



APLIKACE PRAVA

První autorský odborný časopis

“Právo není spravedlnost, ale spravedlnost je přirozené právo”

GNÓMY, Luboš Chalupa

Str. 2-11

“Oprávněnost stavby” v důsledku neuplatnění práva vlastníkem pozemku ve formě námitek proti umístění nebo proti provádění cizí stavby ve stavebním řízení v prekluzivní lhůtě

Str.
12-14

kumulace vydržecích lhůt a jejich prokazování

První autorský odborný časopis

**OPRÁVNĚNOST STAVBY“ V DŮSLEDKU NEUPLATNĚNÍ PRÁVA VLASTNÍKEM POZEMKU
VE FORMĚ NÁMITEK PROTI UMÍSTĚNÍ NEBO PROTI PROVÁDĚNÍ CIZÍ STAVBY VE
STAVEBNÍM ŘÍZENÍ V PREKLUZIVNÍ LHŮTĚ**

Str. 2-11

KUMULACE VYDRŽECÍCH LHŮT A JEJICH PROKAZOVÁNÍ

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, lubos.chalupa@seznam.cz,
Křížíkova 156, 186 00 Praha 8.
Redakční rada: JUDr. Luboš Chalupa

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

Autorem článků je JUDr. Luboš Chalupa

Datum vydání 29. 9. 2025

OPRÁVNĚNOST STAVBY“ V DŮSLEDKU NEUPLATNĚNÍ PRÁVA VLASTNÍKEM POZEMKU VE FORMĚ NÁMITEK PROTI UMÍSTĚNÍ NEBO PROTI PROVÁDĚNÍ CIZÍ STAVBY VE STAVEBNÍM ŘÍZENÍ V PREKLUZIVNÍ LHŮTĚ

Soudní judikatura [1] ve shodě s komentářovou právní literaturou – a to i za účinnosti obč. zákoníku č. 89/2012 Sb. – nesprávně vychází z toho, že neoprávněnou stavbou ve smyslu ustanovení § 135c obč. zákoníku č. 40/1964 Sb. je i stavba, pokud s jejím zřízením vlastník cizího pozemku nevyslovil souhlas bez ohledu na pravomocné rozhodnutí o umístění stavby nebo bez ohledu pravomocné stavební povolení, vydaných v územním či stavebním řízení včetně společného, jejichž účastníkem byl i vlastník dotčeného pozemku.

1

Při posuzování otázky, zda jde o neoprávněnou stavbu ve smyslu občanského zákoníku, je třeba vycházet z právní úpravy platné v okamžiku vzniku stavby jako věci v právním smyslu. O neoprávněnou stavbu nemůže jít tehdy, byla-li tato stavba zřízena před 1. 1. 1992 tzv. socialistickou organizací.“ R 13/2000

Pro kvalifikaci stavby jako neoprávněné stačí, je-li na cizím pozemku zřízena jen zčásti.“ (Rozsudek NS ze dne 5.2.2004 sp.zn. 22 Cdo 1097/2003)

2

„Jestliže stavebník postavil na cizím pozemku trvalou (nemovitou) stavbu za účinnosti občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., aniž k tomu měl právo stavby, posuzuje se vztah mezi ním a vlastníkem pozemku podle uvedeného zákona.“ (rozsudek NS ze dne 12.12.2001 sp.zn. 22 Cdo 2192/2000) [2]

3

„Stavebníkem je osoba, která se fakticky podílí na zřízení stavby, není-li z dohody nebo z okolností zřejmé, že tato osoba jen pomáhá jinému (např. řemeslník, sousedská či rodinná výpomoc).“ (rozsudek NS ze dne 25.6.2007 sp.zn. 22 Cdo 2258/2007)

4

Z důvodu, že občanský zákoník č. 40/1964 Sb. (účinný 1.4.1964–31.12.2013), nepředepisoval zvláštní formu k udělení souhlasu vlastníka pozemku se zřízením cizí trvalé stavby na jeho pozemku, postačovala k tomuto právnímu úkonu vlastníka pozemku i jen konkludentní forma.

5

Účinnost obč. zákoníku č. 40/1964 Sb. (1.4.1964–31.12.2013) zasahuje do účinnosti třech stavebních zákonů: i) zákona č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu, zákona č. 84/1958 Sb., o územním plánování, ii) stavebního zákona č. 50/1976 Sb. a iii) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. [3]

6

Námítka vlastníka pozemku včetně sousedního, že stavba (stavební záměr) je bez jeho souhlasu neoprávněně (nezákonně) umísťována nebo má být provedena na jeho pozemku, je občanskoprávní (hmotněprávní) povahy, kterou na základě ustanovení § 7 odst. 1 o.s.ř. [4] ve spojení s příslušným ustanovením stavebního zákona (např. § 94n odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb.) má v rámci územního a stavebního řízení včetně společného - na místo obecných soudů - pravomoc projednat a rozhodnout jen stavební úřad jako „jiný orgán“; v režimu územního a stavebního řízení včetně společného dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a stavebního zákona č. 283/2021 Sb. stavební úřady již výslovně nemají pravomoc projednat a rozhodnout jen námítky občanskoprávní povahy týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv (srov. § 94n odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.).

První autorský odborný časopis

7

Smyslem a účelem pravomoci stavebních úřadů jako jiných orgánů ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 o.s.ř. - namísto obecných soudů - projednávat a rozhodovat občanskoprávní spory vyplývající z umístění a provádění staveb (stavebních záměrů) ještě před vlastním zřízením stavby - jen s výjimkou sporů o existenci a rozsahu vlastnictví nebo jiných věcných práv v režimu stavebních zákonů č. 183/2006 Sb. a č. 283/2021 Sb. - je nejen preventivní ochrana majetkových práv stavebníka a vlastníka dotčených pozemků včetně sousedního, ale i veřejný zájem na předcházení budoucím sporům včetně z neoprávněné stavby i neničení nově vytvořených hodnot.

