



# APLIKACE PRAVA

První autorský odborný časopis

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

GNÓMY, Luboš Chalupa

Str. 3-9

**VZÁJEMNÉ Odstupy staveb v režimu  
stavebního zákona č. 183/2006 Sb.**

Str. 10-11

**VZÁJEMNÉ Odstupy staveb umístované  
v prolukách**

Str. 12-14

**Zákaz odstranění částí sousední  
stavby a rozhrady**

První autorský odborný časopis

VZÁJEMNÉ ODSTUPY STAVEB V REŽIMU STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 Sb.

Str. 3-9

VZÁJEMNÉ ODSTUPY STAVEB UMÍSTĚOVANÉ V PROLUKÁCH

Str. 10-11

ZÁKAZ ODSTRANĚNÍ ČÁSTÍ SOUSEDNÍ STAVBY A ROZHRADEY, KTERÁ NENÍ VE  
VÝLUČNÉM VLASTNICTVÍ ŽADATELE, NA ZÁKLADĚ SCHVÁLENÉ STAVEBNÍ  
DOKUMENTACE

Str. 12-14



## 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, redakce@aplikaceprava.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: 6. 11. 2024**

## VZÁJEMNÉ ODSTUPY STAVEB V REŽIMU STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 SB.

Umístování záměru na hranicích sousedních pozemků a vzájemné odstupy staveb jsou v režimu stavebního práva klíčovými instituty, jejichž správný výklad je pro ochranu vlastnického práva sousedních pozemků a staveb primární.

1

**Institut minimálního vzájemného odstupu staveb včetně přesahující části záměru před sousední stavbu směrem do zahrady (dvora) je – spolu s institutem minimální vzdálenosti záměru od společných hranic sousedních pozemků – základní zákonnou zárukou ochrany vlastnického práva vlastníka sousední stavby a pozemků objektivně omezujících nejintenzivnější zásahy (imise) do jeho vlastnictví při umístování záměru, zejména pak minimalizaci:**

- narušení statiky a poškození sousední stavby,
- narušení stability i celistvosti sousedních pozemků, jsou-li společné hranice pozemků tvořeny jednoduším skalním (kamenným) masivem přesahujícím mezi sousední pozemky,
- poškození sousedního pozemku při výstavbě např. skřívkou, vyhloubením až na základy ne mnohdy i s 2 podzemními podlažími garáží, instalací a demontáží výtuh obvodových zdí (bednění), zasypáváním vzniklých děr při výstavbě s jejich dlouhodobým sesedáním a dosypáváním,
- omezení při běžné údržbě stavby a pozemku včetně odklizení spadlého sněhu a ledu,
- obtěžování pohledem,
- ztráty výhledu,
- podmáčení stavby,
  - snížení intenzity denního osvětlení a oslunění,
- narušení soukromí s pocí stíněnosti,
- ztráty tržní hodnoty nemovitostí,
- narušení prostředí nemovité kulturní památky,
- omezení intenzity budoucích imisí zvláště při umístění vjezdu a výjezdu až z desítek garáží co nejbliže vchodových dveří sousední stavby, umístění popelnic až pro desítky bytů s restaurací přímo u vchodových dveří sousední stavby:
  - prašností,
  - hlukem,
  - zápachem

2

**Institut vzájemné vzdálenosti staveb** stanoví minimální vzdálenost stavby (záměru) od stávající stavby primárně omezující intenzitu imisí spojenou s existencí nové stavby i s jejím obvyklým užíváním negativně zatěžujících či vnikajících na sousední stavbu.

**Institut vzdálenosti stavby (záměru) od hranic sousedních pozemků** primárně omezuje intenzitu imisí spojenou s existencí nové stavby i s jejím obvyklým užíváním negativně zatěžujících či vnikajících na sousední pozemek.

3

Čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod je s ohledem na jeho universálnost a vyšší právní sílu než stavební zákon a jeho prováděcí předpisy nutno aplikovat i v režimu územního a stavebního řízení včetně společného zvláště respektováním minimálního vzájemného odstupu staveb i minimální vzdálenosti záměru od hranic sousedních pozemků, nestanoví-li právní předpis výslovně jinak, např. § 25 odst. 6, § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., § 11 odst. 3 vyhl.č. 146/2024 Sb.

## První autorský odborný časopis

4

Ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) - v souladu s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod - výslovně ukládá žadatelům o vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu být šetrný k zájmům vlastníků sousedních staveb a pozemků, jakož i § 94o odst. 3 stavebního zákona ukládá stavebnímu úřadu ve společném územním a stavebním řízení ověřit rovněž účinky budoucího užívání stavby.

5

**Při rozhodování o umístění záměru musí stavební úřad v souladu s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, ustanoveními § 76 odst. 2, § 90 odst. 2 i § 94o odst. 3 stavebního zákoníku - preventivně - přihlížet i k tomu, že:**

a) **povinnost vlastníka umožnit sousedovi vstup na svůj p o z e m e k** v době, rozsahu a způsobem, které jsou n e z b y t n é k údržbě sousedního pozemku nebo hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak (§ 1021 obč. zákoníku), je výjimečná, protože se má - bez věcného břemene - jednat jen o nahodilou, nepředvídatelnou a mimořádnou údržbu či hospodaření se vstupem na sousední pozemek.

Z ustanovení § 1021 obč. zákoníku vyplývá, že každý vlastník pozemku má mít umístěn záměr na svém pozemku tak, že je z něj schopen zajistit jeho běžnou údržbu a běžné hospodaření na něm s výjimkou proluky, způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá z charakteru parcelace) a nikdy, pokud je záměr násobně větší než jakékoli jiné stavby v jeho okolí a v příčinné souvislosti s tím je tak umístován k tíži sousedů na společné hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti.

b) **právo vlastníka požadovat po sousedovi, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro práce na výstavbě, bourání nebo opravě nebo obnově**, nemůže-li práce provést jinak, než užitím sousedního pozemku (**§ 1022 obč. zákoníku**), je rovněž výjimečné.

