



# APLIKACE PRAVA

První autorský odborný časopis

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

GNÓMY, Luboš Chalupa

Str. 2-17

**Sporné vlastnictví vodovodní přípojky a stavební řízení**



## 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 JUD r. 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 alespoň 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 7. 5. 2026**

## SPORNÉ VLASTNICTVÍ VODOVODNÍ PŘÍPOJKY A STAVEBNÍ ŘÍZENÍ

V případě zastavování stavebních pozemků desítky let po zániku původní stavby se někteří stavebníci - po problémech se zřízením nové vodovodní přípojky co do času, nákladnosti či propustnosti vodovodního řadu - na místo zřízení nové vodovodní přípojky s odkazem na archiválie pokouší prokázat, že funkční vodovodní přípojka připojená desítky let nerušeně na sousední stavbu je i po desetiletích ve vlastnictví stavebníka coby x tého právního nástupce jejího zřizovatele.

### Právní povaha vodovodní přípojky

- 1** **Vodovodní přípojka** je dle § 3 odst. 1 zákona o vodovodech a kanalizacích **samostatnou stavbou (věcí)**, které spojuje rozvodnou síť vodovodu pro veřejnou potřebu s vnitřním vodovodem připojené nemovitosti a je tvořena **úsekem potrubí od odbočení z veřejného řadu k vodoměru**.
- 2** Jak již vyplývá z důvodové zprávy obč. zákoníku k § 505 až § 509 obč. zákoníku, je vodovodní přípojka považována za nemovitost.
- 3** **Vodovodní přípojka je nejpozději od 1.1.2002 jako samostatná věc (stavba) - odlišná od připojené nemovitosti - příslušenstvím nemovitosti, k níž je připojena, a to bez ohledu na to, zda je v celé délce včetně vodoměrné šachty uložena v pozemku jiného vlastníka.**
- 4** Vodoměrná šachta jako stavba (technické zařízení), která provozně souvisí s vodovodní přípojkou (spojnice vodovodního potrubí vnitřního rozvodu vody připojené nemovitosti s potrubím vnějšího rozvodu vody z vodovodního řadu s vodoměrem), je na základě vyvratitelné zákonné domněnky dle § 509 obč. zákoníku považována za součást vodovodní přípojky.
- 5** Z ČSN 75 5411 vyplývá, že ve vodoměrné šachtě, je-li to technicky a ekonomicky výhodné, může být - společně s vodovodním potrubím a armaturou - umístěno několik vodoměrů.
- 6** Vodovodní potrubí vnitřního rozvodu vody od vodoměru až k vnější hranici připojené budovy bylo a je její součástí, neboť krom jeho nezbytnosti pro řádné užívání připojené budovy nemůže bez dalšího sloužit jiné budově.

### Připojení pozemku nebo stavby na vodovod dle § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích ke dni 1.1.2002

- 7** **Připojením pozemku nebo stavby na vodovod ke dni 1.1.2002 ve smyslu ustanovení § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích je funkční spojení vodovodní přípojky s potrubím vnitřního vodovodu připojené nemovitosti, jehož průkazem je zásadně uzavřená smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod s odběrním místem připojené nemovitosti, případně vyúčtování vodného a stočného s odběrním místem připojené nemovitosti.**

## První autorský odborný časopis

[...]

§ 2b odst. 2 vyhl.č. 144/1978 Sb., o veřejných vodovodech a veřejných kanalizacích: Za připojenou nemovitost se považuje objekt, ve kterém se hospodář s vodou a k němu patřící pozemky, které s ním tvoří souvislý celek anebo které s tímto pozemkem účelově souvisí (dále jen "souvislý celek"). (Např. parkovací a umývací plochy, pískoviště, parky, hřiště, dvory, zahrádky)

8

V případě, že vodovodní přípojka včetně vodoměrné šachty je od počátku uložena jen v pozemcích jiného vlastníka (čs.státu, obce) v rámci veřejného prostranství, byla v době účinnosti vyhl.č. 144/1978 Sb., o veřejných vodovodech a veřejných kanalizacích jako tzv. veřejná část vodovodní přípojky součástí veřejného vodovodu, tj. státním potažmo obecním vlastnictvím.

Vyhl.č. § 2b vyhl.č. 144/1978 Sb.:

(1) Vodovodní a kanalizační přípojka se dělí na veřejnou a domovní část.

(3) Veřejná část vodovodní nebo kanalizační přípojky se určuje podle těchto zásad:

a) je-li vodovodní nebo kanalizační přípojka napojena na vodovodní řad nebo uliční stoku (dále jen "rozdávěcí potrubí") na veřejném prostranství, 5c) je veřejnou částí přípojky ta část, která je uložena na tomto veřejném prostranství, až po místo, kde toto veřejné prostranství poprvé opouští,

9

Odběrné místo ve smlouvě o dodávce vody a odvádění odpadních vod společně s jeho uvedením v pravidelném vyúčtování (fakturami) příslušné organizace vodovodů a kanalizace prokazuje, že které nemovitosti byla vodovodní přípojka v rozhodné době připojena, tj. do které nemovitosti byla vodovodní přípojkou dodávána voda a tím i odebírána.

10

**Stěžejním důkazem, kdo byl ke dni 1.1.2002 předmětnou vodovodní přípojkou připojen ve smyslu ustanovení § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích ve spojení s ustanovením § 8 odst. 16 zákona o vodovodech a kanalizacích - je, kdo měl ke dni 1.1.2002 jako vlastník připojené nemovitosti uzavřeno smlouvu o dodávce vody a odvádění odpadních vod na straně odběratele s odběrním místem jeho nemovitosti potažmo vyúčtování vodného a stočného.**

11

Připojením ve smyslu ustanovení § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích naopak není dlouhodobý faktický a právní stav, kdy po zbourání budovy, k níž byla vodovodní přípojka uložena v celé délce včetně vodoměrné šachty v pozemku jiného vlastníka (např. státu nebo obce v rámci veřejného prostranství) původně připojena, byl po dobu více než 10 let před 1.1.2002 ve vodoměrné šachtě odloučen (odřezán) vnitřní vodovod zaniklé budovy od vodovodní přípojky s demontáží vodoměru.

12

V projektové dokumentaci zakreslené-„tvrzené“ připojení vodovodní přípojky k budově zbourané před desítkami let potažmo stavebnímu pozemku ze strany stavebníka vylučuje její antagonistické připojení v tomtéž období k sousední budově s pravidelným placením předepisovaného vodného a stočného na základě uzavřené smlouvy o dodávce pitné vody a odvádění odpadních vod s uvedením odběrného místo sousední nemovitosti.

13

**Existenci připojení vodovodní přípojky k předmětné nemovitosti ke dni 1.1.2002 ve smyslu ustanovení § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích je - i s ohledem na uplynutí téměř 25 let s častými skartacemi a zániky či úmrtími tehdejších vlastníků - prokázán i tehdy, pokud z archivu samotné vodárenské společnosti vyplývá, že stejnému vlastníkovi připojené nemovitosti, který byl jejím vlastníkem prokazatelně jak před, tak i po 1.1.2002, bylo fakturami účtováno vodné a stočné několik let po roce 2002 s následnou nepřerušovanou řadou vyúčtování ve prospěch dalších vlastníků téže připojené nemovitosti.**

### Vyvratitelná právní domněnka vlastnictví vodovodní přípojky zřízené před 1.1.2002

14

Ustanovení § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích v souladu s životností vodovodních a kanalizačních přípojek v řádu desítek let až století - se světovými válkami i společenskými převraty a tím s měnící se antagonistickou právní úpravou, ztracenými a zapomenutelnými odvozenými právními předpisy (např. směrnice, závazné vyhlášky obcí), antagonistickou ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu (součást věci) s různorodými originárními způsoby vzniku vlastnictví téže věci jinou osobou (vydržením, opuštěním věci apod.) - a z toho všeho vyplývajícím obtížným až nemožným prokazováním, kdo byl původním zřizovatelem přípojky a jak byla postupně nabývána, stanoví vyvratitelnou zákonnou domněnku vlastnictví vodovodní přípojky ve prospěch vlastníka nemovitosti, k níž byla vodovodní přípojka k 1.1.2002 připojena.

