



# Stavby při pozemkových hranicích

Text: JUDr. Pavel Kumprecht

## Dotaz:

Naše společnost vlastní pozemky, které jsou určeny platným územním plánem k zástavbě bytovými domy. Na přípravě jejich realizace delší dobu pracujeme, o čemž je stavební úřad spraven z komunikace, kterou s ním v tomto směru vedeme. S umístěním celkem 5 domů, a to nikterak velikých, blížících se téměř pojmu rodinný dům (v každém z nich mají být pouze 3 samostatné byty) vyslovil již souhlas i městský architekt. Vlastní žádost o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení jsme však zatím nepodali, neboť stále opatřujeme potřebná závazná stanoviska, tak aby byla žádost kompletní. Za tohoto stavu nám však do našeho záměru „vlezt“ vlastník sousedního pozemku, když si na něm provedl bez našeho přivolení, jakož i povolení stavebního úřadu stavbu, kolnu o rozměrech cca 6 m x 4 m, a to v těsné blízkosti naší společné pozemkové hranice (cca 70 cm od ní). V případě její dodatečné legalizace by byl nejen došlo k narušení našeho stavebního záměru, ale i ke znehodnocení části budoucí zahrádky stínem. Kolna je zatím sice stavebním úřadem nepovolena, ale probíhá již o ní řízení o odstranění stavby a v jeho rámci i řízení o výjimce z odstupové vzdálenosti. Co můžeme ve věci očekávat?

A.S., Hradec Králové

## Odpověď:

Vztahy vznikající v souvislosti s výstavbou, tedy především ve věcech územního plánování a stavebního řádu, jsou upraveny a chráněny zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dále jen „stavební zákon“. Pro práva dbalou osobu a s respektem k právům sousedů, by mělo být nepřijatelné, aby při svých stavebních záměrech postupovala v rozporu s tímto zákonem. To však zřejmě nebude případ Vašich sousedů, podle toho, jak věc popisujete, neboť jinak by vám přeci nepostavili stavbu o půdorysu cca 24 m<sup>2</sup> bez přivolení stavebního úřadu bezprostředně při vaší pozemkové hranici. A to nejen v rozporu s předpisy stavebního práva, ale především k vaší újmě. Jak jsem navíc zjistil z vámi předloženého situačního výkresu, předmětná kolna byla dále postavena štítem i přímo na pozemkové hranici s veřejnou komunikací, což další velký problém.

Na případy nepovolených staveb pamatuje stavební zákon v § 129, v němž je podrobně stanoven průběh řízení o odstranění nepovolené stavby, jakož i předpoklady jejího dodatečného povolení. Jedním z nich přitom je, že stavba není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu, což vámi popisovaná stavba nepochybně je. Z vašeho dotazu vyplývá, že vaši sousedé porušili jako stavebníci nejen obecné principy samotného stavebního zákona (neměli přivolení stavebního úřadu ke stavbě kolny), ale i ustanovení jeho prováděcí vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhlášky“). Jak uvádíte, sousedé jsou o vašem stavebním záměru informováni. Přesto, nebo právě proto, nebrali tuto skutečnost v potaz a postavili předmětnou kolnu. Nebrali však v úvahu, že při umístování staveb a jejich začleňování do území musí být respektována

omezení vyplývající z právních předpisů chránících veřejné i soukromoprávní zájmy, jakož i předpokládaný rozvoj území, jak je stanoven v územně plánovací dokumentaci dané lokality.

V posuzované věci totiž byly schválením územního plánu vytvořeny podmínky k tomu, aby vlastníci pozemků v jím řešeném území, tedy i vy, měli příležitost kdykoliv (i v budoucnosti) využít jich ke stavbám bytových domů, které by svojí velikostí odpovídaly konkrétním výměrám daných pozemků. Těto možnosti jste využili, jak plyne z obsahu vašeho dotazu, a přišli se záměrem výstavby celkem pěti bytových domů. Se záměrem nepochybně souladným s platným územním plánem, stavebním zákonem i s cíli a úkoly územního plánování. Jinak by vám přeci nemohlo být uděleno s umístěním těchto bytových domů souhlasné stanovisko architekta města.