8

Stavební úřad měl ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 o.s.ř. jako jiný orgán i za účinnosti obč. zákoníku č. 40/1964 Sb. (1.4.1964-31.12.2013) na základě výslovných ustanovení stavebních zákonů č. 84/1958 Sb. (o územním plánování), č. 87/1958 Sb., č. 50/1976 Sb. i č. 183/2006 Sb. (např. § 94n odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) výlučnou pravomoc projednávat a rozhodovat o všech námitkách občanskoprávní povahy, kterými je umístěním stavby (stavebního záměru) a jejím provedením přímo dotčeno vlastnictví vlastníka cizího pozemku včetně sousedního coby účastníka územního a stavebního řízení včetně společného včetně námítky občanskoprávní povahy, že stavba (stavební záměr) nebo její část bez souhlasu vlastníka pozemku (bez právního důvodu) neoprávněně (nezákonně) zasahuje/přesahuje na jeho pozemek, čímž je přímo dotčeno vlastnictví vlastníka pozemku; jedinou výjimkou ponechanou v pravomoci obecných soudů je jen projednat a rozhodovat občanskoprávní spory týkající se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných práv v režimu stavebních zákonů č. 183/2006 Sb. a č. 283/2021 Sb.

9

Vlastník pozemku, na němž byla trvalá stavba umístována a povolováno její provedení, jakož i vlastník sousedního pozemku, byl i v období od 1.4.1964 až 31.12.2013 ze zákona účastníkem územního i stavebního řízení včetně společného, který měl a mohl na základě výslovného poučení stavebního úřadu o jeho právu v prekluzivní lhůtě ještě před vydáním meritorního rozhodnutí o umístění stavby nebo před vydáním stavebního povolení včetně společného uplatnit jeho námitku občanskoprávní povahy, že cizí stavba (stavební záměr) nebo její část bez jeho souhlasu (právního důvodu) neoprávněně zasahuje na jeho pozemek.

10

Z důvodu, že vlastník pozemku, na němž byla zřízena cizí trvalá stavba, jakož i vlastník sousedního pozemku, byl v období od 1.4.1964 do 31.12.2013 v režimu stavebního zákona č. 58/1958 Sb. potažmo zákona o územním plánování č. 54/1958 Sb., stavebního zákona č. 50/1976 Sb. i stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ex lege účastníkem územního řízení o umístění stavby i stavebního řízení o vydání stavebního povolení včetně společného, jemuž zahájení řízení muselo být oznámeno s výzvou, aby v prekluzivní lhůtě vnesl námitky včetně námítky umístění a provedení cizí stavby (stavebního záměru) nebo její části bez jeho souhlasu (právního důvodu) na jeho pozemku, nelze ignorování či zmeškání této výzvy vlastníkem pozemku vykládat tak, že neuplatnění námítky účastníkem řízení ve zvláštním stavebním (správním) řízení o umístění či o povolení výstavby stavby na cizím pozemku bez souhlasu vlastníka pozemku nebrání, aby až po zřízení trvalé stavby zpravidla velké hodnoty tak mohl učinit kdykoli v budoucnosti – nemnohdy i po desetiletích - s právem i na odstranění trvalé stavby nebo její části.

11

Vlastník pozemku včetně sousedního jako účastník řízení, na kterém byla stavba umístěna na základě pravomocného územního rozhodnutí o umístění stavby nebo povoleno provedení stavby na základě pravomocného stavebního povolení, se mimo rámec vlastního územního či stavebního řízení včetně společného nemůže úspěšně dovolat „neoprávněnosti stavby“ z titulu neudělení souhlasu vlastníkem pozemku se zřízením cizí stavby na jeho pozemku nejen proto, že tyto námitky jako účastník řízení mohl a měl v prekluzivní lhůtě uplatnit před vydáním meritorního rozhodnutím, ale i pro vlastní závaznost výroků a vedlejších ustanovení meritorních pravomocných správních rozhodnutí pro stavební úřady, soudy i všechny účastníky územního a stavebního řízení potažmo jejich právních nástupce.

První autorský odborný časopis

12

Právo zřídit stavbu na cizím pozemku ve smyslu ustanovení § 135c odst. 1 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb. zakládá i pravomocné kladné rozhodnutí o umístění stavby nebo pravomocné stavební povolení včetně společného z důvodu, že vlastník pozemku, který byl ze zákona jejich účastníkem měl a mohl na základě doručeného oznámení o zahájení řízení v propadné lhůtě uplatnit námitku občanskoprávní povahy proti umístění nebo proti provedení cizí stavby (stavebního záměru) bez souhlasu dotčeného vlastníka pozemku včetně sousedního se zvláštní pravomocí stavebního úřadu jako jiného orgánu ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 o.s.ř. jí projednat a meritorně o ní rozhodnout: „věcně a časově omezené právo vlastníka pozemku v rámci stavebního (správního) řízení uplatnit svoje občanskoprávní námitky včetně námitky proti neoprávněnému (nezákonnému) umístění nebo provedení stavby na cizím pozemku“.