15

Zákonná vyvratitelná domněnka vlastnictví vodovodní přípojky dle § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích ve prospěch vlastníka nemovitosti, k níž byla přípojka připojena k 1.1.2002, vychází i z toho, že:

- v některých oblastech (pohraničí se Západem) z tehdejších „konspiračních“ důvodů neexistuje jinde obvyklá dokumentace inženýrských sítí z let 1948-1989
- dokládání historických listin ve prospěch x tého právního předchůdce s antagonistickou právní úpravou nevyklučuje správnost předpokladu, že veřejnoprávní souhlasy provozovatelů s připojením byly v minulosti po právu
- budovy včetně obytných v intravilánu měst nelze až na výjimky vlastní studny či cizí studny s věcným břemenem odběru pitné vody užívat bez plynulých dodávek vody z veřejného vodovodu, a naopak do dávno zaniklých budov s nezastavěným stavebním pozemkem není zapotřebí

16

Institut „neprokáže-li se opak“ ve smyslu ustanovení § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích není totožný s institutem „osoba, která na své náklady přípojku pořídila“ ve smyslu ustanovení § 3 odst. 6 zákona o vodovodech a kanalizacích, když:

a) § 3 odst. 3 cit. Zákona se vztahuje jen na přípojky zřízené před 1.1.2002 a neomezuje se již s ohledem na uplynutí doby mnoha desítek let až století – antagonistická různorodost právní povahy vodovodní přípojky - na otázku, kdo jí na své náklady pořídil, ale i na různorodé i originární způsoby nabytí vlastnictví včetně vydržení, opuštění věci,

b) § 3 odst. 6 cit. Zákona se vztahuje jen na nabývání vodovodních přípojek od 1.1.2002, a proto zužuje i způsob nabytí vlastnictví

17

Prokázání opaku, že vlastníkem vodovodní přípojky, popřípadě částí zřízených před 1.1.2002 je někdo jiný než vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod k 1.1.2002, nutně vyžaduje nepřerušenu řadu nabývacích titulů od osoby původního vlastníka přípojky včetně toho, kdo jí původně na vlastní náklady zřídil, bez toho, že v mezidobí nastala jakákoliv antagonistická právní skutečnost např.: vydržení, opuštění vodovodní přípojky jako věci v právním smyslu.

18

**Domáhá-li se vlastník pozemku, na němž původně stála zaniklá budova, do níž před desítkami let byla připojena vodovodní přípojka, že je jejím pravým vlastníkem jako x tý právní nástupce jejího zřizovatele, a tudíž že vlastníkem téže vodovodní přípojky zřízené před 1.1.2002 naopak není vlastník sousední budovy, k níž je po dobu desítek let nerušeně připojena, musí stavební úřad nebo dodavatel (vlastník vodovodu) takovou osobu, případně odběratele s odkazem na ustanovení § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích odkázat na podání žaloby o určení sporného vlastnictví vodovodní přípojky, pokud mezi dotčenými účastníky nedojde k uznání vlastnictví jednoho z nich.**

## První autorský odborný časopis

19

*Předkládání „historických“ dokladů o zřízení vodovodní přípojky zřízené před 1.1.2002 uložené v celé délce včetně vodoměrné šachty v cizím pozemku (např. státu nebo obce v rámci veřejného prostranství) ve prospěch jiné dávno neexistující osoby ze strany aktuálního vlastníka stavebního pozemku, na kterém stála před desítkami let zaniklá budova, k níž byla vodovodní přípojka původně připojena, s následnou demontáží vodoměru i odřezáním části vodovodního potrubí před vodoměrem, nevyvrací zákonnou domněnku vlastnictví téže vodovodní přípojky ve prospěch vlastníka sousední budovy, k níž je vodovodní přípojka nerušeně připojena minimálně od 31.12.2001 s vodoměrem a s pravidelným účtováním vodného a stočného na základě smlouvy o dodávce pitné vody a odvádění odpadních vod.*

20

Z důvodu, že až do 31.12.1950 platila zásada „superficies solo cedit“ - tj. že „věci, které byly na pozemku zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jsou součástí pozemku, což se týkalo především staveb, čímž se rozumělo každé stavební dílo do pozemku upevněné, nebylo-li výslovně stanoveno jinak: sklepy zřízené pod cizím pozemkem, stavby zřízené podle zákona o právu stavby, stavby zřízené v mezích vlastnictví k hornímu dílu, jakož i stroje“ (in.: Rouček, Sedláček, Komentář k čsl. Zákoníku československému, díl II, str. 42) – je zásadně nerozhodné, kdo a na čí náklad do 31.12.1950 zřídil vodovodní přípojku uloženou v celém rozsahu včetně vodoměrná šachty na cizím pozemku, ale jen, kdo byl v rozhodné době vlastníkem pozemku, v němž je vodovodní přípojka uložena.

21

V případě, že pozemková parcela společně s trvalými stavbami se všemi jejich součástmi a příslušenstvím byla na základě konfiskačních a znárodňovacích dekretů a zákonů z let 1945 až 1948 konfiskována či znárodněna s originárním způsobem nabytí tohoto vlastnictví čs.státem, nemůže se jejich aktuální vlastník dovolávat toho, že je ve smyslu ustanovení § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích právním nástupcem zřizovatele vodovodní přípojky zřízené před rokem 1945 (diskontinuita právního nástupnictví).

### **Předpoklad vlastnictví vodovodní přípojky zřízené po 31.12.2001 ve prospěch vlastníka nemovitosti, k níž je aktuálně připojena**

22

*Mám za to, že z ustanovení § 2 odst. 6, § 3 odst. 6 i § 8 odst.16 zákona o vodovodech a kanalizacích - v souladu s předcházením dlouhého stavu právní nejistoty v mezidobí prokazování, kdo po 31.12.2001 na své náklady zřídil přípojku a zda nedošlo k jiné dohodě o jejím vlastnictví než zřizovatele - lze dovodit, že až do prokázání opaku je za vlastníka vodovodní přípojky zřízené i po 31.12.2001 považován vlastník nemovitosti, k níž je připojena. V praxi se totiž už po 25 letech vyskytují i sporné a těžko prokazatelné případy, kdy zřizování vodovodních a kanalizačních přípojek převážně investovaly z dotací obce, stát, ztráty účetních dokladů, zániků původních zřizovatelů se skartací jejich archívů atd.*

23

**Stěžejními důvody, proč je zákonná vyvratitelná domněnka dle § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích obsažena přímo v „živém“ textu zákona namísto jinak obvyklých závěrečných a přechodných ustanovení zákona (viz. § 8 odst. 16 zákona o vodovodech a kanalizacích), jsou:**

- předcházení nežádoucímu stavu právní nejistoty v mezidobí prokazování, kdo po 31.12.2001 na vlastní náklady pořídil vodovodní přípojku a zda nedošlo k jiné dohodě o jejím vlastnictví ve prospěch jiné osoby,
- stále delší uplynutí doby ode dne účinnosti zákona o vodovodech a kanalizacích s vyšší četností zániku právnických osob či úmrtí původních vlastníků se skartací či ztrátou dokladů o zřízení vodovodní přípojky,
- i vícečetné převody či přechody vlastnictví připojených nemovitostí, kdy právní nástupci o zřizování vodovodní přípojky postupem času ví méně a nevěrohodněji,

když z výše uvedeného vyplývá, že se tato zákonná domněnka – není-li vlastnictví vodovodní přípojky jednoznačné - uplatní i na aktuální stav, a to až do doby, dokud nebude prokázán opak, tj. zpravidla do právní moci rozsudku o určení vlastnictví vodovodní přípojky.