Před dalším rozbohem vzniklé situace dlužno dále zdůraznit, že váš stavební záměr je v posuzované věci preferovaným způsobem využití daného prostoru podle platného územního plánu. Tím, že ale vaši sousedé postavili v těsné blízkosti vaší parcely „černou“ stavbu, tak váš stavební záměr by byl v případě její dodatečné legalizace v podstatě narušen u jednoho z plánovaných bytových domů. Má-li být totiž situován od pozemkové hranice cca 3 metry a jeho atika je ve výšce 10,25 metrů od terénu, přičemž sousední „černá“ stavba je od společné pozemkové hranice vzdálena jen cca 70 cm, pak by mezi nimi nebylo možno dodržet tzv. „princip sklápění“, stanovený v § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška“), tedy vzájemné odstupů staveb v něm stanovené.

Podle § 25 odst. 4 citované vyhlášky totiž „*Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností,*

*musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.*“

Vzájemný odstup mezi zamýšleným domem a „černou“ nebytovou stavbou ale není ani polovinou takto stanoveného odstupu, který by byl 10,25 m. K významu slova „obdobně“ přitom třeba zdůraznit, že vyjadřuje, že i pro předměty uvedené ve druhé větě, tedy nebytové stavby, se uplatňují pravidla stanovená v první větě uvedeného ustanovení. Podrobnosti upravují Legislativní pravidla vlády v čl. 41.

Pro úplnost lze dodat, že z ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky je za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona možná výjimka. Vaším problémem je ovšem skutečnost, že jste stavební úřad o povolení předmětného záměru nepožádali, a je-li tomu tak dosud, tak výše uvedené je jen pouhou hypotetickou možností. Vaši sousedé však **jednoznačně ignorovali požadavky § 21 odst. 4 vyhlášky**, který brání nadbytečnému zastavování pozemků. Podle něho totiž:

„(4) *Na pozemcích staveb pro bydlení lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení. Na pozemcích rodinných domů lze dále umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m. Na pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci lze kromě stavby pro rodinnou rekreaci umístit stavbu nebo zařízení související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreací podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich.*“

Kolna samotná je jistě stavbou, která souvisí s bydlením, její rozpor s uvedeným ustanovením však spočívá v tom, že se na pozemku sousedního rodinného domu (údajně rozestavěného a nezkolaudovaného) již jedna taková stavba nachází. Takže vaši sousedé v rozporu s vpředu citovaným ustanovením nejenže zaplepelili území – pozemek další a jinou stavbou, než pro kterou je daný prostor určen (je funkčně určen pro stavby pro bydlení), ale její účelové poslání se evidentně nesnažili zajistit v již existujících



stavbách na jejich pozemcích se již nacházejících, např. cestou jejich změn, zřejmě před dokončením.

Pro úplnost lze dodat, že rovněž z ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky je za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona možná výjimka.

Vaši sousedé konečně **nerespektovali při své nepovolené stavební činnosti právě vámi zmiňovaný § 25 odst. 5 vyhlášky**, podle něhož „*Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m*“. Tímto nedovoleným postupem, respektive následnou legalizací „černé“ stavby, byste však byli do budoucna omezeni v realizaci svých stavebních záměrů. Jinými slovy, část vašeho pozemku by se stala bez povolení výjimky fakticky nepoužitelná, bezcenná, ale i kdyby se vše „prohnalo výjimkami“, tak ta zátěž by zde byla po

celou dobu existence dodatečně povolené stavby kolny. O pocitovém vnímání toho stavu, pohodě bydlení, imisích s ní spojených atd. nemluví.

**Realizace práv ale nestojí na zásadě „kdo dřív přijde, ten dřív mele“.** Tato zásada je ostatně vyjádřena i přímo v § 23 odst. 2 vyhlášky, podle jehož druhé věty „*Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.*“ Rovněž z ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky je za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona možná výjimka.

Lze tak shrnout, že pokud by byla legalizována zmiňovaná „černá“ stavba ještě před rozhodnutím o vaší žádosti, nemohli byste bez dalšího realizovat nyní zamýšlenou stavbu bytového domu ve vzdálenosti cca 3 m od pozemkové hranice bez toho, aniž by naopak vám byla povolena v intencích výše uvedeného výjimka z principu sklápění.



Nejen, že by vám byl stíněn pozemek podél stavby kolny, ale byli byste případně i nuceni umístit dům hlouběji do svého pozemku, čímž by byla samozřejmě narušena celá vaše koncepce zástavby.