Z ustanovení § 1022 obč. zákoníku vyplývá, že vlastník pozemku je povinen umísťovat záměr na svém pozemku tak, aby volný prostor mezi sousedními stavbami a od oplocení sousedních pozemků (společných hranic) objektivně umožňoval práce na výstavbě, bourání nebo opravě nebo obnově budoucí stavby z jeho vlastního pozemku s výjimkou proluky, způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá z charakteru parcelace, a nikdy, pokud je záměr násobně větší než jakékoli jiné stavby v jeho okolí, a proto je k tíži sousedů umístován na hranici sousedních pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti.

c) **právo trvalého a opakovaného vstupu na sousední pozemek za účelem běžné údržby pozemku zásadně zakládá jen pozemková služebnost** a tuto skutečnost musí stavební úřad respektovat již při rozhodování o umístění záměru na hranicích sousedních pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti, jen s výjimkou proluka, způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá z charakteru parcelace a nikdy, pokud je záměr násobně větší než jakékoli jiné stavby v jeho okolí, a proto je k tíži sousedů umístován na hranici sousedních pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti.

d) **povinnost vlastníka zdržet se všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, ořesy a jiné podobné účinky (imise)** vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání pozemku se zákazem přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod (**§ 1013 odst. 1 obč. zákoníku**), vylučuje umístění v místě mimořádně rozsáhlého záměru na společné hranici sousedních pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti s nutností dodržení alespoň 2 m vzdálenosti od společných hranic sousedních pozemků s výjimkou proluky, způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá z charakteru parcelace.

Splnění zákonné povinnosti vlastníka zdržet se - po provedení (kolaudaci) stavby - **všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, ořesy a jiné podobné účinky (imise)** ve smyslu ustanovení § 1013 odst. 1 obč. zákoníku vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání sousedního pozemku a stavby, je v příčinné souvislosti s dodržáním alespoň minimálního vzájemného odstupu záměru a stavby a alespoň minimální vzdálenosti záměru od společných hranic pozemků, a to v závislosti na velikosti (objemu stavby), s výjimkou proluky, způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá z charakteru parcelace.

## První autorský odborný časopis

6

Umístěním v místě mimořádně rozsáhlého záměru stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci či ubytovacího zařízení (§ 2 vyhl.č. 501/2006 Sb.) na hranici sousedních pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti, tj. do 2 m od společné hranice, je zpravidla v rozporu s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, ustanovením § 76 odst. 2, § 90 stavebního zákona, jakož i ustanovením § 25 odst. 2 až 7 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., a nepřiměřeně narušuje (znehodnocuje) vlastnické právo vlastníka sousední hlavní stavby a sousedních pozemků, nestanoví-li právní předpis výslovně jinak (např. § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., § 11 odst. 3 vyhl.č. 146/2024 Sb.) nebo nestanoví-li tak výslovně výjimka dle § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb.

7

**Ustanovení § 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.** jako hlavní stavby výslovně uvádí:

**a) Stavby pro bydlení**

1. Bytový dům
2. Rodinný dům

**b) Stavby pro rodinnou rekreaci**

**c) Stavby ubytovacího zařízení (nebytové stavby)**

1. Hotel
2. Motel
3. Penzion
4. Ostatní ubytovací zařízení

8

**Ustanovení § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb. (vzájemné odstupy staveb), je členěno takto:**

**Odstavec 1) Obecné ustanovení** stanoví všeobecné požadavky pro vzájemné odstupy staveb

**Odstavec 2) rodinné domy** s volným prostorem

**Odstavec 3) stavby pro rodinnou rekreaci** vytvářející volný prostor mezi sebou

**Odstavec 4) stavby pro bydlení s okny obytných místností** v některé z protilehlých stěn sousedních staveb pro bydlení, s výjimkou rodinných domů s volným prostorem (věta první)

**nebytové stavby** (stavby ubytovacích zařízení) sousedící se stavbami pro bydlení

s okny obytných místností v některé z protilehlých stěn sousedních staveb pro bydlení (věta třetí)

- Obojí neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách

**Odstavec 5) stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení** umístěných na pozemku rodinného domu – minimální vzdálenost od společných hranic pozemku

**Odstavec 6) stavby rodinného domu, garáže a dalších staveb a zařízení souvisejících s užíváním rodinného domu** – s ohledem na charakter zástavby – možnost umístění až na hranici pozemku

**Odstavec 7) vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností**

## První autorský odborný časopis

- 9** Je-li mezi stavbou rodinného domu a záměrem rodinného domu volný prostor, musí záměr rodinného domu dodržet stanovený odstup dle § 25 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., a nelze jej tudíž umístit až na hranici sousedních pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti, pokud to není v souladu s charakterem zástavby dle § 25 odst. 6 cit. vyhl.
- 10** Vytváří-li stávající stavba pro rodinnou rekreaci a záměr stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, nesmí být vzdálenost mezi nimi menší než 10 m.
- 11** Jsou-li v některé z protilehlých stěn (včetně „nikoli striktně naproti, ale i souběžně s již existující protilehlou stěnou“) sousedních staveb pro bydlení okna obytných místností („jakákoli okna, jež vedou z obytných místností, umístěná po celé délce protilehlých stěn, bez ohledu na odlišnou délku protilehlých stěn“), nelze umístit záměr stavby pro bydlení na hranici sousedních pozemků, ale jen se stanoveným odstupem dle § 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., pokud se nejedná o záměr umístovaný v proluce, způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá z charakteru parcelace.
- 12** Jsou-li v některé z protilehlých stěn (včetně „nikoli striktně naproti, ale i souběžně s již existující protilehlou stěnou“) sousedních staveb pro bydlení s nebytovou stavbou okna obytných místností („jakákoli okna, jež vedou z obytných místností, umístěná po celé délce protilehlých stěn, bez ohledu na odlišnou délku protilehlých stěn“), nelze umístit záměr na hranici sousedních pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti, ale jen se stanoveným odstupem dle § 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., pokud se nejedná o záměr umístovaný v proluce, způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá z charakteru parcelace.
- 13** Ustanovení § 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb. (třetí věta), určuje obdobně / analogicky odstup stavby pro bydlení od nebytové stavby, tj. i od ubytovacích zařízení uvedených v ustanovení § 2 vyhl.č. 501/2006 Sb., s výjimkou umístění záměru v proluce, způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá z charakteru parcelace.
- 14** Ustanovení § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, výslovně upravuje odstup hlavních staveb i) staveb pro bydlení, ii) staveb pro rekreaci a iii) nebytových staveb (ubytovacích zařízení) uvedených ustanovení § 2 cit. vyhlášky s tím, že u rodinných domů je navíc úprava minimální vzdálenosti některých s nimi funkčně spojených drobných staveb od společných hranic pozemků.
- 15** Ustanovení § 25 odst. 1 vyhl.č. 501/2006 Sb. nutno aplikovat za stanovených podmínek pro bytové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby nebytové (hotely, motely, penziony, ostatní ubytovací zařízení) tak, že vzdálenost mezi sousedními stavbami může být větší než jako minimální výslovně stanoví ustanovení § 25 odst. 2 až odst. 5 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., a vzdálenost staveb garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěné na pozemku rodinného domu může být větší než 2 m.
- 16** Vzájemné odstup staveb i vzdálenost stavby od hranic sousedních pozemků musí splňovat veškeré součásti téhož záměru (stavby) včetně přečnávajících částí obvodových stěn – stavby do L – neboť i tyto části mohou zasáhnout do práv sousedů (8 As 35/2023-43)