## První autorský odborný časopis

### Zánik právního postavení vodovodní přípojky jako příslušenství zánikem budovy, k níž byla do té doby připojena

- 24** *Dnem účinnosti obč. zákoníku č. 141/1951 Sb. 1.1.1951 došlo ex lege k „osamostatnění“ vlastnictví trvalých staveb a pozemků, na kterých byly k tomuto datu zřízeny, což se týká i vodovodních přípojek uložených v celé délce včetně vodoměrné šachty v pozemku jiného vlastníka, např. čs.státu nebo obce v rámci veřejného prostranství.*
- 25** **Umělý či přírodní útvar, který je zákonem výslovně prohlášen za samostatnou věc, nemůže být ode dne účinnosti tohoto zákona součástí jiné věci, nýbrž nejvýše příslušenstvím.**
- 26** **Zánikem budovy zanikají i její součásti;** pokud však po zániku hlavní věci mohou zbylé součásti hlavní věci plnit funkci samostatné věci, stávají se tím samostatnou věcí včetně příslušenství, což platí i pro vodovodní přípojky.
- 27** **Byla-li vodovodní přípojka uložená v celé délce včetně vodoměrné šachty v pozemku jiného vlastníka (státu, obce v rámci veřejného prostranství) připojena k budově, která zanikla v období od 1.1.1951 do 31.12.2001, zaniklo tím bez dalšího současně i – případně - právní postavení vodovodní přípojky (vedlejší věci) jako příslušenství zaniklé budovy (hlavní věci), neboť institut příslušenství věci – krom totožnosti vlastnictví - předpokládá paralelní existenci i) hlavní věci a ii) vedlejší věci.**
- 28** Zánikem hlavní věci zaniká i právní postavení vedlejší věci jako jejího příslušenství, neboť toto právní postavení předpokládá nejen paralelní existenci dvou samostatných věcí v právním smyslu, ale i totožných věcí.
- 29** Rovněž tak zánikem vedlejší věci nebo antagonistickou změnou vlastnictví k věci hlavní (připojená nemovitost) anebo k vedlejší věci (vodovodní přípojka), zaniká právní postavení příslušenství věci hlavní věci, která sama nadále existuje.
- 30** **Nejpozději napojením téže vodovodní přípojky uložené v celé délce včetně vodoměrné šachty v cizím pozemku (např. státu nebo obce v rámci veřejného prostranství) - po zániku původně připojené budovy nastalém v období od 1.1.1951 do 31.12.2001 – na vnitřní vodovod sousední budovy s odloučením (odřezáním) dosavadního vodovodního potrubí vnitřního rozvodu vody ve vodoměrné šachtě před vodoměrem s osazením nového vodoměru ve prospěch vlastníka sousední budovy s uzavřením smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod, zaniklo právní postavení vodovodní přípojky jako příslušenství zaniklé budovy, případně pozemku, na kterém zaniklá budova stála.**
- 31** Právní jednání a práva a povinnosti týkající připojené nemovitosti (budovy nebo pozemku) jako věci hlavní se ve smyslu ustanovení § 510 odst. 2 obč. zákoníku s účinností od 1.1.2014 týkají i k ní připojené vodovodní přípojky, včetně jejich částí, jako příslušenství hlavní nemovitosti (budovy nebo pozemku), není-li prokázán opak.

## První autorský odborný časopis

### Zákonné omezení vlastnického práva vlastníka vodovodní přípojky uložených v pozemcích, které tvoří veřejné prostranství

32

Z ustanovení § 3 odst. 7 zákona o vodovodech a kanalizacích výslovně vyplývá, že vlastník vodovodní přípojky uložené v pozemcích, které tvoří veřejné prostranství (natož jiná osoba včetně osoby, která v rozporu se zákonnou vyvratitelnou domněnkou tvrdí, že je oproti odběrateli jejím pravým vlastníkem) – je ze zákona omezen ve vlastnickém právu provádět její opravu a údržbu, což je kompenzováno tím, že její opravu a údržbu za vlastníka vodovodní přípojky zajišťuje provozovatel vodovodu a kanalizace na svoje provozní náklady.

33

Z ustanovení § 3 odst. 7 zákona o vodovodech a kanalizacích rovněž vyplývá, že vlastník vodovodní přípojky uložené v pozemcích, které tvoří veřejné prostranství (natož jiná osoba včetně osoby, která tvrdí, že je oproti odběrateli jejím pravým vlastníkem) tím méně může sama zasahovat do materiální podstaty vodovodní přípojky včetně jejího poškození, odpojení, přerušování potrubí, demontáží vodoměru atd.

34

Zákonné omezení vlastníka vodovodní přípojky uložené v pozemcích, které tvoří veřejné prostranství, ustanovením § 3 odst. 7 zákona o vodovodech a kanalizacích je v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod z důvodů:

- vlastník není omezen ve svých vlastnických oprávněních, ale spíše ve svých povinnostech vlastníka,
- náhradou („majetkovou kompenzací“) za omezení vlastnických povinností lze ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod považovat to, že opravu a údržbu nese provozovatel vodovodu a kanalizace ze svých provozních nákladů,
- smyslem výjimečného přenesení oprav a údržby z vlastníka na provozovatele vodovodu a kanalizace je ten, že i) vylučuje neodborné zásahy do veřejného prostranství včetně pláště silnic a chodníků s rizikem jejich propadu a ii) nevhodný čas a nepřiměřenou délku provedení opravy a údržby s vyloučením zbytečného omezení dopravy ve špičkách atd.

### Vydržení vlastnictví vodovodní přípojky

35

S účinností od 1.1.2002 vlastník připojené nemovitosti (viz. odběrné místo) i jeho právní nástupci na základě ustanovení § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích drželi vodovodní přípojku již jako samostatnou věc, takže odpadají dřívější pochybnosti, zda a v jaké rozsahu byla vodovodní přípojka součástí připojené nemovitosti anebo součástí veřejné části vodovodu.

36

Vlastník připojené nemovitosti i jeho právní předchůdci drželi vodovodní přípojku s účinností od 1.1.2002 poctivě ve smyslu ustanovení § 1089 obč. zákoníku potažmo v dobré víře ve smyslu ustanovení § 134 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb. jako její vlastníci na základě uzavřené smlouvy o dodávce pitné vody a odvádění odpadních vod (§ 8 odst. 16 zákona o vodovodech a kanalizacích) s uvedením jejich nemovitosti jako odběrného místa s pravidelným účtováním vodného a stočného, a to až do doby, než k ní uplatnila vlastnické právo jiná osoba včetně stavebníka v rámci stavebního řízení o znovu zastavění sousedního stavebního pozemku.

37

Stěžejním důkazem o tom, že vlastník nemovitosti, k níž byla připojena vodovodní přípojka, jí v rozhodné době držel v dobré víře potažmo poctivě jako její vlastníci, je uzavření smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod na straně odběratele s uvedením připojené nemovitosti jako odběrného místa (§ 8 odst. 16 zákona o vodovodech a kanalizacích) potažmo pravidelné vyúčtování vodného a stočného vlastníkově připojené nemovitosti.

## První autorský odborný časopis

**38** Z důvodu, že vodovodní přípojka je s účinností od 1.1.2002 považována za nemovitost, mimořádné vydržení vlastnického práva k ní mohlo nastat nejdříve k 1.1.2019, tj. po 5 letech od účinnosti obč. zákoníku č. 89/2012 Sb.

