubením (devastací) části sousedního pozemku pro vyzdění obvodových zdí záměru umístěného na společné hranici sousedních pozemků často přesahuje na sousední pozemek v řádu až do 1 m a ne mnohdy s vyhloubením až do 10 m (např. 2 podzemní patra garáží),
- přemístěním a navršením hlíny a kamení ze/na sousední pozemek (manipulace s materiálem z pozemku),
- instalací výztuh (bednění) obvodových zdí, ponecháním výztuh (bednění) po dobu až několik týdnů na vytvrnutí, demontáží bednění,
- zavážením děr po odstranění výztuh (často stavební sutí) s jejím až mnoholetým sesedáním atd.

**Ustanovení § 141 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ani ustanovení § 1022 odst. 1 obč. zákoníku nezakládají právo vlastníka, aby soused snášel zásahy do vlastnictví jeho pozemku** tím, že jsou na části jeho pozemku prováděny vlastní přípravné a stavební práce ve formě zejména i) odstranění části zeminy včetně skalního převisu plynule zasahujícího na oba sousední pozemky, ii) kácení stromů včetně větví a trvalých dřevin včetně thují, iii) odstranění rozhrad, případně i částí (oplocení), byť s jejich následnou obnovou, a to i pokud jsou v rovnodílném spoluvlastnictví obou sousedů (§ 1024 odst. 1 obč. zákoníku), iv) vyhloubení, vyjmutí a přemístění hlíny a kamení s naskladněním z/na jiné místo, a v) instalací a demontáží výztuh (bednění) obvodových zdí v délce i několik desítek metrů s hloubkou i dvě podzemní podlaží se zavážením děr po odstranění výztuh s jejich sesedáním i po dobu několika let.

**Užitím sousedního pozemku ve smyslu ustanovení § 141 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. i § 1022 odst. 1 obč. zákoníku se rozumí užití pozemku bez přímého zásahu do jeho podstaty, na nezbytně nutnou dobu, nelze-li jinak, a je-li to objektivně možné, např. vstupem dělníků či dozoru, vjezdem nákladních aut a stavebních strojů, zřízením lešení, umístěním či manipulací jeřábu.**

8

Uplatní-li vlastník sousední nemovitosti v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. jako účastník územního či stavebního řízení včetně společného včas odůvodněnou námítku týkající se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv,<sup>1)</sup> nemá stavební úřad pravomoc o namítnutém sporném vlastnickém (věcném) právu sám rozhodnout.



## První autorský odborný časopis

9

V případě, že je ve stavebním řízení prokazatelně doloženo, že mezi dotčenými účastníky stavebního řízení o existenci nebo o rozsahu vlastnického nebo jiného věcného práva, které je předmětem stavebního řízení (stavební pozemek, na němž je umístěn stavební záměr nebo jeho část, cizí stavba nebo její části umístěna na stavebním pozemku) již probíhá občanské soudní řízení o určení vlastnictví, případně o zdržení se odstranění stávající trvalé stavby, nemá stavební úřad *ex lege* pravomoc v tomto rozsahu činit vlastní úsudek, a tudíž ani v tomto rozsahu meritorně rozhodnout.

10

**Správní rozhodnutí, jehož naplnění** (např. provedení stavebního záměru přes včasnou námitku dotčeného účastníka stavebního řízení na části cizího pozemku nebo svévolné odstranění části cizí stavby stavebníkem bez předchozího/souběžného pravomocného rozhodnutí o povolení či o odstranění stavby) **vykazuje známky trestného činu** (např. poškození cizí věci ve smyslu ustanovení § 228 trestního zákoníku), **je ve smyslu ustanovení § 77 odst. 1 správního řádu v dotčené části nicotné, vylučuje-li zákon výslovně, že správní orgán o určité sporné skutečnosti nemá pravomoc rozhodovat**, (např. o existenci či rozsahu vlastnického práva dle § 94n odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) **se zákonným příkazem správní řízení - za určitých podmínek** (např. včasná námitka účastníka řízení a výzva stavebníku k uplatnění vlastnického práva u soudu) - **přerušit až do doby rozhodnutí soudu o sporné otázce.**

11

**Stavební povolení i společně územní a stavební rozhodnutí s umístěním záměru a schválením jeho provedení na základě projektové dokumentace prokazatelně na stavebním pozemku stavebníka, na jehož části je doposud zřízena cizí trvalá stavba nebo její část, se kterou záměr nepočítá, bez předchozího, případně souběžného, rozhodnutí stavebního úřadu o povolení nebo o nařízení odstranění stavby dle § 128 a násl. stavebního zákona č. 183/2006 Sb. nebo § 247 a násl. stavebního zákona č. 283/2021 Sb. anebo bez předchozího pravomocného rozsudku soudu o odstranění, je ve smyslu ustanovení § 77 správního řádu v dotčeném rozsahu nicotné pro:**

i) **faktickou neuskutečnitelnost celého záměru (objektivní nemožnost provedení záměru na stavebním pozemku, na němž je doposud zřízena stávající trvalá stavba nebo její část, s níž záměr nepočítá)**

ii) **právní neuskutečnitelnost celého záměru, neboť trvalou stavbu nebo její část nesmí ani její vlastník bez předchozího, případně souběžného, správního či pravomocného soudního rozhodnutí svévolně sám odstranit, nestanoví-li tak výslovně zákon, s tím, že svévolné odstranění cizí trvalé stavby nebo její části vykazuje znaky trestného činu poškození cizí věci ve smyslu ustanovení 228 trestního zákona.**