## První autorský odborný časopis

17

**Při umístování záměru jiných staveb, než jsou výslovně uvedeny v ustanoveních § 25 odst. 2 až 7 vyhl.č.501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., je v otázce vzájemného odstupu staveb i vzdálenosti od hranic sousedních pozemků na místě aplikace obecného ustanovení § 25 odst. 1 vyhl.č. 501/2006 Sb. s přihlédnutím ke zvláštním ustanovením § 25 odst.2 až 7 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., takto:**

-stanoví-li ustanovení § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006, ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., pod podmínkou „charakteru zástavby“, umístování záměru až na hranici sousedních pozemků jen pro záměr rodinného domu, garáže a dalších staveb a zařízení souvisejících s užíváním rodinného domu (nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní podlaží s podkrovím a jedno podzemní podlaží), nelze s odkazem na obecné ustanovení § 25 odst. 1 cit. vyhlášky v rozporu s charakterem zástavby umístovat záměr násobně většího bytového domu či násobně většího ubytovacího zařízení na hranici sousedních pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti, nejedná-li se o záměr v proluce, způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá z charakteru parcelace.

-stanoví-li § 25 odst. 5 vyhl.č. 501/2006, ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., že vzdálenost záměru garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být menší než 2 m od společných hranic pozemků, nesmí být tato vzdálenost od společných hranic pozemků menší u násobně větších záměrů bytových a nebytových staveb bez oken z obytných místností v některých z protilehlých stěn, nejedná-li se o záměr v proluce, způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá z charakteru parcelace.

-stavební úřad s odkazem na obecné ustanovení § 25 odst. 1 vyhl.č. 501/2006 Sb. může/má pro stavby výslovně neuvedené v ustanoveních § 25 odst. 2 až 7 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., stanovit větší vzájemný odstup staveb a větší vzdálenost od společných hranic sousedních pozemků než 2 m, než jak analogicky vyplývá z § 25 odst. 2 až 7 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., jedná-li se v místě mimořádně rozsáhlý záměr nebo je-li v sousedství nemovitá kulturní památka.

18

Z důvodu, že ustanovení § 11 vyhl.č. 146/2024 Sb. je více méně průsečíkem téměř 20 letých zkušeností při výkladu ustanovení § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění předpisů pozdějších, jakož i výrazem nezbytné určitější ochrany vlastnických práv vlastníků sousedních staveb a pozemků dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, je na místě i v režimu ustanovení § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění předpisů pozdějších, nestanoví-li toto ustanovení výslovně jinak, zpravidla respektovat tato pravidla při umístování záměrů:

a) Umístění záměru nesmí znemožňovat budoucí zástavbu sousedního pozemku

b) Umístění záměru nesmí ohrožovat stávající zástavbu ani sousední pozemek (čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod)

c) Umístění záměru minimálně 2 m od hranice sousedního pozemku (čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, 76 odst. 2, § 90 odst. 2 a § 94o odst. 3 stavebního zákona), objektivně vždy snižuje i) riziko poškození sousední stavby a sousedního pozemku, ii) umožňuje běžnou údržbu stavby z vlastního pozemku mimo režim pozemkové služebnosti bez trvalého obtěžování souseda, iii) zajišťuje včasnou/okamžitou protipožární ochranu stavby z vlastního pozemku bez vnějších překážek vstupu do sousedních nemovitostí, a iv) podstatně snižuje nejintenzivnější imise včetně ztráty výhledu, zastínění, podmáčení, narušení soukromí, hluku, zápachu, padání a odklizení sněhu a ledu atd., s výjimkou:

-nejde-li o stavbu do 2 m výšky (srov. výška plotu),

-nejde-li o stavbu pozemních komunikací, drah, vodních cest a leteckých staveb, sítě technické a zelené infrastruktury (veřejný zájem)

-není-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá z charakteru parcelace

d) je-li umístován záměr na hranici sousedních pozemků, tj. jsou-li splněny zákonné výjimky, kdy neplatí minimální odstup 2 m, nesmí být ve stěně záměru orientované k hranici pozemků žádné stavební otvory, pokud se nejedná o hranice s pozemkem veřejného prostranství.

## První autorský odborný časopis

**19** Při umístování v místě mimořádně rozsáhlého záměru (násobně větší než sousední stavby) nelze tuto skutečnost přenášet k tíži vlastníků sousedních staveb a pozemků „zkracováním“ vzájemných odstupů staveb a zkracováním vzdálenosti záměru méně než 2 m od hranic sousedních pozemků, jinak je třeba záměr - k námitkám vlastníků sousedních staveb a pozemků - přiměřeně umenšit až na rozsah záměru stavby, zvláště co do objemu, výšky a půdorysu, v místě obvyklým.

**20** Menší vzájemné odstupy bytových staveb, staveb pro rodinnou rekreaci a nebytových staveb (hotely, motely, penziony, ostatní ubytovací zařízení), než jak výslovně minimálně stanoví ustanovení § 25 odst. 2 až odst. 5 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., jakož i menší vzdálenost od společných hranic pozemků stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu, můžou být stavebním úřadem zkráceny jen v režimu výjimky dle ustanovení § 26 vyhl.č.501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb.

**21** Z důvodu, že ve smyslu ustanovení § 25 odst. 1 vyhl.č. 501/2006 Sb. vzájemné odstupy mezi všemi stavbami včetně stavby plotu s podezdívkou m u s í umožňovat běžnou/pravidelnou údržbu staveb je až na výjimky proluky, způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá z charakteru parcelace, vyloučeno, aby mezi stavbou a záměrem hlavní stavby nebyl žádný volný prostor.

**22** Jelikož s účinností od 1.ledna 2014 ustanovení § 506 odst. 1 obč. zákoníku výslovně stanoví, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem pozemku, nesmí za společnou hranici sousedních pozemků - včetně hraniční čáry – bez předchozího zřízení služebnosti zasahovat ani okraje střechy, okapu, balkónu záměru apod., jinak se jedná o porušení zákonné povinnosti, že umístovaná stavba nebo její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.

**23** Minimální volný prostor mezi stávající hlavní stavbou a záměrem hlavní stavby nebo minimální vzdálenost od stavby plotu na hranicích sousedních pozemků je nutný pro běžnou údržbu trvalých staveb včetně odklízení spadaneho sněhu a ledu ze šikmé střechy alespoň 2 m, což umožňuje i obvyklou údržbu staveb, kterou bez zřízení věcného břemene rozhodně neměl být pravidelně/běžně zatěžován vlastník sousedního pozemku či sousední stavby, pokud se nejedná o záměr umístovaný v proluce, způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá z charakteru parcelace.