**39** V případě, že žalobce v řízení o určení vlastnictví tvrdí a prokáže, že vodovodní přípojku nabyt vydržením on sám nebo jeho právní předchůdce s následným převodem vlastnictví vodovodní přípojky jako jejího příslušenství (vedlejší věci) ve smyslu ustanovení § 510 odst. 2 obč. zákoníku na žalobce, je další prokazování historických skutkových a právních souvislostí nadbytečné (nehospodárné).

**40** S výjimkou připojení obytné budovy na vlastní zdroj pitné vody (studnu), případně formou věcného břemene čerpání vody, je v posledních 100 letech prakticky vyloučeno, aby bylo možné užívat obytnou budovu bez jejího plynulého „každodenního“ připojení vodovodní přípojku na veřejný vodovod, a to na rozdíl od krajních situací, kdy po zboření obytné budovy např. v rámci asanace byla stavební parcela po desítky let nezastavěna. Již tato skutečnost potvrzuje, kdo - spornou - vodovodní přípojku pro svou potřebu v řádu desítek let držel a využíval, zda vlastník řádně užívané obytné budovy anebo vlastník sousedního pozemku, na němž původně stála zbouraná budova.

**41** **S účinností od 1.1.2002 vlastník připojené nemovitosti (viz. odběrné místo) i jeho právní nástupci na základě ustanovení § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích drželi vodovodní přípojku již jako samostatnou věc, takže odpadají dřívější pochybnosti, zda a v jaké rozsahu byla vodovodní přípojka součástí připojené nemovitosti anebo součástí veřejné části vodovodu.**

- kdy byla vodovodní přípojka zřízena, zda před anebo po 31.12.2001,
- zda je vodovodní přípojka v celé délce včetně vodoměrné šachty uložena v pozemcích jiného vlastníka,
- zda a na pozemku kterého vlastníka je uložena vodoměrná šachta s funkčním vodoměrem,
- ke které nemovitosti byla vodovodní přípojka v rozhodné době posledních 10 potažmo 20 let připojena, tj. kde bylo odběrné místo,
- kdo v rozhodné době posledních 10 potažmo 20 let jako odběratel uzavřel smlouvu o dodávce pitné vody a odvádění odpadních vod a komu bylo pravidelně předepisováno vodné a stočné,
- zda nemovitost, jejíž vlastník popírá vlastnictví vodovodní přípojky prokazatelně připojené k sousední (jiné) nemovitosti, k ní byla v rozhodné době posledních 10 potažmo 20 let připojena, a zda měl její vlastník po tuto dobu jako odběratel uzavřenu smlouvu o dodávce vody a odvádění odpadních vod a zda mu bylo účtováno vodné a stočné,
- zda budova, ke které byla vodovodní přípojka původně připojena, zanikla (např. zbouráním) před anebo po 1.1.1951 a zda byla tatáž vodovodní přípojka poté funkčně připojena s vodoměrem na pozemek, na kterém zaniklá stavba původně stála,
- zda po zániku budovy, k níž byla původně vodovodní přípojka připojena, došlo k odloučení (odřezání) vodovodního potrubí vnitřního rozvodu vody ve vodoměrné šachtě před vodoměrem od potrubí vodovodní přípojky s demontáží vodoměru ve prospěch vlastníka zaniklé budovy, případně pozemku, na kterém zaniklá budova stála,
- kdy a jakým způsobem vlastník nemovitosti, který popírá vlastnické právo k vodovodní přípojce zřízené před 31.12.2001, uplatnil tvrzené vlastnické právo k vodovodní přípojce vůči vlastníkovi sousední nemovitosti, která je aktuálně připojena na vodovodní přípojku.

### Zánik vlastnictví vodovodní přípojky jejím opuštěním v souvislosti se zbouráním budovy, k níž byla původně připojena

- 42** Z ustanovení § 1050 odst. 2 obč. zákoníku vyplývá, že nevykonává-li vlastník vlastnické právo k movité věci po dobu tří let a k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že jí opustil.
- 43** Rozhodnou dobu nevykonání vlastnického práva po dobu 3 let u movitých věcí a 10 let u nemovitých věcí pro zákonnou vyvratitelnou domněnku zániku vlastnictví jejím opuštěním ve smyslu ustanovení § 1050 obč. zákoníku lze vztáhnout i na zánik vlastnictví opuštěním věci ve smyslu ustanovení § 135 odst. 4 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb., a to i s přihlédnutím ke stejné délce řádné vydržecí doby.
- 44** **Odloučení (odřezání) vodovodního potrubí vnitřního rozvodu vody od vodovodního potrubí veřejného vodovodu ve vodoměrné šachtě uložené v pozemku jiného vlastníka, který tvoří veřejné prostranství, s demontáží vodoměru, po zbourání obytné budovy s neuzavřením smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod bez účtování a placení vodného a stočného po dobu více než 10 let, je důkazem nevykonávání vlastnického práva k vodovodní přípojce.**
- 45** Přechodným odloučením vedlejší věci od hlavní věci v režimu nemovitého příslušenství věci včetně odpojení (odřezání) vodovodní přípojky od vnitřního rozvodu vody do budovy, k níž byla přípojka původně připojena, není ve smyslu ustanovení § 510 odst. 1 obč. zákoníku - i ve smyslu ustanovení § 121 odst. 1 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb. - doba přesahující 10 let, která je i vydržecí dobou a dobou zániku vlastnictví nemovitosti jejím opuštěním v důsledku nevykonávání vlastnického práva.
- 46** Nevykonávání vlastnického práva k vodovodní přípojce ze strany původního vlastníka zaniklé budovy, k níž byla přípojka původně připojena, prokazuje i antagonistický právní a faktický stav, kdy naopak tatáž vlastnická práva k téže vodovodní přípojce po dobu posledních více než 10 potažmo 20 let nerušeně vykonával vlastník sousední budovy, k níž byla vodovodní přípojka po celou dobu nerušeně připojena s uzavřenou smlouvou o dodávce vody a odvádění odpadních vod jejím vlastníkem jako odběratelem s placením vodného a stočného na základě pravidelného měření spotřeby, případně i s jeho podílem na havarijních opravách.
- 47** **Dlouhodobé více než 10 trvající nevykonávání vlastnického práva k vodovodní přípojce po jejím odpojení (odloučení) od vnitřního rozvodu vody v důsledku zániku budovy, k níž byla původně připojena, s odřezáním části vodovodního potrubí vnitřního rozvodu před vodoměrem ve vodoměrné šachtě uložené v pozemku jiného vlastníka, který tvoří veřejné prostranství, za situace, kdy totožná vodovodní přípojka byla po tuto dobu naopak nerušeně připojena k sousední nemovitosti s uzavřením smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod, vyvolává ex lege zánik vlastnictví přípojky vody jejím opuštěním ve smyslu ustanovení § 1050 obč. zákoníku potažmo § 135 odst. 4 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb.**
- 48** V případě, že po dobu více než 10 potažmo 20 let byla sporná vodovodní přípojka uložená v celé délce včetně vodoměrné šachty v pozemku jiného vlastníka, který tvoří veřejné prostranství - na rozdíl od sousední nemovitosti - prokazatelně nerušeně připojena k předmětné budově s tím, že všem jejím vlastníkům v řadě bylo na základě jimi uzavíraných smluv o dodávce pitné vody a odvádění odpadních vod jako odběratelům pravidelně měřeno a účtováno vodné a stočné, jsou nerozhodné námitky vlastníka sousední nemovitosti spočívající v tom, že dávno před 31.12.2001 původně náležela vodovodní přípojka k sousední zbourané budově s předkládáním dobových listin, a to i s přihlédnutím k antagonistickým právními úpravám s dnes již nepřehlednými vlastnickými strukturami.