13

Neuplatnění určitého hmotně právního oprávnění vlastníka (věřitele) jako účastníka soudního nebo správního řízení v jeho průběhu v určité prekluzivní lhůtě - zvláště přes poučení soudu nebo správního úřadu s výslovným upozorněním na prekluzivní charakter lhůty – marným uplynutím prekluzivní lhůty v rozsahu předmětu soudního nebo správního řízení potažmo právní mocí meritorního soudního či správního rozhodnutí vyvolává jeho zánik jeho neuplatněním v prekluzivní lhůtě stanovené zákonem.

14

Neuplatněním hmotně právního oprávnění vlastníka pozemku včetně sousedního jako účastníka územního nebo stavebního řízení včetně společného v prekluzivní lhůtě (přes doručení oznámení stavebního úřadu o zahájení řízení s výslovným poučením o prekluzivním charakteru lhůty) ve formě námítky s obsahem, že stavebník bez souhlasu vlastníka pozemku (bez právního důvodu) neoprávněně zasahuje do jeho vlastnictví protiprávním umístěním nebo protiprávním zřizováním určité stavby (stavebního záměru) na jeho pozemku, marným uplynutím stanovené prekluzivní lhůty potažmo právní mocí rozhodnutí o umístění stavby nebo právní moci stavebního povolení, kterým byl stavební záměr schválen, zaniká toto dílčí vlastnického oprávnění vlastníka pozemku jeho neuplatněním v průběhu stavebního řízení (např. § 583 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb. ve spojení s ustanovením § 94n odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), čímž je vyloučeno, aby byla taková stavba byla později považována za neoprávněnou.

15

I pokud by vlastník pozemku ještě před zahájením územního či stavebního řízení včetně společného, jehož byl ze zákona účastníkem, vyslovil nesouhlas s umístěním nebo zřízením trvalé stavby na jeho pozemku, avšak tuto občanskoprávní námitku nijak neuplatnil ve vlastním územním či stavebním řízení včetně společného, i tak se pro závaznost kladného pravomocného rozhodnutí o umístění stavby nebo pravomocného stavebního povolení včetně společného, nemůže se jednat o „neoprávněnou stavbu“ ve smyslu ustanovení § 135c obč. zákoníku, neboť stavební zákon výslovně stanoví zvláštní způsob uplatnění námitek účastníků řízení v prekluzivní lhůtě včetně zásadní občanskoprávní námítky vlastníka dotčeného pozemku nezákonnosti (neoprávněnosti) zastavění cizího pozemku včetně sousedního stavebním záměrem bez souhlasu vlastníka pozemku.

16

Dnem právní moci kladného rozhodnutí o umístění stavby nebo dnem právní moci stavebního povolení včetně společného, kterým byl stavební záměr schválen, v rozsahu výroku o umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb, [5] nemůže vlastník pozemku včetně sousedního, který byl účastníkem územního nebo stavebního řízení včetně společného - pro konečné meritorní vypořádání otázky oprávněnosti umístění stavby (stavebního záměru) na předmětném pozemku mezi stavebníkem a vlastníkem dotčeného pozemku stavebním úřadem jako jiným orgánem ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s příslušným ustanovením stavebního zákona – úspěšně namítnout, že stavba zřízená v období od 1.4.1964 do 31.12.2013 je neoprávněná ve smyslu ustanovení § 135c obč. zákoníku č. 40/1964 Sb.; od tohoto okamžiku je nutno takovou stavbu považovat za stavbu „oprávněnou“ bez ohledu na to, zda a proč vlastník pozemku jako účastník řízení svoji námitku proti protiprávnímu umístění a provedení stavby (stavebnímu záměru) úspěšně neuplatnil.

První autorský odborný časopis

17

Princip správnosti pravomocných správních (soudních) rozhodnutí i princip nezbytné autority státu vylučuje, aby vlastník pozemku, který byl ex lege účastníkem územního řízení o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo účastníkem stavebního řízení o vydání stavebního povolení, a měl a mohl před vydáním meritorních rozhodnutí v prekluzivní lhůtě uplatnit svoji občanskoprávní námitku, že nedal k umístění a provedení cizí stavby na jeho pozemku nebo části souhlas, až po desítkách let poprvé namítl, že stavba na jeho pozemku je neoprávněná.

18

Neoprávněnou stavbou ve smyslu ustanovení § 135c obč. zákoníku č. 40/1964 Sb. je tak trvalá stavba zřízená v období od 1.4.1964 do 31.12.2013 na cizím pozemku bez – byť konkludentního – souhlasu vlastníka pozemku, na němž je stavba nebo její část umístěna, a to:

- stavby, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani stavební povolení,
- černé stavby zřízené bez předepsaného pravomocného územního rozhodnutí nebo bez pravomocného stavebního povolení, čímž vlastníku pozemku, na němž je tato stavba nebo její část umístěna, zůstala zachována námitka nedostatku jeho souhlasu (právního důvodu) se zřízením stavby na jeho pozemku pro její nevypořádání (neprojednáním a nerozhodnutím) v rámci řádného územního nebo stavebního řízení včetně společného,
- stavby, které sice byly zřízeny na základě rozhodnutí o umístění stavby nebo stavebního povolení včetně společného, vydaných v územním či stavebním řízení včetně společného, z něhož však byl vlastník cizího pozemku v rozporu se stavebním zákonem nezaviněně vyloučen s nedoručením meritorního rozhodnutí o umístění stavby nebo stavebního povolení dotčenému vlastníku pozemku.