**24** Minimální volný prostor mezi stávající hlavní stavbou a záměrem hlavní stavby nebo minimální vzdálenost záměru hlavní stavby od stavby plotu alespoň 2 m je nezbytný i pro bez překážkové – okamžité - zajištění přístupu ke stavbě ze všech stran z vlastního volného pozemku, a to již po dobu samotné výstavby záměru, z titulu protipožární bezpečnosti (překážka vstupu na sousední pozemek a do sousední stavby mj. v závislosti na uzavřenosti sousední nemovitosti, nepřítomnosti jiné osoby).

**25** Minimální volný prostor mezi stávající hlavní stavbou či stavbou plotu a záměru hlavní stavby alespoň 2 m je nezbytný i pro samotnou realizaci stavby včetně jejího bezpečného zakládání, neboť nejen vlastní stavba nebo její část nesmí přesahovat na sousední pozemek, ale ani v období její výstavby nesmí bourací a stavební práce přímo zasahovat do sousedního pozemku, např. v případě provádění stavby na společné hranici sousedních pozemků s:

-**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.



## První autorský odborný časopis

26

**Ustanovení § 141 stavebního zákona ani ustanovení § 1022 odst. 1 obč. zákoníku nezakládají právo vlastníka, aby soused snášel přímé zásahy do vlastnictví jeho pozemku tím, že jsou na části jeho pozemku** prováděny vlastní přípravné a stavební práce ve formě zejména) odstranění části 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), byt 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 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.

27

**Minimální vzájemné odstupy záměru od nemovité kulturní památky (cca 40.000 NKP v ČR) nebo minimální vzdálenosti záměru alespoň 2 m od společných hranic sousedních pozemků musí být bezvýjimečně dodrženy**, neboť v případě „střetu“ oprávněného zájmu vlastníka stávající stavby se zvláštní ochranou nemovité kulturní památky a záměru komerční stavby v místě zjevně nepřiměřeného charakteru i rozsahu (např. měšťanské domy bez podsklepení o několika málo bytech a pokojích na straně jedné a záměr s desítkami ubytovacích jednotek, s desítkami garáží v podzemních podlažích na straně druhé), je třeba upřednostnit zachování nenahraditelného kulturního dědictví nejen vlastníka sousední nemovité kulturní památky, které musí nová zástavba respektovat, a nikoli na úkor sousední nemovité kulturní památky ve prospěch vlastníka novostavby co nejvíce maximalizovat budoucí zisk.

28

Srovnatelný charakter zástavby dle § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., je nejen shodný/srovnatelný způsob zástavby ve stěnách sousedních staveb postavených na samé hranici sousedních pozemků na stejné straně téže ulice, ale i stejná šířka všech těchto staveb v řadě, kde žádná ze staveb stávající zástavby oproti záměru rovnoběžně nepřesahuje šířku (půdorys) sousední budovy o metry až o desítky metrů v neprospěch žádné ze sousední stavby, čímž k tíži sousedních nemovitostí podstatně nezhoršuje kvalitu prostředí a tím nesnižuje jejich tržní cenu.

29

**Při umístování záměru nelze zkracovat vzájemné odstupy staveb pod zákonné minimum ve smyslu ustanovení § 25 odst.2 až 7 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., ani umístovat záměr na hranici sousedního pozemku nebo v její bezprostřední blízkosti, tj. méně 2 m od hranic sousedního pozemku, jen proto, že záměr je násobně větší než charakter zástavby v daném místě (zejména zastavěná plocha, počet bytů a ubytovacích jednotek, objem a tvar stavby, umístění stavby na všech hranicích všech sousedních pozemcích)**

V příkrém rozporu záměru s charakterem zástavby v téže ulici na stejné její straně je např.:

a) sousední stavby v řadové zástavbě o zastavěné ploše do 100 m<sup>2</sup>, s pozemky do 350 m<sup>2</sup>, o 1-5 bytech (pokojích s příslušenstvím) s malými vinárnami v přízemí do cca 50 m<sup>2</sup>,

b) záměr umístován na sousedním volném stavebním pozemku o výměře cca 1.500 m<sup>2</sup> (cca 5x větší), o cca 50 bytech a ubytovacích jednotek (cca 10x více), s 60 garážemi (60x více) s velkou restaurací v přízemí cca 200 m<sup>2</sup> (cca 4x větší), o zastavěné ploše 1.400 m<sup>2</sup> (cca 14x více) s obestavěným pozemkem ze všech stran na samé hranici všech sousedních pozemků.

Přiměřeným záměrem v charakteru zástavby by byl - s přihlédnutím k velikosti volného sousedního stavebního pozemku - záměr cca 5x větší než stávající charakter sousedních staveb v řadové zástavbě, tj. záměr s cca 500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy s cca 25 byty a ubytovacích jednotek atd.

## První autorský odborný časopis

30

Zákonný zákaz, že záměr nesmí přesahovat na sousední (cizí) pozemek, a to nad i pod jeho povrch (§ 506 odst. 1 obč. zákoníku), je nejen v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod, ale i s tím, že úmyslné (např. přes předchozí námítky v rámci územního a stavebního řízení) poškození sousedního pozemku při provádění záměru (výstavbě) vykazuje známky zločinu poškození cizí věci ve smyslu ustanovení § 228 trestního zákoníku.

31

Stavební úřady i správní soudy při umísťování záměrů sice správně argumentují, že každá stavba imisemi negativně zasahuje do vlastnických práv vlastníka sousední stavby a pozemků, avšak čl. 11 Listiny základních práv a svobod i příslušná ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky např. § 25 odst. 2-7 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., instituty i) vzájemného odstupu staveb a ii) vzdálenosti stavby (záměru) od hranic sousedních pozemků objektivně podstatně snižují intenzitu imisí k tíži vlastníků sousedních nemovitostí, když platí, že: **„Čím větší vzdálenost záměru od stavby a od společných hranic pozemků, tím nižší (snesitelnější) intenzita imisí.“**

32

Při rozhodování stavebního úřadu o umístění záměru v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a ustanoveními § 76 odst. 2, § 90 odst. 2 a § 94o odst. 3 stavebního zákona nelze odhlédnout od rámcového srovnání kvality prostředí stávajícího vlastníka stavby a pozemků s kvalitou prostředí budoucí stavby a pozemků po realizaci záměru, když v rozporu s ústavním principem rovnosti vlastnických práv je zpravidla stav, že v místě neobvyklou mimořádně rozsáhlou novostavbou umístěnou na hranici sousedních pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti, je sousední stavba s pozemky „degradována“ až na její „zadní dvorek“ (vysoké zdi nad úroveň terénu přímo na společných hranicích pozemků) a naopak nově zřízená novostavba má v důsledku tohoto umístění stavby násobně lepší kvalitu prostředí, např. luxusní výhledy na místní dominantu, žádné zastínění sousední stavbou, umístění vjezdu a výjezdu z desítek garáží, jak jinak než, u vchodů sousedních staveb, umístění popelnic pro desítky ubytovacích jednotek s velkou restaurací, jak jinak než, přímo vedle vstupních dveří sousední stavby, atd.