## První autorský odborný časopis

- 49** Nevykonávání vlastnických oprávnění vlastníkem vodovodní přípojky uložené v pozemku jiného vlastníka, které tvoří veřejné prostranství, po dobu více než 10 potažmo 20 let po zbourání budovy, ke které byla původně připojena, s ponecháním ladem pozůstatků částí uřezaného potrubí na dně vodoměrné šachty bez vlastního funkčního vodoměru - za situace, že tatáž vodovodní přípojka byla připojena k sousední nemovitosti s uzavřením smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod s jejím vlastníkem jako odběratelem - vyvolalo ex lege zánik vlastnictví vodovodní přípojky, jakož i vodoměrná šachty, umístěné v pozemku, který tvoří veřejné prostranství, jejím opuštěním.

### Nepřípustnost „znovuoživení“ zaniklého vlastnictví vodovodní přípojky

- 50** Právní účinky kolaudace budovy (trvalé stavby) včetně včetně všech jejích součástí potažmo stavebního povolení bez dalšího zanikají zánikem této budovy (trvalé stavby) jako věci v právním smyslu, např. zbouráním, vyhořením, zřícením atd., což se týká i vnitřního vodovodu, s následným odloučením zaniklého vnitřního rozvodu vody zaniklé budovy od vodovodní přípojky zpravidla s odřezáním části vodovodního potrubí ve vodoměrné šachtě s demontáží vodoměru).
- 51** V případě, že vlastnictví vodovodní přípojky uložené v pozemcích jiného vlastníka, které tvoří veřejné prostranství, zaniklo v důsledku více než 10 potažmo 20 letého nevykonávání vlastnictví po zbourání budovy, ke které byla přípojka původně připojena, s odřezáním (odloučením) vodovodního potrubí vnitřního rozvodu vody od veřejného rozvodu vody před vodoměrem, jakož i vydržením vlastnického práva ve prospěch vlastníka sousední budovy, ke které byla tatáž vodovodní přípojka nerušeně připojena více než 10 potažmo 20 let, nelze již předtím zaniklé vlastnictví původního vlastníka vodovodní přípojky „znovuoživit“, byť by ve prospěch x tého právního předchůdce svědčily archiválie o jejím zřízení z dob mnohdy i před více než 50 lety.
- 52** V případě převodů vlastnického práva ke stavebnímu pozemku po zbourání budovy, k níž byla vodovodní přípojka uložena v celé délce včetně vodoměrná šachty v pozemku jiného vlastníka, původně připojena, s odloučením (odřezáním) vodovodní přípojky od vnitřního rozvodu vody, musí být případný převod vodovodní přípojky po 1.1.2002 vždy výslovně uveden v nabývacím titulu, jinak pro neexistenci jejího právního postavení jako její součásti či příslušenství nemovitosti, nabyvatel nemůže úspěšně tvrdit, že se stal jejím vlastníkem.

### Zvláštní ochrana vodovodní a kanalizační přípojky připojené k nemovitosti, která je nemovitou kulturní památkou (národní nemovitou kulturní památkou)

- 53** Vodovodní přípojka připojená k nemovité kulturní památce (národní nemovité kulturní památce) požívá jako její příslušenství stejnou zvláštní veřejnoprávní ochranu dle zákona č. 20/1987 Sb. i trestně právní ochranu (trestný čin poškození cizí věci s vyšší trestní sazbou) jako vlastní pozemek či budova, které jsou výslovně prohlášené za nemovité kulturní památky (národní nemovité kulturní památky), již proto, že vodovodní přípojka je vždy nezbytná pro její řádné užívání.

## Sporné vlastnictví vodovodní přípojky v rámci stavebního řízení

54

Námítka vlastníka sousední nemovitosti coby účastníka stavebního řízení včetně společného přímého dotčení jeho vlastnického práva spočívající v „přisvojení“ vodovodní přípojky s odkazem na historické doklady nebo ohrožením plynulých dodávek pitné vody mimořádně rozsáhlým stavebním záměrem v místě objektivního nedostatku vody s opakovaným omezováním její spotřeby: i) **včasného vybudování vodovodní a kanalizační přípojky** potřebných k řádnému užívání stavby a ii) **předložení smlouvy s příslušným vlastníkem technické infrastruktury, vyžaduje-li stavební úřad vybudování nové nebo úpravu stávající vodovodní a kanalizační přípojky**, má nejen občanskoprávní, ale i veřejnoprávní charakter, kterou stavební úřad zkoumá ex offo, tj. bez ohledu na včasnost a rozsah námítky účastníka, je-li:

a) na tutéž vodovodní přípojku, kterou stavebník dokládá splnění obecného požadavku na výstavbu, je aktuálně připojená sousední nemovitost, která je nemovitou kulturní památkou (národní nemovitou kulturní památkou),

b) stavební záměr v místě pravidelně nařizovaných omezení spotřeby vody veřejnosti (zalévání, napouštění bazénů, poklesy tlaků vody atd.) je mimořádně rozsáhlý s předpokládanou budoucí vysokou spotřebou vody, např. bytové domy s desítkami jednotek s velkou restaurací atd.

55

Z důvodu, že vodovodní přípojka je s účinností od 1.1.2002 považována za samostatnou nemovitost, nemá stavební úřad v řízení o vydání stavebního povolení včetně společného na základě stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a č. 283/2021 Sb. - mimo výslovně předepsaný postup - pravomoc rozhodovat rozpor mezi stavebníkem a vlastníkem sousední nemovitosti o existenci a rozsahu pravého vlastnictví vodovodní přípojky.

56

Stavební úřad má ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 o.s.ř. jako jiný orgán na základě výslovných ustanovení stavebních zákonů výlučnou pravomoc projednávat a rozhodovat o všech námitkách občanskoprávní povahy, kterými je umístěním stavby (stavebního záměru) a jejím provedením přímo dotčeno vlastnictví vlastníka sousední nemovitosti coby účastníka územního a stavebního řízení včetně společného; jedinou výjimkou ponechanou v pravomoci obecných soudů je jen projednat a rozhodovat občanskoprávní spory týkající se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv v režimu stavebních zákonů č. 183/2006 Sb. a č. 283/2021 Sb., a to včetně určení sporného vlastnictví vodovodní přípojky, případně jejích části včetně vodoměrné šachty.

57

V případě námítky vlastníka sousední nemovitosti, že stavebník v rozporu se skutečným dlouhodobě nerušeným stavem věci (aktuálním připojením k sousední nemovitosti s uzavřenou smlouvou o dodávce pitné vody a odvádění odpadních vod) nemá před či souběžně s vydáním stavebního povolení včetně společného zabezpečeno zásobování vodou a odváděním odpadních vod, když nesprávně považuje vodovodní přípojku připojenou na sousední nemovitost za jeho vlastnictví jen s odkazem na historické listiny jeho x tých právních předchůdců k budově zbourané před desítkami let, musí stavební úřad provést alespoň základní důkazy:

- i) místní ohledání za účelem zjištění skutečného stavu věci,
- ii) nákresem organizace vodovodů a kanalizací o umístění sporné vodovodní přípojky v terénu,
- iii) zjištění maximální propustnosti vodovodní přípojky,
- iv) smlouvou o dodávce pitné vody a odvádění odpadních vod potažmo s vyúčtováním vodného a stočného

## První autorský odborný časopis

58

V případě přetrvávajících rozporů mezi stavebníkem a vlastníkem sousední nemovitosti o vlastnictví sporné vodovodní přípojky včetně vodoměrné šachty uložených v pozemcích jiného vlastníka, které tvoří veřejné prostranství, vyzve stavební úřad v řízení o vydání stavebního povolení včetně společného k podání žaloby o určení pravého vlastnického práva toho z účastníků stavebního řízení, jehož nemovitost prokazatelně není připojena ke sporné vodovodní přípojce (místní ohledání, předložení smlouvy o dodávce pitné vody a odvádění odpadních vod, vyúčtování vodného a stočného).