19

V občanském soudním řízení o vypořádání práv a povinností z neoprávněné stavby zřízené v době od 1.4.1964 do 31.12.2013 dle § 135c obč. zákoníku č. 40/1964 Sb. jsou mimo jiné rozhodné i tyto skutečnosti:

- doba zřízení stavby,
- aplikace určitého stavebního zákoníku a jeho prováděcích předpisů v závislosti na době zřízení stavby,
- zda stavba podléhala, jak územnímu řízení o umístění stavby, tak i stavebnímu řízení včetně společného anebo jen jednomu z těchto řízení,
- zda byl vlastník pozemku včetně sousedního účastníkem řízení o umístění stavby nebo stavebního řízení o povolení stavby včetně společného,
- zda bylo vlastníku pozemku včetně sousedního jako účastníku územního nebo stavebního řízení včetně společného doručeno oznámení o zahájení řízení o umístění stavby nebo o vydání stavebního povolení včetně společného, obsahujícího výzvu, aby vlastník pozemku v prekluzivní lhůtě uplatnil svoje námitky proti umístění stavby nebo povolení provedení stavby (stavebního záměru), jinak k nim nebude přihlédnuto,
- zda a kdy nabylo právní moci rozhodnutí o umístění stavby nebo stavební povolení, kterým byl stavební záměr schválen.

20

Z výše uvedených důvodů lze chápat to, že zákonodárce poměrně zásadní institut neoprávněné stavby dle § 135c obč. zákoníku č. 40/1964 Sb. zřízených v dlouhém období cca 60 let od 1.4.1964 do 31.12.2013 v přechodných ustanoveních obč. zákoníku č. 89/2012 Sb. výslovně neupravil, když obecně platí, že stavby, které nepodléhají územnímu řízení o umístění stavby ani stavebnímu řízení o vydání stavebního povolení, povětšinou nejsou pro stavebníka, ale i společnost natolik významné, aby – až na odůvodněné výjimky (např. ochrana kulturních památek) – nemohly být ve prospěch vlastníka pozemku odstraněny na základě obecných ustanovení občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. na ochranu vlastnictví (§ 1040 an.), a to i s přihlédnutím k případnému vydržení včetně mimořádného částí pozemků zastavěných trvalou stavbou. [6]

21

Pravomoc stavebních úřadů jako jiných orgánů ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s příslušným ustanovením stavebního zákona nelze ze strany obecných soudů 1) „znovu projednáváním a znovu rozhodováním“ též otázky oprávněnosti umístění a provedení stavby na předmětném pozemku mezi bývalými účastníky územního a stavebního řízení potažmo jejich právními nástupci po právní moci kladného rozhodnutí o umístění stavby nebo po právní moci stavebního povolení, kterým byl stavební záměr schválen, včetně společného, nelze porušovat, jinak se jedná i o nepřípustný zásah soudní moci (obecných soudů) do moci výkonné moci (správních orgánů).

JUDr. Luboš Chalupa

První autorský odborný časopis

[1]Např.:

Rozsudek NS ze dne 26.6.2019 sp.zn. 22 Cdo 2071/2017: „Podstata neoprávněné stavby spočívá v tom, že stavebník staví na cizím pozemku, aniž by mu svědčil právní titul umožňující na cizím pozemku stavět. Pro klasifikaci stavby jako neoprávněné není rozhodující, zda stavebník měl či neměl stavební povolení (k tomu srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2612/2003) a bez dalšího není rozhodné ani vydané kolaudační rozhodnutí (k tomu srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3953/2008).

Stavba je neoprávněná tehdy, stavěl-li někdo na cizím pozemku, aniž by mu svědčil právní titul, umožňující na cizím pozemku zřídit stavbu. Pro klasifikaci stavby jako neoprávněné není rozhodující, zda stavebník měl či neměl stavební povolení [k tomu srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2612/2003, uveřejněné pod č. C 2 660 v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, C. H. Beck – dále jen „Soubor“)], a bez dalšího není rozhodné ani vydané kolaudační rozhodnutí [k tomu srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3953/2008 (uveřejněné pod č. C 8315 v Souboru), nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. 22 Cdo 234/2011 (dostupné na www.nsoud.cz)]. Z uvedeného a contrario vyplývá, že závěr o oprávněnosti stavby je spojen výhradně s existencí občanskoprávního titulu k výstavbě, a nikoliv se stavebním povolením a kolaudačním rozhodnutím, resp. jejich absencí. Tedy při rozhodování o neoprávněné stavbě není rozhodující, zda jde ve smyslu stavebních předpisů o stavbu povolenou či nikoli. Rozhodnutím soudu o neoprávněné stavbě nezasahuje nijak do pravomoci správních orgánů rozhodnout o povolení takové stavby, ani takové rozhodnutí o povolení stavby nenahrazuje [shodně srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2014, sp. zn. 22 Cdo 2223/2013 (uveřejněné pod č. C 13 595 v Souboru); proti uvedenému rozhodnutí byla podána ústavní stížnost, kterou Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 2. 4. 2014, sp. zn. IV. ÚS 907/14 (dostupným na <http://nalus.usoud.cz>)].

Neoprávněnou stavbou ve smyslu § 135c odst. 3 obč. zák. může být jak stavba podzemní, například podzemní vedení veřejné telekomunikační sítě [usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 4. 2010, sp. zn. 22 Cdo 692/2010 (uveřejněné pod č. 33/2011 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozh. obč.)] či vodovodní a kanalizační přípojka [rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 11. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003 (uveřejněný pod č. C 2 257 v Souboru)], tak i stavby nadzemní, jako například stavba rodinného domu [srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002 (uveřejněný pod č. 23/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozh. obč.), či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 2. 2011, sp. zn. 22 Cdo 4667/2010 (dostupné na www.nsoud.cz)]. Pro kvalifikaci stavby jako neoprávněné přitom postačuje, je-li na cizím pozemku zřízena jen zčásti [srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 2. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1097/2003 (uveřejněný pod č. C 2 494 v Souboru)].“

Usnesení NS ze dne 31.8.2022 sp.zn. 22 Cdo 2899/2021: „Vypořádání práv a povinností vzniklých z neoprávněné stavby zřízené před 1. 1. 2014, kdy nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se i po tomto datu řídí dosavadními právními předpisy, tj. § 135c zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“) – [viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1828/2012 (toto i další níže citovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou dostupná na www.nsoud.cz)].