### Vybraná judikatura:

*Rozsudek NSS ze dne 10.4.2024, č.j. 8 As 35/2023-43:* „Nejvyšší správní soud nicméně taktéž souhlasí s krajským soudem v tom, že obecný závěr tohoto rozsudku je aplikovatelný právě i na otázku výšky. Obecným závěrem uvedeného rozsudku je totiž konstatován, že stěny záměru by se měly posuzovat ve svém celkovém kontextu, neboť **i jejich přečnickající části mohou zasáhnout do práv sousedů, i když se tyto přečnickající části nenachází striktně přesně naproti již existující protilehlé stěně, ale pouze souběžně s touto protilehlou stěnou.**

U záměru posuzovaného v rozsudku č.j. 1 As 69/2011-176 přečnickala jeho část v rozměru hloubky, tj. záměr se v části souběžné, nikoliv striktně protilehlé, nacházel od protilehlé stěny v menší vzdálenost, než byla výška té vyšší stěny záměru na těch místech, které se nenacházejí striktně naproti, ale souběžně s již existující protilehlou stěnou, odstupový limit. Tento limit záměr dodržuje pouze na místech striktně naproti existující protilehlé stěně.

Rozdíl mezi rozsudkem č.j. 1 As 69/2011-176 a nyní projednávaným případem spočívá spíše v otázce chráněných zájmů, které mohou být dotčeny faktickými vlivy konkrétního záměru. Zatímco rozsudek č.j. 1 As 69/2011-176 logicky spatřoval možný zásah zejména v blízkých pohledech k sousedům, neboť přesahující část záměru je přibližovala k již existující stavbě, tak nyní posuzovaný záměr rezidence může výrazně omezit například i denní osvětlení a oslunění (§ 25 odst. 1 územní vyhlášky) protilehlých staveb i těmi svými částmi, které se nenachází striktně naproti již existujícím stavbám. Takový zásah výškově přesahujících částí záměru na denní osvětlení a oslunění protilehlých staveb obecně nelze vyloučit.“

*Rozsudek NSS ze dne 14.7.2011, č.j. 1 As 69/2011-176:* „Jazykovým (gramatickým) výkladem pojmu **okna obytných místností** v protilehlých stěnách obsaženého v § 25 odst. 2 a 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. lze dospět k závěru, že se jedná o okna z obytných místností, která jsou umístěna po celé délce protilehlých stěn, bez ohledu na délku protilehlých stěn.“

*Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 27.6.2024 č.j. 30 A 73/2022:* „Neurčitý pojem **„charakter zástavby“** vykládá judikatura správních soudů tak, že může zahrnovat např. **objem, hmotové řešení, tvar, počet podlaží a typ zastřešení staveb** (citovaný rozsudek NSS ze dne 4.8.2017 č.j. 4 As 92/2017-37)

## VZÁJEMNÉ ODSTUPY STAVEB UMÍSTĚOVÁNÉ V PROLUKÁCH

Z důvodu, že ustanovení § 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., stanoví výjimku pro vzájemné odstupy staveb pro bydlení, jakož analogicky i výjimku vzájemného odstupu záměru stavby pro bydlení (nebytové stavby) od stávající nebytové stavby (stavby pro bydlení), jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedních staveb okna obytných místností, je pro umístování záměru v prolukách zásadní výklad institutu „proluka“ včetně jejího rozsahu.

1

Z důvodu, že při umístování záměru staveb pro bydlení nebo záměru nebytových staveb (ubytovacích zařízení) v prolukách, jsou-li v některé z protilehlých stěn (včetně v některé z přesahujících částí souběžných stěn) sousedních staveb okna obytných místností (okna z obytných místností, která jsou umístěna po celé délce protilehlých stěn, bez ohledu na délku protilehlých stěn), jsou ve smyslu ustanovení § 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., vyjmuty z minimálních vzájemných odstupů staveb, musí být toto ustanovení jako zákonná výjimka vykládáno restriktivně.

2

Zásadní dodržování šířky staveb v řadové zástavbě s přistavěnými štítovými zdmi bez mezer mezi nimi na stejné straně téže ulice prakticky v jedné přímce je po staletí skoro ve všech městech základní podmínkou pro ochranu vlastnického práva stávajících staveb s vyloučením toho, aby si vlastník sousedního pozemku k tíži existujících staveb nenavyšoval šířku novostavby a tím na úkor vlastnictví sousedních staveb a pozemků v rozporu s charakterem zástavby nepřiměřeně podstatně nenarušoval mj. výhled, ochranu soukromí, zastínění, denní osvětlení a oslunění (princip srovnatelné šířky budov v řadové zástavbě v téže ulici na stejné straně).

3

Proluka“ je erudovaně široce definována nejen v judikatuře, ale i v metodické pomůcce Ministerstva pro místní rozvoj i zprávě veřejného ochránce práv 1), k čemuž si dovoluji toliko jen toto doplnění:

4

**Proluka je co do rozsahu zásadně vymezena takto:**

a) **délkou** volného nezastavěného stavebního pozemku mezi stávajícími nejbližšími trvalými stavbami v řadové zástavbě

a

b) **šířkou** volného nezastavěného stavebního pozemku ohraničeného šířkou (půdorysem) nejbližších trvalých staveb, případně převažující šířky nejbližše navazujících trvalých staveb v řadové zástavbě v téže ulici na téže její straně

tj. doplnění stávající zástavby stejnorodým záměrem

5

Proluku na dvou sousedních pozemcích téhož vlastníka v zásadě vylučuje původní druh pozemků a rozsah zastavění, a to:

a) původně zastavěného a nyní nezastavěného vzdálenějšího (se stavbou „nesousedícího“) stavebního pozemku s označením „zbořeníště“,

b) původně i nyní nezastavěného sousedního stavebního pozemku označeného v katastru (pozemkové knize) jako „společný dvůr“.