59

**Stavební úřad musí v řízení o vydání stavebního povolení včetně společného k námitce dotčeného vlastníka sousední respektovat vyvratitelnou zákonnou domněnku ve smyslu ustanovení § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích, že vlastníkem vodovodní přípojky, popřípadě jejich částí zřízených před 1.1.2002 je vlastník pozemku nebo stavby připojené k ní na veřejný vodovod ke dni 1.1.2002, neprokáže-li se opak, případně právní nástupci této osoby včetně singulárních.**

60

Výraz „neprokáže-li se opak“ ve smyslu ustanovení § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích – při výluce pravomoci stavebního úřadu rozhodovat o existenci a rozsahu vlastnického (věcného) práva v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. i č. 283/2021 Sb. – v případě sporu o této skutečnosti mezi stavebníkem a vlastníkem sousední nemovitosti – předpokládá zásadně zvláštní občanské soudní řízení, neboť se jedná o jeho typický institut při provádění dokazování (stavební zákony naopak používají výrazy „posoudí“, „ověří“ atd.).

61

**Stavebník porušil zákonnou – obligatorní - podmínku včasného vybudování vodovodní přípojky jako vybavení potřebného k řádnému užívání stavby ještě před vydáním stavebního povolení včetně společného, případně souběžně s ním, pokud dokládá splnění této obecné podmínky na výstavbu jen z jeho projektové dokumentace - nadto popíše-li ji jako „ilustrativní“ - pokud je vodovodní přípojka včetně vodoměrné šachty uložena jen v pozemku jiného vlastníka, který tvoří veřejné prostranství, a pokud je vodovodní přípojka aktuálně připojena jen k sousední nemovitosti jiného vlastníka.**

62

**Vyvratitelná zákonná domněnka vlastnictví vodovodní přípojky zřízené před 1.1.2002 ve prospěch vlastníka připojené nemovitosti (odběratel ze smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod s odběrním místem předmětné nemovitosti) - v případě rozporu ve stavebním řízení o jejím vlastnictví mezi stavebníkem a vlastníkem sousední nemovitosti - z důvodu výlučky pravomoci stavebního úřadu rozhodovat o existenci nebo rozsahu jejího vlastnictví trvá zásadně až do právní moci rozsudku obecného soudu o určení jejího vlastnictví, což musí stavební úřad respektovat při rozhodování o vydání stavebního povolení včetně společného.**

63

Vyluka pravomoci stavebních úřadů týkající se existence nebo rozsahu věcných práv (např. § 94n odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) je odůvodněna významem a složitostí rozhodování o vlastnických (věcných) právech týkajících se nemovitostí často zasahujících do účinnosti všech občanských zákoníků z roku 1811, č. 141/1950 Sb., č. 40/1964 Sb. a č. 89/2012 Sb. s antagonistickou zákonnou úpravou a výkladem složitých právních institutů nabývání a pozbývání vlastnictví v průběhu desítek let a století, např.:

- dvojí antagonistická změna stavby jako součásti pozemku (o.z.o. z r. 1811, obč. zákoník č. 89/2012 Sb.),
- originární způsoby nabytí vlastnictví konfiskací, znárodněním, vydržením včetně mimořádného
- nabytí služebnosti (věcného břemene) inženýrských sítí vydržením včetně mimořádného
- měnící se právní povaha stavby jako samostatné věci, součásti věci, příslušenství věci,
- opuštění věci,
- zánik právního postavení příslušenství věci v důsledku zániku budovy jako hlavní věci atd.

## První autorský odborný časopis

**64** V případě, že vlastník sousední nemovitosti na základě tvrzení stavebníka ve stavebním řízení včetně společného s doložením historických listin o zřízení vodovodní přípojky k desítkám let zbourané budově „kdysi dávno“ před 1.1.2002 bez výzvy stavebního úřadu sám podá žalobu o určení vlastnictví sporné vodovodní přípojky, nemůže stavební úřad - zvláště v případě mimořádně rozsáhlých stavebních záměrů s předpokládanou vysokou spotřebou pitné vody - pro vyluku jeho pravomoci meritorně rozhodnout o vydání stavebního povolení včetně společného, a to až do doby právní moci rozsudku o určení vlastnictví vodovodní přípojky.

**65** Při povolování mimořádně rozsáhlých stavebních záměrů obytných budov vyžadujících ne mnohdy již v průběhu výstavby vysokou spotřebu vody a odvod odpadních vod včetně zajištění základní požární ochrany jsou nezbytné tyto **obligatorní listinné důkazy**:

- stanoviska vlastníků technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení
- závazné stanovisko vodoprávního úřadu, pokud mohou být dotčeny zájmy podle vodního zákona
- smlouva o dodávce pitné vody a odvodu odpadních vod s příslušným vlastníkem technické infrastruktury, vyžaduje-li stavební úřad vybudování nové nebo úpravu stávající technické infrastruktury včetně „opravy“

### Nedovolenost napojení vnitřního vodovodu stavebního záměru ke stávající vodovodní přípojce dlouhodobě a nerušeně připojené k sousední budově

**66** Projektová dokumentace, která stanoví určité (přesné) umístění a provedení stavebního záměru, musí být jako nedílná součást žádosti žadatele o vydání územního rozhodnutí i stavebního povolení včetně společného právně přípustná a fakticky možná, jinak je na jejím základě vydané meritorní rozhodnutí stavebního úřadu v tomto rozsahu nezákonné potažmo nicotné.

**67** Žádost potažmo projektová dokumentace je v rozsahu vodovodní přípojky neúplná, když bez dalšího vychází z předpokladu, že žadatel (stavebník) potažmo projektant může libovolně navrhnout schválení napojení vnitřního vodovodu stavebního záměru k jakékoli stávající vodovodní přípojce v dosahu stavebního pozemku bez ohledu na to:

- která – zpravidla sousední - nemovitost je k vodovodní přípojce aktuálně připojena (připojení k vnitřnímu vodovodu stavebního záměru znamená odpojení stávajícího odběratele od téže vodovodní přípojky)
- souhlas potažmo proti souhlasu osoby, která vlastní aktuálně připojenou nemovitost
- připojení společnou přípojku je zjevně v rozporu se zákonem (§ 3a zákona o vodovodech a kanalizacích)
- kapacita vodovodní přípojky násobně nemůže dostačovat spotřebě vody mimořádně rozsáhlého stavebního záměru obytné budovy

**68** Žadatel (stavebník) je povinen věrohodně doložit, že projektovou dokumentací navržené napojení vnitřního vodovodu stavebního záměru ke stávající vodovodní přípojce je fakticky a právně dovolené a možné zvláště v závislosti na tom, kde je stávající vodovodní přípojka uložena, zda:

- a) jen v pozemku jiného vlastníka, které tvoří veřejné prostranství (nutnost doložit právní titul napojení žadatele ke stávající přípojce)  
anebo
- b) zcela či alespoň převážně včetně vodoměrné šachty je uložena v pozemku žadatele (stavebníka) (předpoklad vlastnictví žadatele)