Základním zákonem předvídaným způsobem pro vypořádání od počátku neoprávněné stavby je odstranění této stavby. Z § 135c odst. 2 obč. zák. ovšem vyplývá, že nelze nařídit odstranění stavby tam, kde to není účelné. Účelnost odstranění neoprávněné zřízené stavby je třeba vždy hodnotit objektivně, tj. s přihlédnutím ke všem okolnostem a povaze každého jednotlivého případu. V rámci této volné úvahy soud musí přihlížet také k tomu, zda by odstranění stavby nebylo v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.). Přihlíží se zejména k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, k tomu, zda vlastník stavby a jeho rodina ve stavbě bydlí či nikoliv, jaký je rozsah zastavěného pozemku, zda vlastník stavby věděl, že staví na cizím pozemku, či naopak, zda stavěl v dobré víře, že mu pozemek patří, a teprve dodatečně podle geodetického zaměření a podle provedené opravy zjistil opak. Soud musí v těchto případech porovnat hospodářskou a jinou ztrátu, která by odstraněním stavby vznikla, se zájmem na dalším využití stavby. Je třeba přihlídnout i k důvodům, pro které vlastník pozemku řádně nezakročil proti neoprávněné stavbě v době její realizace, a pokud vlastník pozemku o neoprávněné stavbě věděl, též k době, která od zřízení stavby uplynula[...]

První autorský odborný časopis

[...] Nelze předvídat všechny okolnosti, které bude nutno při rozhodování o neoprávněné stavbě vzít v úvahu. Soud musí pečlivě přihlídnout ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, a vzniklou situaci komplexně zhodnotit [k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002 (uveřejněný pod č. 23/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část civilní), k němuž se Nejvyšší soud později opakovaně přihlásil – viz např. v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4434/2013].“

R 58/2018: „Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. neřeší výslovně další osudy neoprávněných staveb, vzniklých za platnosti občanského zákoníku z roku 1964, resp. i dříve. V ustanoveních přechodných a závěrečných sice pamatuje na vlastnický režim staveb na cizích pozemcích, které tu budou v době, kdy nabytí nového zákoníku účinnosti, o jejich vypořádání se však nezmiňuje. Pro vypořádání neoprávněných staveb zřízených před 1. 1. 2014 není nová úprava použitelná. Nový občanský zákoník totiž vychází z toho, že „stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku“ (§ 3055 odst. 1 o. z.). Toto řešení je jediné možné, jiné by bylo v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Pak jsou ovšem zjevně nepoužitelná ustanovení nového občanského zákoníku o vypořádání neoprávněné stavby, neboť ta vycházejí z opačného přístupu – vlastníkem neoprávněné stavby zřízené za platnosti nového zákoníku se má stát ze zákona vlastník pozemku, takže pokud by se měl stát vlastníkem stavebník, musel by mu ji soud přikázat. Na stávající stavby nelze užít ani pravidlo platné v případech, kdy vlastník pozemku o zřizování neoprávněné stavby věděl, avšak bez zbytečného odkladu ji nezakázal. Je tedy zřejmé, že přímá aplikace § 1076 a násl. nepřichází (je-li celá stavba na cizím pozemku) do úvahy [shodně Spáčil, J. a kol., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1235 s. a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1828/2012)]. Proto vypořádání neoprávněných staveb, zřízených před nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., se provádí podle dosavadních předpisů (v dané věci podle § 135c obč. zák.).“

[2] R 155/1953: „Když byla na cizím pozemku postavena trvalá stavba bez toho, že by pro stavebníka bylo zřízeno právo stavby (§ 155 a násl. zákona č. 141/1950 Sb.) nevznikla rozdílnost ve vlastnictví stavby a pozemku. Právní poměry stavebníka a vlastníka stavby třeba v takovém případě upravit podle obdoby § 125 a násl. zákona č. 141/1950 Sb.“ (nověji usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 13.8.1996 sp.zn. 11 Cmo 140/96 (in.:Právní rozhledy č. 1/1997)

Sborník stanovisek zpráv o rozhodování soudů a soudních rozhodnutí nejvyšších soudů ČSSR, ČSR, SSR, IV., str. 171, SEVT PRAHA 1986): „Když byla stavba postavená na cizím pozemku bez existence práva stavby, nebyly zákonné podmínky pro rozdílnost ve vlastnictví stavby a pozemku; v takovém případě bylo potřebné upravit právní vztahy stavebníka a vlastníka pozemku, a to podle ustanovení § 125 a násl. zákona č. 141/1950 Sb. o nabytí vlastnictví zpracováním. Když byla stavba dokončená za účinnosti zákona č. 141/1950 Sb., je na místě použití zejména ustanovení § 125 a § 126 odst. 1 cit. zákona. V takových případech je třeba vyřešit otázku, zda se stavebník stal vlastníkem zastavěného pozemku už ze zákona a zda vlastník pozemku má nárok na náhradu ve smyslu ustanovení § 128 cit. zákona, kterou třeba v takovém případě určit podle ceny pozemku platné v době přechodu vlastnictví a ne v době rozhodování soudu. Při uvažování podle ustanovení § 126 odst. 1 zákona č. 141/1950 Sb. o ocenění podílů účastníků na výrobku, soud musí přihlídnout na to, že stavba na cizím pozemku se netýká jen té plochy, na které stavba stojí, ale v každém případě i plochy, která je potřebná na užívání stavby, tedy i přístupové cesty a přilehlého pracovního a skladovacího prostoru apod.“

[3]

a) 1.1.1959-30.9.1976

§ 11 odst. 2 písm.a) zákona č. 84/1987 Sb.: Územním rozhodnutím se rozhoduje zejména o umístění jednotlivých staveb nebo jejich souborů,

§ 13 odst. 1 zákona č. 84/1958 Sb.: Pro řízení o územím rozhodnutí platí obecné předpisy o řízení ve věcech správních, pokud prováděcí předpisy nestanoví něco jiného.