Je rovněž k nepochopení, že je vedeno pouze řízení o povolení výjimky z ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky, když z výše uvedeného plyne, že jen tato výjimka by k dodatečnému povolení stavby nepostačovala. Nemyslím si však, že by ke všem okolnostem daného případu měly být stavebníkům kolny výjimky z vyhlášky laxně povoleny. Vždyť ani stavební úřad nemůže ponechat bez povšimnutí, že uvedená stavba zasahuje vaše základní právo vlastnické, zejména právo věc užívat zamýšleným způsobem, navíc v souladu s územním plánem. Vy totiž nemáte povinnost realizovat zamýšlenou výstavbu na základě výjimek ze stavebních předpisů. To Vaši sousedé nerespektovali platný právní řád, tak proč by jim na úkor práva dbalých subjektů a proti jejich vůli mělo být vyhověno? To by byl špatný signál pro veřejnost, společensky naprosto nepřijatelný a podporující anarchii ve výstavbě. Ostatně ochrana vlastnického práva je garantována v čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a dále také v čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb.).

V popisovaném případě jde prostě o útok na vaše vlastnická práva. Je ovšem třeba, abyste

o povolení svého záměru stavební úřad požádali a věci se tak řešily ve správním řízení, abyste neargumentovali jen pouhou projektovou dokumentací mimo ně. Je třeba též vycházet ze skutečnosti, že v případě řízení o povolení výjimky jde vždy skutečně o řešení zcela výjimečné, jak je již z označení tohoto institutu zřejmé. Daný případ však žádné znaky výjimečnosti nemá, je to prostá občanská nekázeň. A snad i proto, že výjimkový institut v sobě skrývá nebezpečí korupce, bylo stanoveno v § 256 odst. 1 písm. b) nového stavebního zákona, který má nabýt účinnosti od července 2023, že: „*Stavbu lze dodatečně povolit, pokud jsou splněny podmínky podle § 193 a povinný prokáže, že stavba nevyžaduje povolení výjimek z požadavků na výstavbu.*“ Jinými slovy, napříště bude muset být každá stavba provedená v rozporu se stavebním zákonem či bez povolení stavebního úřadu odstraněna ze zákona, pokud bude provedena v rozporu s požadavky na výstavbu, jako je tomu v daném případě. Pokud by se tedy protáhlo řízení o odstranění stavby kolny až do období účinnosti tohoto nového stavebního zákona, bylo by stavebníky shánění výjimek z vyhlášky již zcela bezpředmětné. Dlužno též poznamenat, že po zjištění nepovolené stavby stavebním úřadem je tento povinen zahájit s „*černým stavebníkem*“ přestupkové řízení (viz přestupek podle § 178 odst. 2 písm. a/, za který je možno uložit pokutu až do výše 500 000,-Kč.) Pokud by tak

příslušná úřední osoba nečinila, dala by se takováto její benevolence a nečinnost hodnotit jako přečin maření úkolu veřejné osoby. Treba též připomenout, že uložená pokuta není žádným „*odpuštěm*“, tedy že i vedle ní lze nařídit odstranění nepovolené stavby. Jak jsem již naznačil výše, k dodatečnému povolení vámi zmiňované stavby kolny by nestačila jen výjimka z ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky, a navíc jde stále o výjimečné řešení, jak ostatně již z označení tohoto institutu plyne. To si často pracovníci stavebních úřadů neuvědomují a přistupují k rozhodování o výjimekách rutinně, jako by k tomu stačila jejich volná úvaha, provedená jen na základě příslušného vyhláškového ustanovení. Tak tomu ale není, neboť i v řízení o výjimce podle § 169 stavebního zákona je třeba stavbu posoudit, jako by šlo o její umístění v územním řízení. Tedy je nutno v něm přihlídnout k celé řadě dalších předpisů dané problematiky se týkajících, a to včetně občanského zákoníku, co se imisi týče (viz právě namítané zastínění). Pokud byste v mezidobí podali žádost o povolení bytových domů, probíhala by u stavebního úřadu vedle sebe 2 správní řízení (jednak o vaší žádosti a dále řízení o odstranění /resp. dodatečném povolení a výjimce/). V tom případě by bylo na místě přerušit řízení o odstranění do doby, než bude rozhodnuto o vaší žádosti o povolení bytových domů. Nelze přeci zvýhodňovat „*černého stavebníka*“!