## První autorský odborný časopis

69

**Žadatel (stavebník)**, který v rámci projektové dokumentace žádá o schválení napojení vnitřního vodovodu stavebního záměru ke **stávající vodovodní přípojce uložené v celém rozsahu v pozemku jiného vlastníka (čs.státu), které tvoří veřejné prostranství** (ostatní komunikace), musí v souladu se stavebním a vodním zákonem k žádosti připojit **doklad prokazující, že toto napojení je právně i fakticky možné a dovolené:**

i) Doklad o vlastnickém právu žadatele ke stávající vodovodní přípojce založené smlouvou provést stavbu, případně doklad o naplnění zákonné domněnky dle § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích

nebo

ii) Doklad o právu žadatele odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě prokazující zajištění pravidelných a dostatečných dodávek vody,

nebo

iii) smlouvu o odběru vody a odvádění odpadních vod ve prospěch žadatele s odběrním místem stavebních pozemků (§ 94s odst. 2 písm.c) a d) stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)

nebo

iv) písemný souhlas vlastníka budovy, k níž je stávající vodovodní přípojka aktuálně připojena, s napojením vnitřního vodovodu stavebního záměru, je-li to právně dovolené (společná přípojka)

70

V případě, kdy stávající vodovodní přípojka, ke které žadatel v projektové dokumentaci žádá o schválení napojení vnitřního vodovodu stavebního záměru, je prokazatelně připojena a zákonná domněnka jejího vlastnictví dle § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích k 1.1.2002 svědčí právnímu předchůdci vlastníka sousední nemovitosti, musí s napojením vnitřního vodovodu stavebního záměru k vodovodní přípojce v s o u l a d u se zákonem (např. § 3a odst. 1 o vodovodech a kanalizacích) výslovně souhlasit vlastník připojené nemovitosti s tím, že stavební úřad musí ex offi c i z hlediska veřejných zájmů (např. § 94o odst. 1 písm.b) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 94o odst.2 písm.b) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 5 odst. 3 vodního zákona a § 109 odst. 4 vodního zákona) tyto zásadní skutečnosti sám o v ě ř i t , když se v žádném případě nemůže spoléhat na to, co sám žadatel v projektové dokumentaci uvádí ale k tíži účastníků řízení i veřejného zájmu zamlčuje potažmo „ilustruje“: **zajištění zásobování vodou a odvádění odpadních vod je totiž pro ka ž d o d e n í užívání každé budovy zcela nezbytné s vyloučením budoucího nejistého připojení k veřejnému vodovodu.**

71

Protože k vodovodní přípojce s vodoměrem může být současně připojena jen jedna nemovitost (odběrné místo) jen s jedním vodoměrem a že zřízení společné přípojky je dle § 3a odst. 1 zákona o vodovodech a kanalizacích ze zákona dovolené jen, jsou-li připojené nemovitosti rozděleny na 2 nebo více pozemků evidovaných v katastru nemovitosti s různými vlastníky, je bez dalšího v rozporu s tímto žadatelem navržené napojení vnitřního vodovodu stavebního záměru ke stávající vodovodní přípojce prokazatelně připojené k sousední budově ex lege nepřípustné a nezákonné hraničí s trestným činem podvodu.

72

Z důvodu, že vodovodní přípojky jsou podzemní nemovité stavby a nemusí k nim vždy náležet vodoměrná šachta, jakož i v místech historického záměrného nezakreslování vodovodních a kanalizačních přípojek v době totality (1948-1989) při hranicích tzv. Západu, je k námitce účastníka řízení coby vlastníka sousední nemovitosti přímého dotčení vlastnického práva ohrožením plynulosti dodávek vody nedovoleným napojením vnitřního vodovodu stavebního záměru ke stávající vodovodní přípojce, která je desítky let nerušeně připojena k sousední budově, nezbytné provést důkaz i místním ohledáním za účelem ověření, zda a kde se reálně a nikoli jen „papírově“ nachází/nenachází vodovodní přípojka zakreslená v projektové dokumentaci a zda se nejedná o pokus nedovoleného/podloudného napojení na vodovodní přípojku sousední nemovitosti, aby se tím k tíži vlastníka sousední nemovitosti i proti veřejnému zájmu sofistikovaně obešel stavební a vodní zákon (po vydání stavebního povolení se nějak někam žadatel připojí).

73

**Stavební úřad je ex officio** (viz. ustanovení § 94o odst. 1 písm.b) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 94o odst.2 písm.b) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 5 odst. 3 vodního zákona a § 109 odst. 4 vodního zákona) **povinen ve stavebním řízení včetně společného povolení výstavby mimořádně rozsáhlého stavebního záměru bytového domu s desítkami bytů a apartmánů, zvláště jedná-li se o znovu zastavění stavebních pozemků prokazatelně ležících desítky let ladem s reálným zánikem původní vodovodní a kanalizační přípojky po zbourání původní budovy nebo je-li sousední nemovitost nemovitá kulturní památka, v reálu (ohledáním) ověřit, zda vodovodní přípojka, ke které žadatel (stavebník) navrhuje napojit vnitřní vodovod stavebního záměru:**

- existuje a kde je vyústěna ve vodoměrné šachtě,
- je či není aktuálně funkčně připojena k jiné - zpravidla sousední - nemovitosti,
- vlastník připojené nemovitosti s navrhovaným připojením souhlasil,
- takovéto společné připojení není v rozporu se zákonem (§ 3a zákona o vodovodech a kanalizacích)

to vše s vyloučením nekritického přejímání projektové dokumentace žadatele, který se v místě nedostatku vody z veřejného vodovodu snaží obejít ochranu veřejných zájmů k tíži vlastníka sousední nemovitosti včetně jeho stávající vodovodní přípojky

74

**V případě, že mezi účastníkem řízení (vlastníkem sousední nemovitosti) a žadatelem prokazatelně již probíhá civilní soudní řízení o předběžné otázce - vlastnickém právu účastníka řízení k vodovodní přípojce, k níž žadatel v projektové dokumentaci navrhuje schválení napojení vnitřního vodovodu stavebního záměru bez souhlasu vlastníka vodovodní přípojky, je na místě, aby účastník řízení dle § 64 odst. 1 písm.c) správního řádu navrhl stavební řízení potažmo společné územní a stavební řízení až do pravomocného skončení takového soudního řízení přerušit, jinak musí být žádost pro nesplnění stěžejního obecného požadavku na výstavbu zamítnout.**

JUDr. Luboš Chalupa

## První autorský odborný časopis

## Vybraná judikatura a právní literatura:

Z úvodní věty odst. 1 (pozn.autora: § 3 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb.) judikatura dovodila, že vodovodní přípojka je věcí v právním smyslu, že není ani součástí vodovodu, ani připojené stavby.

Do nabytí účinnosti komentovaného zákona, tj. do 31.12.2001, však judikatura zastávala právě opačné stanovisko, a to že vodovodní přípojka je součástí připojené nemovitosti. Dřívější judikatura dokonce přehlížela, že podle vyhl.č. 144/1978 Sb., o veřejných vodovodech a veřejných kanalizacích, tzv. veřejná část vodovodní přípojky byla součástí veřejného vodovodu.“ (in.: Rubeš, P., Zákon o vodovodech a kanalizacích, Komentář, 2. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2025, str. 36)

„Příslušenstvím věci hlavní (pozemku) jest i taková věc vedlejší, u níž jsou splněny podmínky příslušenství jen vůči součásti věci hlavní (vůči stavbě).“ (in.: Komentář k čsl. Zákoníku občanském, díl II, dr. Rouček-dr. Sedláček, str. 44)