- 5 Označení pozemku v katastru nemovitostí jako „společný dvůr“ – navazující na stejné označení v pozemkové knize - nasvědčuje zásadnímu omezení jeho vlastníka ve prospěch vlastníka sousední nemovitosti tím, že se jednalo buď o spoluvlastnictví vlastníků sousedních nemovitostí, nebo o podstatné omezení v užívání tohoto pozemku ve prospěch vlastníka sousední nemovitosti, např. s vyloučením zřízení věcného břemene cesty apod.
- 6 **Prolukou ve smyslu ustanovení § 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., stanoví zákonnou výjimkou nestanovení minimálního vzájemného odstupu záměru staveb pro bydlení, pro rodinnou rekreaci a nebytových staveb, není pozemek v rozsahu přesahující šířku volného nezastavěného stavebního pozemku ohraničeného šířkou (půdorysem) nejbližších trvalých staveb v jinak navazující řadové zástavbě v téže ulici na téže straně.**
- 7 Nad rozsah proluky vymezené pozemkem mezi nejbližšími trvalými stavbami po celé délce pozemku a nad šířku těchto nejbližších trvalých staveb v řadové zástavbě se již nejedná o proluku ve smyslu ustanovení § 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., ale o stavební pozemek, na němž umístování záměru nebo jeho části již musí splňovat zákonné limity minimálního odstupu od sousedních staveb i minimální vzdálenosti od hranic sousedních pozemků.
- 8 **Lze však schválit umístění záměru, který v rozsahu proluky plně zastavuje volný stavební pozemek v řadové zástavbě po celé délce mezi nejbližšími existujícími trvalými stavbami a v celé šířce těchto nejbližších existujících trvalých staveb s tím, že na „zbývající části tohoto pozemku“ další část téhož záměru (téže novostavby) již dodrží minimální vzájemné odstupy staveb a minimální vzdálenost záměru od společné hranice sousedních pozemků dle ustanovení § 25 odst. 2 až 7 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb., nestanoví-li právní předpis nebo výjimka udělená dle § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb. výslovně jinak.**

Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa

## Poznámky:

### 1)

Právní závěry Veřejného ochránce práv ze dne 23.11.2012, sp.zn. 1222/2012/VOP/MH: „Pojem proluka jako neurčitý právní pojem (§ 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 12 odst. 5 vyhl.č. 268/2009 Sb.) musí být vykládán z hlediska smyslu a účelu stavebního zákona jako volný a dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě určený k zastavění. Pokud novostavba nedoplňuje stávající souvislou řadovou zástavbu domů se štítovými zdmi těsně u sebe, nejedná se o stavbu v proluce. **Stavba v proluce musí být hmotově určena sousedními stavbami a musí se jednat o doplnění celku a v zásadě stejnorodou část. Předpokladem je přítomnost navazujících objektů, které nějakým způsobem předem determinují objem, výšku nebo půdorys nové zástavby.** Cílem ustanovení vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a vyhl.č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve kterých je pojem proluka uveden, je umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodným objektem při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb a nerušené užívání sousedních pozemků a staveb. **Pojem stávající souvislá zástavba je nutno chápat jako zástavbu v zásadě řadovou, kdy jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe a objekty navazují jeden na druhý.“**

*Metodická pomůcka Ministerstva pro místní rozvoj ČR z června 2013 k umístování staveb:* „Na stavbu umístovanou do proluky se nevztahuje věta první § 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. neplatí pro ni stanovený požadavek na odstupy mezi stavbami. Základní požadavek však je, že se umístovanou stavbou skutečně doplňuje stávající souvislá zástavba, která předurčuje objemové parametry umístované stavby, což je smyslem ustanovení o proluce, včetně proluky nárožní. **Musí se jednat o doplnění celku o v zásadě stejnorodou část. Předpokladem pro použití ustanovení o umístování staveb v prolukách je tedy přítomnost existujících sousedních staveb, které nějakým způsobem předem determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby (určují charakter zástavby).“**

## První autorský odborný časopis

*Rozsudek NSS ze dne 1.11.2012 č.j. 8 As 27/2012-124:* „Prolukou se dle čl. 3 odst. 1 písm.l) vyhlášky OTPP rozumí nezastavěný a k zastavění určený prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží. Městský soud správně uvedl, že **typickým příkladem proluky je „mezera“ mezi souvislou řadou domů stojících v jedné ulici, které jsou spojeny bočními stěnami, vzniká např. v důsledku jednoho z těchto domů.**“

*Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 19.11.2014 č.j. 22 A 87/2012-252:* „Smyslem proluky je umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb. **Stávající souvislá zástavba je zástavbou řadovou, tzn., že jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují.**“

*Rozsudek NSS ze dne 14.5.2015, č.j. 6 As 37/2015-25:* „Pojem proluka může mít podle odkazovaných zdrojů v zásadě dva významy – prostor po dřívější odstraněné zástavbě, nebo záměrně vynechané místo pro budoucí stavbu tam, kde dosud žádná stavba nestála.“

*Rozsudek NSS ze dne 10.4.2024, č.j. 8 As 35/2023-43:* „Na základě výše uvedeného má Nejvyšší správní soud za to, že **prolukou je obecně mezera v souvislé zástavbě (či v jejím rohu). Souvislost této okolní zástavby přitom musí mít na danou mezeru takový vliv, že okolní zástavba fakticky předurčuje značnou část zejména objemových vlastností záměru. Respektování okolní zástavby lze chápat jako pokračování v homogenitě, která je nastolena okolní zástavbou, přičemž míru a způsob tohoto pokračování a otázku konkrétního projevu homogenity je třeba posuzovat individuálně pro každý případ. Vzniklá mezera se naopak nepovažují za proluku, jestliže záměr v ní plánovaný musí splňovat pouze právní požadavky na výstavbu, nikoliv konkrétní danost okolních staveb, která by jinak relativně úzce předjímalá umístění, rozměry či orientaci záměru. Návaznost záměru umístěného v proluce tak musí být stavebně faktická, nikoliv jen územní.** Nejvyšší správní soud na základě výše uvedeného konstatuje, že záměr rezidence není v nyní projednávaném případě umístěn do prostoru, jehož vlastnosti splňují definiční znaky proluky. **V okolí záměru se tak nenachází žádné již existující stavby, které by tvořily souvislou zástavbu, a která by v území zakládaly prostorovou homogenitu, v níž by záměr rezidence musel pokračovat, resp. které by na záměr měly takový faktický vliv, kvůli kterému by byl záměr již relativně úzce předurčen z hlediska svého umístění či rozměrů.**“

Nejvyšší správní soud nicméně taktéž souhlasí s krajským soudem v tom, že obecný závěr tohoto rozsudku je aplikovatelný právě i na otázku výšky. Obecným závěrem uvedeného rozsudku je totiž konstatován, že stěny záměru by se měly posuzovat ve svém celkovém kontextu, neboť **jejich přečnívající části mohou zasáhnout do práv sousedů, i když se tyto přečnívající části nenachází striktně přesně naproti již existující protilehlé stěně, ale pouze souběžně s touto protilehlou stěnou.**

U záměru posuzovaného v rozsudku č.j. 1 As 69/2011-176 přečnívala jeho část v rozměru hloubky (tj. záměr se v části souběžně, nikoliv striktně protilehlé, nacházel od protilehlé stěny v menší vzdálenost, než byla výška té vyšší stěny záměru na těch místech, které se nenacházejí striktně naproti, ale souběžně s již existující protilehlou stěnou, odstupový limit. Tento limit záměr dodržuje pouze na místech striktně naproti existující protilehlé stěně.