[...]

[...]

§ 10 odst. 2 zákona č. 87/1958 Sb.: Před vydáním rozhodnutí provede stavební úřad místní šetření, k němuž pozve stavebníka a ostatní účastníky řízení, dotčené orgány státní správy a orgány inspekce práce, projektanta a organizaci, která provede stavbu. Od místního šetření může upustit, jen jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a jeho okolí a dovoluje-li to druh, rozsah nebo způsob stavby.

§ 26 odst. 1 zákona č. 87/1958 Sb.: Jestliže řízení o rozhodování podle tohoto zákona se týká stavebních památek nebo jejich prostředí anebo chráněných částí přírody, rozhodne stavební úřad nebo učiní opatření jen se souhlasem příslušného orgánu státní památkové péče nebo státní správy ochrany přírody. Souhlas může být vázán na splnění podmínek odpovídajících předpisům o státní památkové péči a o státní ochraně přírody.

§ 11 odst. 2 zákona č. 87/1958 Sb.: U ostatních staveb vydá stavební úřad rozhodnutí o přípustnosti stavby, rozhodne v něm o námitkách účastníků řízení a stanoví závazné podmínky pro provedení stavby.

§ 2 vlád.nař. 91/1960 Sb., správní řád (účinnost od 1.7.1960-31.12.1967)

1) Národní výbory se svědomitě a odpovědně zabývají každou projednávanou věcí. Občanům a organizacím, o jejichž práva, oprávněné zájmy nebo povinnosti v řízení jde (účastníkům řízení), dají národní výbory vždy příležitost, aby mohli svá práva a oprávněné zájmy účinně obhájit. Poskytují jim potřebnou pomoc a poučení a pečují, aby neutrpěli v řízení újmu pro nedostatek znalostí předpisů.

2) Národní výbory dbají, aby se účastníci řízení činně podíleli na přípravě i vydávání opatření, která se jich týkají, a aby byli přesvědčeni o jejich správnosti. Zabezpečují, aby účastníci řízení, kteří nemohou v řízení jednat samostatně nebo jejichž pobyt není znám, byli v řízení řádně zastoupeni; je-li to k hájení jejich zájmů nutné, ustanoví jim opatrovníka.

§ 14 zákona č. 71/1967 Sb., správní řád (účinný v rozhodné době od 1.1.1968-30.9.1976)

1) Účastníkem řízení je ten, o jehož právech, právem chráněných zájmech nebo povinnostech má být v řízení jednáno nebo jehož práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti mohou být rozhodnutím přímo dotčeny, účastníkem řízení je i ten, kdo tvrdí, že může být rozhodnutím ve svých právech, právem chráněných zájmech nebo povinnostech, přímo dotčen, a to až do doby, než se prokáže opak.

2) Účastníkem řízení je i ten, komu zvláštní právní předpis takové postavení přiznává.

b) 1.10.1976-31.12.2006 – stavební zákon č. 50/1976 Sb.:

§ 34 odst. 1 věta první: Účastníkem územního řízení je navrhovatel a organizace a občané, jejichž vlastnické nebo jiná práva k pozemkům nebo stavbám mohou být územním rozhodnutím přímo dotčena.

§ 36 odst. 1: Stavební úřad oznámí zahájení územního řízení dotčeným orgánům státní správy a všem známým účastníkům a nařídí ústní jednání spojené zpravidla s místním šetřením. Současně upozorní účastníky, aby své námitky a připomínky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto.

§ 36 odst. 2 věta druhá: Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, určí lhůtu, do které mohou účastníci uplatnit námitky a upozorní je, že k později podaným námitkám nebude přihlédnuto; tato lhůta nesmí být kratší než 7 dní.

§ 39 věta první: V územním rozhodnutí vymezí stavební úřad území pro navrhovaný účel a stanoví podmínky, který se zabezpečí zájmy společnosti v území, zejména soulad s cíli a záměry územního plánování, věcná i časová koordinace jednotlivých staveb a jiných opatření v území a především péče o životní prostředí a rozhodne o námitkách účastníků řízení.

§ 59 odst. 1 první věta: Účastníky stavebního řízení jsou stavebník, jakož i organizace a občané, kteří mají vlastnické nebo jiná práva k sousedním pozemkům nebo stavbám a jejichž práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti mohou být stavebním povolením dotčeny.

§ 61 odst. 2: Stavební úřad oznámí účastníkům zahájení stavebního řízení nejméně 7 dní před konáním místního šetření, popřípadě ústního jednání, určí do kdy mohou účastníci uplatnit námitky, a upozorní je na to, že k později podaným námitkám nebude přihlédnuto.

§ 68 odst. 1 věta první: Ve stavebním povolení stanoví stavební úřad závazné podmínky pro provedení a užívání stavby a rozhodne o námitkách účastníků řízení.