Rozsudek NS ČR ze dne 25.2.2026 sp.zn. 22Cdo 2697/2025: „Součástí věci se může stát i původně samostatná věc, je-li spojena s jinou věcí. Zpravidla půjde o fyzické spojení, nelze však zcela vyloučit, že jedinou věcí v právním smyslu mohou být věci, které takto spojeny nebudou. Nutnou podmínkou pro to, **aby původně samostatná věc mohla být v případě volnějšího spojení s jinou věcí považována za součást věci je, aby nadále byla v samostatných funkčních vazbách pouze s touto jedinou věcí. Vstupuje-li objekt do samostatných funkčních vazeb s jinými objekty, aniž by pro tyto vazby byla nutná existence celku vyššího řádu, jde o samostatný objekt.** Pokud tedy určitá věc, která je spojena s jinou věcí, má vazby k dalším věcem, aniž by k těmto vazbám bylo zapotřebí existence této jiné věci, nemůže být součástí věci (může jít nanejvýš o věc složenou – universitas rerum cohaerentium – ve které každá z původních věcí zachovává svoji individualitu a je samostatným předmětem právních vztahů). Má-li spojením původně samostatných věcí vzniknout věc nová (popřípadě má-li jedna z těchto věcí zaniknout jako přírůstek), 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 (k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2548/98, uveřejněný v časopise Právní rozhledy, 2000, č. 10, str. 446).“

R 4/1992: „Součást věci není způsobilým předmětem občanskoprávního vztahu, pokud není zákonem stanoveno jinak. Součást věci sdílí to, co se po právní stránce týká věci hlavní. Tak tomu je i tehdy, jestliže se v důsledku faktického spojení stala součást věci hlavní taková věc, která byla věcí samostatnou.“

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.3.2009, sp.zn. 28Cdo 3563/2008: „Derelikce je jednostranný neadresovaný právní úkon, který se vlastník vzdává svého vlastnického práva k určité věci, vedle obecných náležitostí musí naplňovat také vůli vzdát se vlastnictví věci a její fyzické opuštění.“

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12.6.2024, sp.zn. 22 Cdo 3258/2022: „Zákon o vodovodech a kanalizacích představuje lex specialis jako ve vztahu k zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, tak i zákonu č. 89/2012 Sb., obč. zákoník, neboť uvádí, kdo a za jakých podmínek nabývá vlastnické právo ke kanalizační přípojce.“

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.1.2023, sp.zn. 22Cdo 2746/2022: „Přitom stejně jako lze v obecné rovině argumentovat možnými budoucími spory, kterými nemůže bez dalšího a v úplnosti samotné určovací rozhodnutí nikdy zabránit, lze naopak uvažovat o tom, že právě určení vlastnického práva k přípojce může tyto spory eliminovat, popřípadě zbavit potřeby určení vlastnického práva k přípojce ve sporech na plnění. Už samotná evidentní spornost vlastnického práva k přípojce zjevně implikuje naléhavý právní zájem na požadovaném určení vlastnictví.“

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.12.2025, sp.zn.22Cdo 2675/2025: „V řízení o určení vlastnického práva musí být sporná věc v žalobě a následně ve výroku rozhodnutí vymezena tak, aby byla nezaměnitelná, existuje-li v místě více objektů téhož druhu (např. více potrubí), je třeba identifikaci provést způsobem vylučujícím záměnu.“

[...]

Rozsudek NSS ze dne 22.8.2024 č.j. 6 As 82/2023-116:

- „**projektová dokumentace tak může v sobě zahrnovat argumenty, proč je zásobování vodou skutečně zajištěno, avšak stavební úřad musí tuto skutečnost, zejména pak k námitkám účastníků řízení, náležitě posoudit, zjistit skutkový stav v souladu se zásadou materiální pravdy a své stanovisko vysvětlit v odůvodnění svého rozhodnutí.** Stavební úřad je projektovou dokumentací vázán pouze v tom směru, že vymezuje podobu záměru, jež stavebník žádá povolit, ale jinak je povinen ji řádně prověřit. Nadto v tomto případě se **projektová dokumentace zabývá zjednodušeně řečeno pouze tím, zda je „propustnost“ vodovodní přípojky dostatečná k zásobování sporného záměru, ale již nijak neřeší, zda samotné zdroje pitné vody a městem nasmlouvaná odběrová kapacita je dostačující pro zajištění dodávek (nad rámec již připojených odběrných míst) i pro sporný záměr.**
- Nejvyšší správní soud tedy potvrzuje, **že je to stavební úřad, kdo je povinen podle § 94o odst. 1 písm.b) a c) stavebního zákona posoudit, zda je sporný záměr v souladu s požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení a s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních předpisů nebo tohoto zákona.** Toto posouzení nelze ponechat v rukou projektanta, neboť tím by se stavební úřad stal v podstatě zbytečným. K tomu, aby měl potřebné informace k dispozici, stavebnímu úřadu slouží § 94l odst. 2 písm.b) a c) stavebního zákona, jež stavebníkovi ukládají, aby k žádosti připojil závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních předpisů nebo tohoto zákona, a jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy, a též stanovisko vlastníků veřejné nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení.
- Procesní režim závazných stanovisek se ovšem liší od procesního režimu stanovisek vlastníků technické infrastruktury. Zatímco podklady podle § 94l odst. 2 písm.b) stavebního zákona je stavební úřad plně vázán (a pouze ověřuje, zda má k dispozici všechna potřebná závazná stanoviska a zda svým odůvodněním poskytují přezkoumatelnou odpověď na související námitky účastníků řízení), stanoviska vlastníků technické infrastruktury jsou sice povinným, ale jinak běžným podkladem, jež musí stavební úřad hodnotit jako každý jiný. **Pokud účastníci řízení vznášejí námitky, jež podle svého obsahu či podle připojených konkurujících důkazních prostředků jsou způsobilé správnost předloženého stanoviska zpochybnit, musí stavební úřad v tomto směru případně doplnit dokazování a v souladu se zásadou materiální pravdy ověřit, zda požadavky stavebního záměru na zásobování pitnou vodou je schopna existující vodovodní infrastruktura pokrýt.**
- Skutečnost, že provozovatel vodovodu má možnost posuzovat dostatečnost kapacity vodovodu pro nové připojení v souvislosti s uzavíráním smlouvy o dodávce pitné vody, přitom nevyklučuje pravomoc orgánů veřejné moci v této oblasti..... Vodní zákon v §104 odst. 9 zároveň stanovil, že při postupu podle stavebního zákona při umístování, povolování, užívání a odstraňování staveb lze vydat rozhodnutí nebo učinit jiný úkon jen na základě závazného stanoviska vodoprávního úřadu, pokud mohou být dotčeny zájmy podle tohoto zákona. Z § 5 odst. 3 vodního zákona (ukládajícího stavebníkům při provádění staveb nebo jejich změn či změn jejich užívání podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobování vodou) přitom plyne, že i otázka zásobování vodou je otázkou, k níž vodoprávní úřad může vydávat závazné stanovisko, pokud hrozí dotčení zájmu chráněných zákonem.
- Byť podmínka dotčení zájmů vodního zákona nemusí být naplněna u staveb s menším odběrem pitné vody, v případě bytového domu s 29 bytovými jednotkami, zejména pokud z námitek účastníků mj. vyplývalo, že ve městě byla opakovaně vydávána opatření obecné povahy, **Nejvyšší správní soud nemá pochyb, že se stavební úřad neměl spokojit jen se stanoviskem provozovatele vodovodu (jakkoli problematickým s ohledem na jeho rozpor se stanoviskem vlastníka vodovodu plynoucím z jím uplatněných námitek), ale byl povinen si podle § 104 odst. 9 vodního zákona vyžádat také závazné stanovisko vodoprávního úřadu.“**
- rozsudek NSS ze dne 26.7.2024 č.j. 3 As 292/2022-63: „ ...Z uvedeného vyplývá, že zajištění zásobování vodou představuje klíčovou podmínku pro povolení a provádění stavby. Zásobování domu vodou muselo být vyřešeno před nebo souběžně se získáním vodoprávního oprávnění pro stavbu domu. Otázka, jak bude budoucí rodinný dům zabezpečen z hlediska přísunu vody, je zásadní pro konkrétní podobu projektové dokumentace.“