Rozdíl mezi rozsudkem č.j. 1 As 69/2011-176 a nyní projednávaným případem spočívá spíše v otázce chráněných zájmů, které mohou být dotčeny faktickými vlivy konkrétního záměru. Zatímco rozsudek č.j. 1 As 69/2011-176 logicky spatřoval možný zásah zejména v blízkých pohledech k sousedům, neboť přesahující část záměru je přibližovala k již existující stavbě, tak nyní posuzovaný záměr rezidence může výrazně omezit například i denní osvětlení a oslunění (§ 25 odst. 1 územní vyhlášky) protilehlých staveb i těmi svými částmi, které se nenachází striktně naproti již existujícím stavbám. Takový zásah výškově přesahujících částí záměru na denní osvětlení a oslunění protilehlých staveb obecně nelze vyloučit.“

*Rozsudek NSS ze dne 14.7.2011, č.j. 1 As 69/2011-176:* „Jazykovým (gramatickým) výkladem pojmu okna obytných místností v protilehlých stěnách obsaženého v § 25 odst. 2 a 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. lze dospět k závěru, že se jedná o okna z obytných místností, která jsou umístěna po celé délce protilehlých stěn, bez ohledu na délku protilehlých stěn.“

*Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 27.6.2024 č.j. 30 A 73/2022:* „Neurčitý pojem „charakter zástavby“ vykládá judikatura správních soudů tak, že může zahrnovat např. objem, hmotové řešení, tvar, počet podlaží a typ zastřešení staveb (citovaný rozsudek NSS ze dne 4.8.2017 č.j. 4 As 92/2017-37)

## ZÁKAZ ODSTRANĚNÍ ČÁSTÍ SOUSEDNÍ STAVBY A ROZHRAKY, KTERÁ NENÍ VE VÝLUČNÉM VLASTNICTVÍ ŽADATELE, NA ZÁKLADĚ SCHVÁLENÉ STAVEBNÍ DOKUMENTACE

V rámci územního a stavebního řízení včetně společného se lze setkat s tím, že žadatel v rámci jím předložené stavební dokumentace v ní skrytě „navrhuje“ i odstranění (zničení) částí cizí sousední stavby, včetně částí obvodového nosného pilíře, a rozhrad (ploty, zděné podezdívky plotů) oddělujících sousední pozemky, které jsou minimálně v rovnodílném spoluvlastnictví žadatele a vlastníka sousedních nemovitostí.

1

**Čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod nutno s ohledem na jeho universálnost a vyšší právní sílu než stavební zákon a jeho prováděcí předpisy přímo aplikovat i v režimu územního a stavebního řízení včetně společného** tím, že - přes odůvodněné námítky účastníka – společným pravomocným územním a stavebním rozhodnutím nesmí porušit vlastnické právo účastníka řízení tím, že i) schválí umístění části záměru na místě, na kterém aktuálně stojí obvodové nosné zdi sousední hlavní stavby a na společné hranici sousedních pozemků, na které aktuálně stojí stavba rozhrady (oplocení zčásti se zděnou podezdívkou) v rovnodílném spoluvlastnictví obou sousedů a současně ii) schválí stavební dokumentaci pro provedení tohoto záměru v rozsahu umístěném na témže místě s výslovným vyznačením a názvem odstranění těchto staveb, zvláště je-li sousední stavba nemovitou kulturní památkou.

2

Zákonná obecná vyluka věcných námitek účastníků řízení stavebním zákonem se již s odkazem na čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod coby normy nejvyšší právní síly a právní úpravu požadavků na umístování staveb s výslovným **zákazem umístění stavby tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek**, netýká věcných námitek vlastníka sousední stavby coby účastníka stavebního řízení, že v rámci společného územního a stavebního řízení má být mimo režim zvláštního stavebního řízení o odstranění sousední stavby nebo mimo režim občanskoprávního řízení o odstranění stavby na cizím pozemku schváleno odstranění (zničení) jeho stavby nebo její části, tj. jiné osoby než žadatele.

3

**Z důvodu, že stavební zákon zvláště výslovně upravuje řízení o odstranění určitých staveb (§ 128 a násl. stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 250 a násl. stavebního zákona č. 283/2021 Sb.) a rovněž tak ustanovení § 1085 obč. zákoníku výslovně stanoví, že vlastník pozemku se může u soudu domáhat odstranění stavby vůči tomu, kdo na cizím pozemku zřídil stavbu, ač na to nemá právo, nelze připustit obcházení těchto zvláštních správních a občanskoprávních řízení se zvláštními právy a povinnostmi jeho účastníků tím, že se téhož odstranění žadatel „skrytě“ domáhá v rámci společného územního a stavebního řízení, a to:**

-umístěním části záměru na místě, kde aktuálně stojí stavba ve výlučném vlastnictví, či rovnodílném spoluvlastnictví, jiné osoby (souseda)

a

-schválením stavební dokumentace s vyznačením odstranění částí sousedních staveb a rozhrad na společných hranicích pozemků žlutou barvou s popisem „odstranění .....“ ve výlučném vlastnictví, či rovnodílném spoluvlastnictví, jiné osoby (souseda)

a

-schválením stavební dokumentace provedení záměru na témže místě, kde aktuálně stojí stavby jiného vlastníka (souseda) nebo rovnodílného spoluvlastníka