12

Řízení o povolení nebo o nařízení odstranění stavby nebo její části je relativně samostatným řízením s úzce vymezeným předmětem řízení se zvláštními právy dotčených účastníků stavebního řízení, které nelze hrubě ignorovat tím, že zákonem stanovené zvláštní stavební řízení nahradí („přeskočí“) jen schválení projektové dokumentace stavebníka s vyznačením částí stávajících trvalých staveb nebo jejich částí, které stavebník sám v průběhu provádění záměru odstraní.

13

Z důvodu i) nicotnosti (nezákonnosti) územního a stavebního povolení včetně společného s umístěním záměru a schválením jeho provedení na základě projektové dokumentace na cizím pozemku nebo jeho části a ii) nedostatku dobré víry stavebníka pro včasné a doložené námítky dotčeného vlastníka pozemku, je vyloučeno nabytí cizího pozemku či jeho části ze zákona zřízením stavby stavebníkem v dobré víře dle § 1084 odst. 2 obč. zákoníku.

## První autorský odborný časopis

14

Námítky účastníka stavebního řízení týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných práv jsou nejčastěji odůvodněny mimoknihovním nabytím nemovitostí nebo jejich částí, např. v důsledku přestavku dle § 1087 obč. zákoníku, nabytí cizího pozemku v důsledku zřízení trvalé stavby v dobré víře, bez toho, aby vlastník pozemku, který o zřízení věděl jí bez zbytečného odkladu nezakázal, umělého přírůstku původně samostatné zdi k sousední budově, vydržením včetně mimořádného, jakož i vlastnictví či spoluvlastnictví rozhrad, mají-li povahu nemovitosti s pevným základem.

15

Stavební úřad pro včasnou námitku o existenci nebo rozsahu vlastnického práva k nemovitostem, které jsou předmětem stavebního řízení, nemá v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. pravomoc meritorně rozhodnout o sporném vlastnickém (věcném) právu nebo jeho rozsahu mezi stavebníkem a vlastníkem sousední nemovitosti jako účastníků řízení, např.:

- i) k části sousední pozemkové parcely v rozsahu přestavku,
- ii) k části obvodové zdi budovy nebo rozhrady zčásti umístěné na sousední pozemkové parcele
  - o umístění záměru na vlastnický sporný pozemku či jeho částí (přestavku) se schválením odstranění nemovitosti či její části, jejíž vlastnictví je rovněž sporné, zřízené na tomto sporném pozemku,
  - o povolení provedení stavby na sporném pozemku včetně schválení projektové dokumentace v tomto rozsahu (provedení novostavby v rozsahu přestavku) jinak je kladné meritorní rozhodnutí pro nedostatek pravomoci stavebního úřadu v dotčeném rozsahu nicotné (nezákonné).

16

**Nicotnost (nezákonnost) správního rozhodnutí spočívající v překročení pravomoci správního orgánu (např. rozhodnout o sporném vlastnickém právu na základě včasné námítky dotčeného účastníka stavebního řízení) vyvolává ten právní následek, že soud z takového rozhodnutí v dotčeném rozsahu ve smyslu ustanovení § 135 odst. 2 o.s.ř. nevychází a tím takové rozhodnutí ani nevytváří per analogiam překážku věci „rozsouzené“.**

17

V režimu ustanovení § 191 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. naopak stavební úřad ex lege vychází z aktuálních údajů o věcných právech zapsaných v katastru nemovitostí a k námitce účastníka týkající se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných práv přihlíží jen tehdy, zakládají-li údaje v katastru nemovitostí pochybnosti o existenci nebo rozsahu vlastnického nebo jiného věcného práva, tj. zvláště v případě duplicitního zápisu věcného práva, poznámky spornosti věcného práva.

18

**Pochybnosti o existenci nebo rozsahu vlastnického nebo jiného věcného práva ve smyslu ustanovení § 191 odst. 2 stavebního zákona 283/2021 Sb. - bez nutnosti výzvy k uplatnění sporného vlastnického práva u soudu - vždy zakládá již prokazatelně probíhající soudní řízení o určení namítnutého - sporného - vlastnictví nebo o zdržení se odstranění - sporné - trvalé stavby mezi stavebníkem a vlastníkem sousední nemovitosti jako účastníků stavebního řízení týkající se např.:**

- a) stavebního pozemku stavebníka, např. v rozsahu přestavku dle § 1087 obč. zákoníku,
- b) trvalé stavby nebo její části, např. štítové (opěrné) zdi v důsledku přírůstku k sousední budově

JUDr. Luboš Chalupa

§ 89 odst. 6 věta druhá stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 94n odst. 4 věta druhá stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 94w odst. 6 věta druhá stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 114 odst. 3 věta druhá stavebního zákona č. 183/2006 Sb.