První autorský odborný časopis

c) 1.1.2007-31.12.2013 – stavební zákon č. 183/2006 Sb., např.:

§ 94k

Účastníkem společného územního a stavebního řízení je

- a) stavebník,
- b) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn,
- c) vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem,
- d) vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku,
- e) osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno.

§ 94m

(1) Stavební úřad oznámí účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení řízení nejméně 15 dnů před ústním jednáním, které spojí s ohledáním na místě, je-li to účelné. Zároveň upozorní dotčené orgány a účastníky řízení, že závazná stanoviska a námitky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak že k nim nebude přihlédnuto. V případech záměrů umísťovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán, nařídí stavební úřad veřejné ústní jednání vždy.

(3) Od ohledání na místě, popřípadě i od ústního jednání, může stavební úřad upustit, jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru a stanovení podmínek k jeho provádění. Upustí-li od ústního jednání, určí lhůtu, která nesmí být kratší než 15 dnů, do kdy mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky. Zároveň je upozorní, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námitkám, nebude přihlédnuto. Ustanovení § 113 odst. 1 a 2 se použije obdobně.

§ 94n

(4) Osoba, která je účastníkem řízení podle § 94k písm. c) až e), může uplatňovat námitky proti projednávanému stavebnímu záměru, dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavebního záměru nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud jimi může být přímo dotčeno jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě. Obec uplatňuje ve společném územním a stavebním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Osoba, která je účastníkem řízení podle zvláštního právního předpisu, může v řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným stavebním záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu zabývá. K námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží. Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek.

(5) Námitky stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. O námitce občanskoprávní povahy si stavební úřad učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv. O podmínkách pro uplatňování námitek musí být účastníci řízení poučeni v oznámení o zahájení řízení.

[4] § 7 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (účinný od 1.4.1964 dosud): V občanském soudním řízení projednávají a rozhodují spory a jiné právní věci, které vyplývají z poměrů soukromého práva, **pokud je podle jiného zákona neprojednávají a nerozhodují o nich jiné orgány.**

První autorský odborný časopis

[5]např.: § 9 vyhl.č. 503/2006 Sb. (stanoví skutečnosti, které - vyjma obecných náležitostí rozhodnutí a náležitostí uvedených v § 92 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. - musí obsahovat závazný výrok územního rozhodnutí o umístění stavby):

Výrok rozhodnutí musí obsahovat:

- druh a účel umísťované stavby,
- katastrální území a parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje
- umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb,**
- určení prostorového řešení stavby, zejména půdorysnou velikost, maximální výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě,
- vymezení území dotčeného vlivu stavby

§ 13a vyhl.č. 503/2006 Sb. (stanoví skutečnosti, které musí obsahovat závazný výrok společného povolení, kterým se schvaluje stavební záměr):

Výrok rozhodnutí musí obsahovat:

- stanovení druhu a účelu stavby,
- údaje o katastrálním území a parcelních čísel a druhu pozemku podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje a povoluje,
- popis prostorového řešení stavby, zejména její půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě,
- umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb,**
- vymezení území dotčeného vlivu stavby

[6]Rozsudek NS ze dne 5.10.2004, sp.zn. 22 Cdo 1342/2004: "Při nejasných hranicích mezi pozemky ve sporu o odstranění neoprávněné stavby, jež má zasahovat do cizího pozemku, není bez významu otázka případného vydržení části pozemku zastavěného stavbou."

KUMULACE VYDRŽECÍCH LHŮT A JEJICH PROKAZOVÁNÍ

Z důvodu, že vydržecí doba - zvláště při řešení sporného vlastnictví částí sousedních pozemků z titulu jejich i) „připlocení“ či ii) částečného zastavění trvalou stavbou (např. části obvodových stěn) – trvá i desítky let s postupnou držbou více osob a ne mnohdy zasahuje do působnosti různých občanských zákoníků, je třeba se zabývat i kumulací vydržecích dob a jejich prokazování.

1

Vydržení vlastnického práva podle zák.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, přichází v úvahu jen tehdy, pokud celá vydržecí doba podle tohoto právního předpisu měla před 1.1.2014 uplynout, nestačí, že před 1.1.2014 došlo k počátku vydržecí doby. Uplynula-li vydržecí doba později než 31.12.2013, je třeba vydržení posuzovat podle zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.“ (rozsudek NS ČR ze dne 20.11.2024 sp.zn. 22 Cdo 807/2024).

„Při nejasných hranicích mezi pozemky ve sporu o odstranění neoprávněné stavby, jež má zasahovat do cizího pozemku, není bez významu otázka případného vydržení části pozemku zastavěného stavbou.“ (rozsudek NS ze dne 5.10.2004, sp.zn. 22 Cdo 1342/2004)

2

Nabytí vlastnického práva vydržením je třeba prioritně posuzovat ze strany aktuálního držitele věci, který k věci výslovně uplatnil svoje vlastnické právo, ať již mimosoudně či u soudu nebo správního orgánu, např. stavebního úřadu.

3

Nejčastějšími důvody nabytí nemovitosti vydržením je - krom až dodatečného zjištění neplatnosti kupní smlouvy - dlouhodobá nepřetržitá držba částí sousedních pozemků z důvodu jejich „připlocení“ nebo z titulu přesahující části cizí trvalé stavby na sousední pozemek, např. část obvodové zdi budovy.

4

Není-li prokázán opak (např. nájemní smlouva), je držbou pozemku i umístění trvalé stavby nebo její části (např. obvodové zdi) na cizím pozemku či jeho části, což výslovně respektuje institut přestavku ve smyslu ustanovení § 1087 i ustanovení § 3059 obč. zákoníku.

5

Z důvodu, že vlastník pozemku je objektivně vyloučen z faktické držby pozemku nebo jeho části v rozsahu i) na kterém je umístěna cizí trvalá (nemovitá) stavba nebo její část, či ii) připloceného pozemku, tj. „pozemku za plotem u souseda“, jedná se zvláště u právních nástupců osob, kteří cizí trvalou stavbu zřídili nebo kteří část sousedního pozemku připlotili, zpravidla o držbu oprávněnou a v případě jejich námítky nabytí vlastnictví mimořádným vydržením je na knihovním vlastníkovi předmětného pozemku, aby prokazoval z jakého právního titulu předmětný pozemek namísto něj dlouhodobě nerušeně fakticky užívali (drželi) jiné osoby, např. smlouva o nájmu.

6

Prokazování oprávněnosti držby včetně rozsahu dokazování je zpravidla rozdílné u osoby, která zřídila trvalou stavbu, která částečně přesahuje na cizí sousední pozemek, i osoby, která připlotila část sousedního pozemku na straně jedné a jejich právních nástupců – zvláště singulárních – na straně druhé, kteří až na výjimky niče nevědí o okolnostech, za kterých k tomuto faktickému stavu v dávné minulosti došlo.

První autorský odborný časopis

7

V případě prokazování oprávněnosti držby právních nástupců – zvláště singulárních – osob, kteří zřídili trvalou stavbu tak, že částečně přesahuje na sousední pozemek, např. obvodovou zdí, nebo kteří připlotili část sousedního pozemku, zpravidla odpadá poměrně složité prokazování dávných okolností vlastního zřízení trvalé stavby zčásti umístěné na cizím sousedním pozemku nebo vlastního připlození části sousedního pozemku s tím, že stěžejním se stává to, zda přesahy na sousední pozemek byly co do rozsahu a co do logiky jednotného celku omluvitelné.

8

Právní nástupci osob, kteří zřídili trvalou stavbu tak, že částečně přesahuje na sousední pozemek, např. obvodovou zdí, nebo kteří připlotili část sousedního pozemku, které „od pohledu“ tvoří logický jednotný celek bez extrémních přesahů k tíži sousedních pozemků, jsou zásadně v dobré víře, že předmětnou část cizích pozemků drželi oprávněně.

9

V případě prokázání nabytí vlastnického práva k malé části cizího (sousedního) pozemku zastavěného malou částí trvalé stavby včetně neoprávněné k 1.1.2014 ve smyslu ustanovení § 1087 obč. zákoníku ve spojení s ustanovením § 3059 obč. zákoníkem, tj. přestavkem, je nadbytečné komplikovanější prokazování nabytí vlastnictví toutéž osobou řádným vydržením (princip přednostního prokazování téže skutečnosti (nabytí vlastnictví) na základě jednoduššího způsobu nabytí).

10

Splňuje-li hmotně právní podmínky nabytí vlastnického práva k téže věci (právu) po sobě samostatně více různých osob, např. v důsledku postupných koupí v minulosti „připločených“ či zastavěných částí sousedních pozemků trvalou stavbou, je určující nabytí vlastnictví vydržením ze strany posledního z jejich více držitelů.

11

V režimu knihovního vlastnictví nemovitostí nevylučuje nabytí vlastnického práva singulárním právním předchůdcem k části sousedního pozemku bez jeho vkladu do katastru nemovitostí uplatnění vlastnického práva jeho aktuálním držitelem.

12

Věděl-li aktuální držitel předmětné věci (práva) již ke dni uzavření kupní či darovací smlouvy, že předmětný plot či předmětná část trvalé stavby stojí na cizím (sousedním) pozemku, lze uvažovat o nabytí předmětné věci (práva) vydržením jen ze strany jeho právních předchůdců.

13

Držitel věci (práva) má při uplatnění svého vlastnického práva nabytého vydržením volbu, zda se přednostně dovolá mimořádného vydržení nebo řádného vydržení.

14

Uplatnění nabytí vlastnického práva mimořádným vydržením má nespornou výhodu v jednodušším prokazování zákonných podmínek nutných pro nabytí vlastnictví a tím i pro rozsah dokazování u soudu, což je i v souladu s principem hospodárnosti soudního řízení.

15

Uplatní-li aktuální držitel věci u soudu nabytí vlastnického práva, které splňuje podmínky pro mimořádné vydržení, zaměří soud dokazování přednostně na tento způsob nabytí vlastnictví, pokud to odůvodňují tvrzení účastníků a obsah spisu.

16

Nenabyli-li právní předchůdce aktuálního držitele sám vlastnické právo k předmětné nemovitosti vydržením pro nesplnění řádné 10 leté vydržecí doby, nebrání aktuálními držiteli nemovitosti, aby si do své vydržecí doby nezapočetli držbu svého právního předchůdce, případně předchůdců tak, aby vydržecí doby v jejich součtu trvala nepřetržitě alespoň 10 let nebo v případě mimořádného vydržení nepřetržitě alespoň 20 let.

První autorský odborný časopis

17

Nabytí přilpoceně části cizího (sousedního) pozemku nebo části cizího (sousedního) pozemku, na který přesahuje cizí trvalá stavba, vydržením jen ze strany právního předchůdce aktuálního držitele je i tak právně významná, neboť určuje osobu, která je po právu oprávněna se vůči aktuálnímu držiteli u soudu či stavebního úřadu domáhat odstranění stavby, případně její přesahující části, zřízené na cizím pozemku nebo požadovat vydání bezdůvodného obohacení za protiprávní užívání cizího pozemku, atd.

JUDr. Luboš Chalupa