## První autorský odborný časopis

- 4** Odstranění částí cizí sousední stavby včetně částí jejich obvodových stěn a z toho vyplývající poškození fasády stavby s reálným rizikem narušení její statiky 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.
- 5** Pravomocné územní rozhodnutí a na něj navazující stavební rozhodnutí ani společné povolení nesmí – zvláště ne přes námitky vlastníka sousední stavby a pozemku jako účastníka řízení – veřejnoprávním schválením v rozporu s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod schválit - „legalizovat“ – odstranění částí sousední stavby, např. části obvodové nosné zdi sousední stavby nebo kamenné zdi s podezdívkou a plotu (rozhrady) na společné hranici sousedních pozemků bez předchozího zvláštního řízení o odstranění stavby nebo bez předchozího pravomocného rozsudku o odstranění stavby na cizím pozemku dle § 1085 obč. zákoníku, pokud jejich vlastník, případně rovnodílný spoluvlastník s jejich odstraněním předem výslovně nesouhlasil, jinak může stát spoluodpovídat dotčenému účastníku (vlastníku odstraněné či poškozené sousední stavby) za tím způsobenou škodu dle zákona č. 82/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 6** *V případě, že žadatel není výlučným vlastníkem sousední stavby se všemi jejími součástmi např. „stávajících opěrných pilířů budovy“ ani výlučným vlastníkem potažmo majoritním spoluvlastníkem „stávající podezdívky a plotu“, jejichž odstranění (zničení) se v územním a stavebním řízení včetně společného prostřednictvím rozhodnutí o umístění záměru a stavební dokumentace (alibi dobré víry zničení majetku souseda v úmyslu jej sám zastavět vlastní stavbou) - již odkazem na ochranu vlastnictví vyplývající přímo z čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod závazného pro každého, tj. i pro stavební úřad - je schválení jejich odstranění stavebním úřadem vyloučeno bez předchozího zvláštního řízení o jejich odstranění ve stavebním či občanskoprávním řízení.*
- 7** Není-li pravomocným správním či soudním rozhodnutím prokázán opak, musí stavební úřad i správní soud v případě námítky vlastníka sousední stavby a pozemku v územním a stavebním řízení včetně společného i) o nepřípustnosti umístění stavby nebo její části na sousedním pozemku a ii) o nepřípustnosti odstranění stavby nebo její části v jeho vlastnictví či v rovnodílném spoluvlastnictví žadatele a účastníka řízení jako vlastníka sousední nemovitosti vycházet z příslušných ustanovení občanského zákona, a to:
- § 505 obč. zákoníku (součást věci)
  - § 506 odst. 1 obč. zákoníku (součást pozemku: prostor nad a pod povrchem)
  - § 1024 odst.1 obč. zákoníku (zákonná domněnka rovnodílného spoluvlastnictví plotu s tím, že spoluvlastník nesmí učinit nic, co zed' ohrozí)
  - § 1028 obč. zákoníku – neznatelné nebo pochybné hranice pozemku
  - § 1087 odst. 1 obč. zákoníku (vlastnictví pozemku pod přestavkem)
- 8** Stavební úřad a správní soudy v rámci zjištění, zda umístění záměru přesahuje na sousední pozemek musí v případě spornosti této skutečnosti mezi účastníky řízení, neodkáže-li některého z nich na zvláštní stavební či občanskoprávní řízení, vycházet z příslušných ustanovení obč. zákoníku, a to:
- vlastnictví např. „stávající opěrné pilíře budovy“ je jako nedílná součást nosné obvodové zdi budovy ve výlučném vlastnictví vlastníka sousední stavby - § 505 obč. zákoníku,
  - vlastnictví části pozemku, na němž jsou zřízeny např. „stávající opěrné pilíře budovy“ – malá část trvalé stavby zasahuje na malou část cizího pozemku - § 1087 obč. zákoníku – ex lege nabytí vlastnictví pozemku v rozsahu přestavku do vlastnictví vlastníka existující sousední stavby,

## První autorský odborný časopis

8

**-vlastnictví např. „stávající podezdívky a plotu“** na hranicích sousedních pozemků - § 1024 obč. zákoníku - zákonná domněnka rovnodílného spoluvlastnictví účastníka řízení a žadatele rozhrady (oplocení a zdi) na společné hranici se zákonnou povinností spoluvlastníka, tj. i žadatele, nečinít nic co zed' ohrozí,

**-vlastnictví sousedních pozemků za stávajícím oplocením** na té které straně sousedních pozemků při desetiletí až století poslední pokojné držby: § 1028 obč. zákoníku – jsou-li hranice pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý souseď právo požadovat, aby je soud určil **podle poslední pokojné držby**.

9

V případě, že vlastnické právo žadatele o vydání společného územního a stavebního povolení - pro námitky účastníka řízení (vlastníka sousední stavby s pozemky) – není nesporné, ale právě naopak mu nesvědčí (nosná obvodová zed' součástí sousední budovy a minimálně společná stavba oplocení včetně zděné podezdívky), nesmí pravomocné územní a stavební rozhodnutí včetně společného povolení obsahovat jejich odstranění bez předchozího pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění těchto staveb nebo bez předchozího pravomocného soudního rozhodnutí o odstranění těchto staveb postavených na cizím pozemku.

10

*V případě atypické stavby v řadové zástavbě s vystouplými (nerovnými) obvodovými zdmi na hranicích sousedních pozemků, zvláště nemovitých kulturních památek, v památkové zóně, může být záměr umístěn a proveden jen tak, že nová stavba nijak nenaruší a nepoškodí jakoukoli část – nosné - obvodové zdi stávající sousední stavby, tj. záměr může být umístěn a proveden minimálně až od konce nejvíce vystouplé obvodové zdi sousední stávající stavby.*

11

**V případě, že žadatel v rámci územního a stavebního řízení včetně společného současně jím předloženou dokumentací skrytě „navrhuje“ odstranění (zničení) např. „stávajících opěrných pilířů budovy“, jenž jsou očividně nedílnou součástí obvodové zdi, ve skutečnosti podává zvláštní návrh na odstranění části sousední stavby účastníka řízení, který je mimo rámec vlastního řízení o vydání územního a stavebního rozhodnutí včetně společného povolení.**

12

**Nedojde-li mezi vlastníky sousedních nemovitostí k dohodě, je na místě územní a stavební řízení včetně společného přerušit až do pravomocného skončení řízení ve věci:**

a) o odstranění stavby např.: „stávajících opěrných pilířů budovy“ ve stavebním řízení, případně občanskoprávním řízení o odstranění stavby na cizím pozemku, na které stavební úřad žadatele či účastníka řízení v určité lhůtě odkáže,

b) o odstranění stavby např.: „stávající podezdívky plotu“ na společné hranici sousedních pozemků v občanskoprávním řízení o odstranění stavby na cizím pozemku, na které stavební úřad žadatele či účastníka řízení v určité lhůtě odkáže,

c) o určení vlastnictví části sousedního pozemku v rozsahu přestavku stávajících částí sousední stavby např. opěrných pilířů budovy, v občanskoprávním řízení, na který stavební úřad účastníka řízení v určité lhůtě odkáže.

**Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa**