



Pozemky a stavby. Právo stavby a právo stavět.



katedra práva
životního prostředí
a pozemkového práva

11. března 2022
JUDr. Dominik Židek, Ph.D.



Obsah

- Proč?
- Prameny právní úpravy
- Právo stavět aneb „finální“ správní akty v procesech veřejného stavebního práva
 - Vlastník pozemku jako účastník povolovacích řízení
- Právo stavby
- Stavby na cizích pozemcích
- Závěr

Proč?





Proč?

CHCI (legálně) STAVĚT

soukromoprávní
předpoklady

veřejnoprávní
předpoklady

jsem vlastníkem
pozemku

nejsem
vlastníkem
pozemku

stavební zákon

„bambilion“
souvisejících
právních
předpisů

Právo
stavby?

Prameny právní úpravy





Prameny právní úpravy

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
 - prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu
- *Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon – účinnost zatím (až na výjimky) od 1. 7. 2023*
- *Zákon č. 284/2021 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona*
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Environmentální právní předpisy
 - Složkové
 - zákon o ochraně ovzduší, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o vodách, zákon o ochraně ZPF, zákon o lesích, zákon o odpadech atd.
 - Průřezové
 - zákon o posuzování vlivů na životní prostředí, zákon o integrované prevenci
- Procesní předpisy
 - správní řád, soudní řád správní
- Ostatní související právní předpisy
 - zákon o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, zákon o některých přestupcích, trestní zákoník, katastrální předpisy atd.



Právo stavět aneb „finální“ správní akty v procesech veřejného stavebního práva

**POLK COUNTY
BUILDING PERMIT**

THIS CARD TO BE POSTED ON STREET SIDE OF LOT BEFORE WORK IS STARTED

Permit No. B254175 *JV* Date 9-8-80
 Location Lot 47 Southeast Blvd H.C.
 Owner Johnny Parham
 Contractor Johnny Parham
 Zone RE-1 Use S.E.R.
 Set Backs: Front 53' Side 26' Rear 43'

INSPECTIONS ALL ROOTS, TRASH, MATTED GRASS AND FOREIGN MATTER MUST BE REMOVED FROM FLOOR AREA BEFORE PLACING FOOTING. SELMA S. BANGANER *OB*
BUILDING OFFICIAL

PERMIT VOID IF NOT USED WITHIN SIX MONTHS.

Building	Plumbing	Electrical	Mech.
<i>B254175</i>			
FOOTING	1ST ROUGHEN	ROUGHEN	ROUGHEN
Date Inspector	Date Inspector	Date Inspector	Date Inspector
SLAB	2ND ROUGHEN	FINAL	FINAL
Date Inspector	Date Inspector	Date Inspector	Date Inspector
LINEAL	FINAL		
Date Inspector	Date Inspector		
FRAMING	BUILDER WILL COORDINATE ALL INSPECTIONS. SUB-CONTRACTORS (mechanical, plumbing, and masonry) SHOULD NOTIFY THE BUILDER WHEN THEIR PHASE OF WORK IS READY FOR INSPECTION.		
Date Inspector			
FINAL	RED TAG INDICATES REJECTION AND THE REINSPECTION FEE (IF ANY) MUST BE PAID BEFORE REQUESTING A REINSPECTION.		
Date Inspector			

For Inspection Phone 533-2676



Východisko

§ 1 stavebního zákona

- Cíle a úkoly územního plánování, soustava orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.
- Povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb.
- Podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této právní úpravy.

Výchozí schéma

nástroje územního
plánování



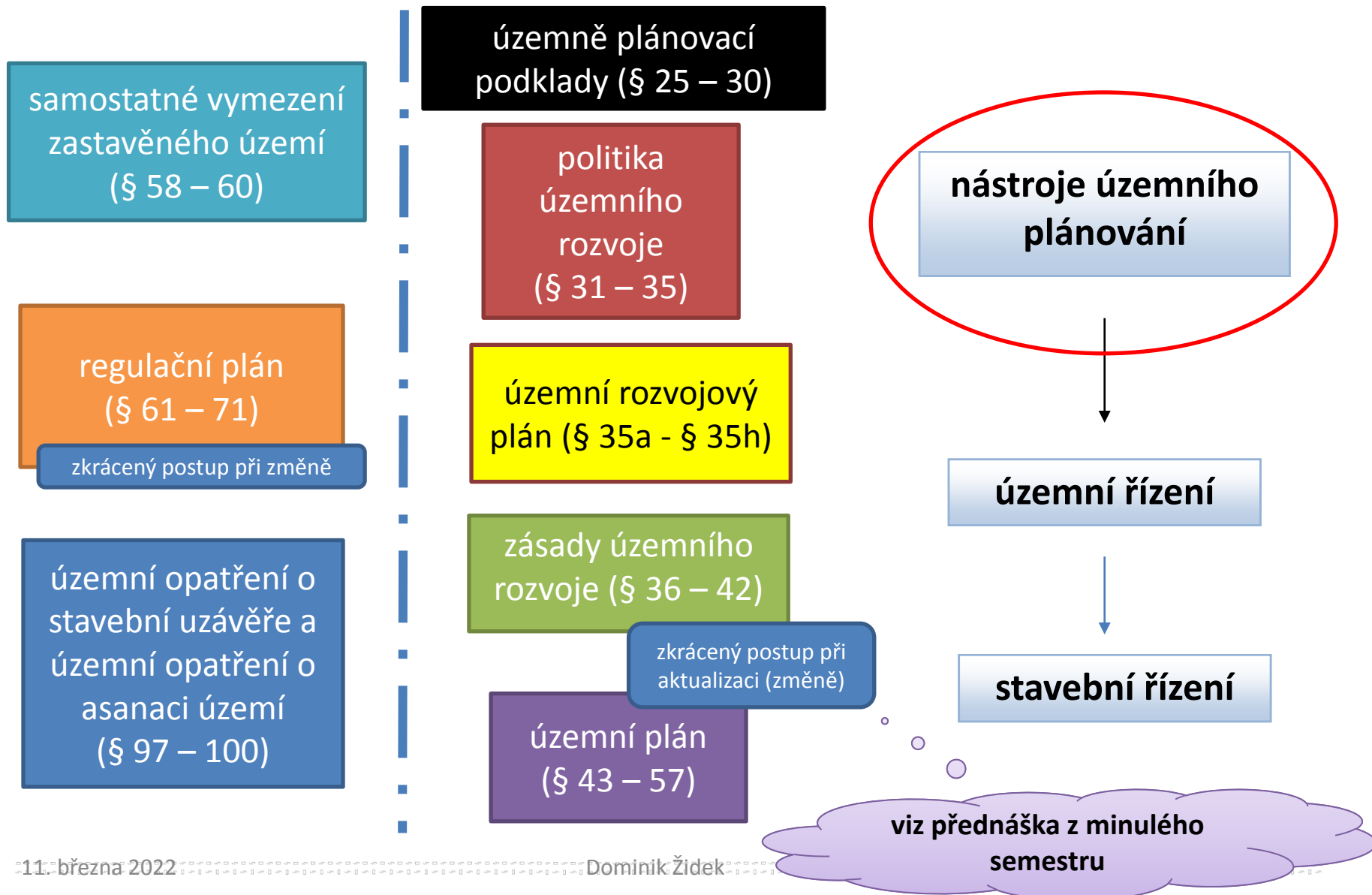
územní řízení



stavební řízení

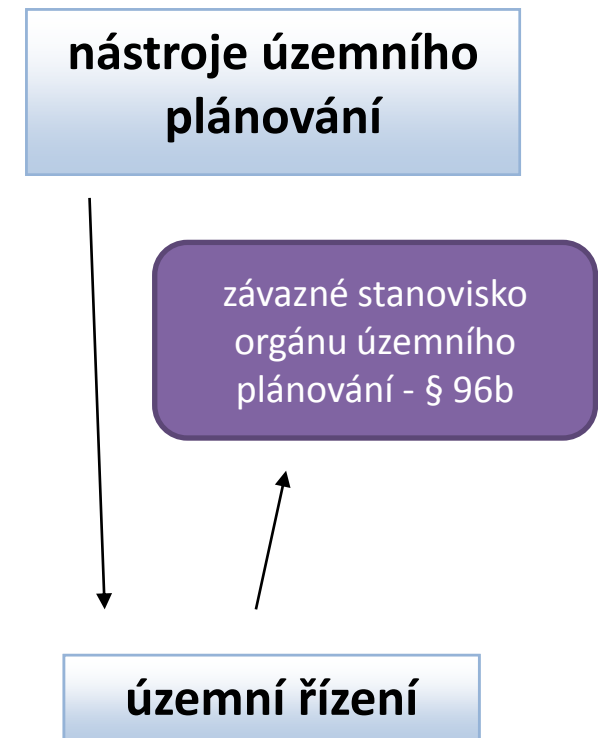


„Finální“ správní akty v procesech veřejného stavebního práva



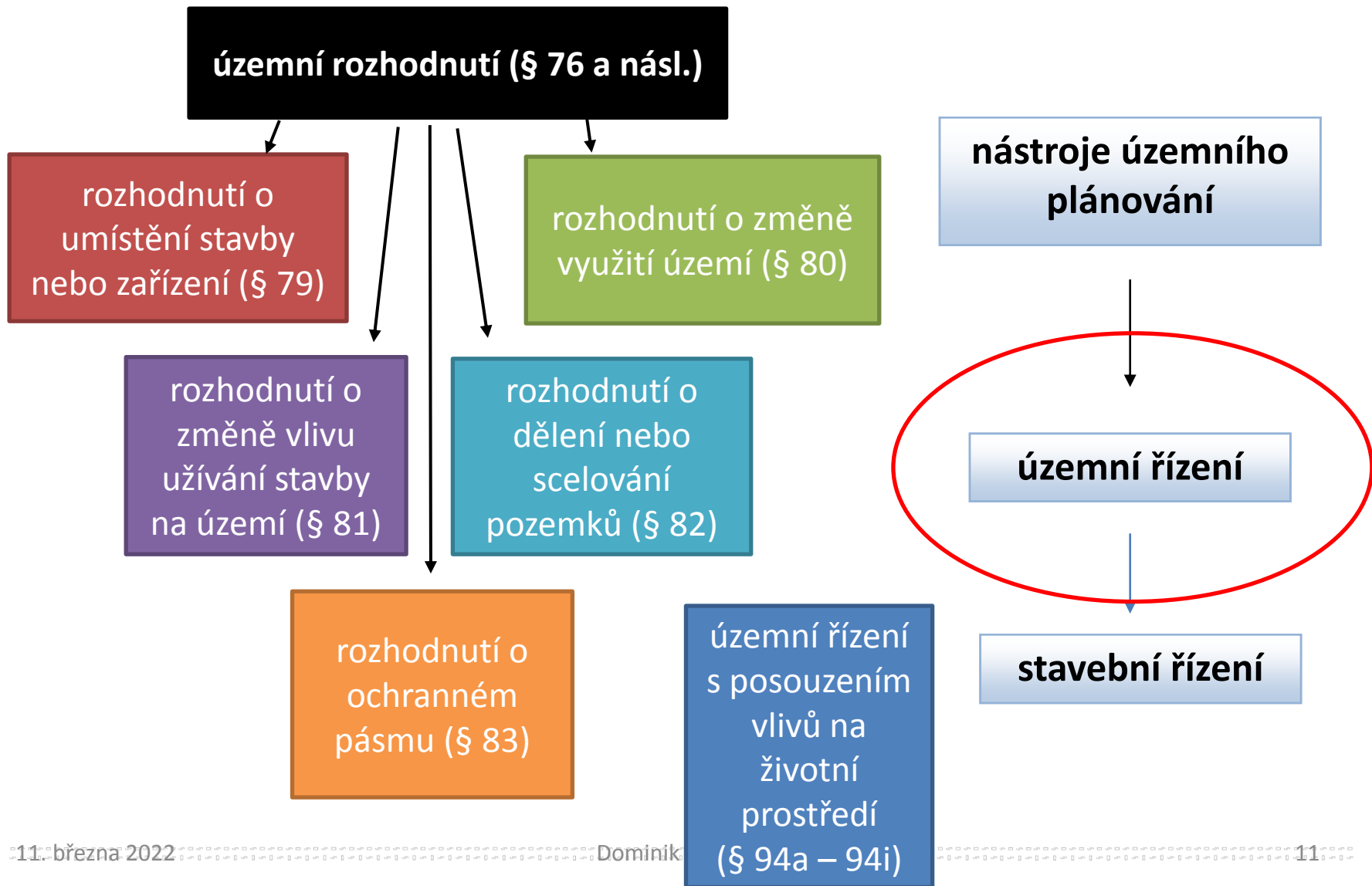
Závazné stanovisko orgánu územního plánování - § 96b

- procesně před územním rozhodnutím (i s EIA) a dále pro procesy podle ustanovení § 126, § 127 a § 129 StavZ nebo pro procesy podle zvláštního zákona, když půjde o posouzení změny v území
- nikoliv ve vyjmenovaných případech dle odst. 1
- posouzení, zda soulad s PÚR, ZÚR a ÚP => podmínky pro uskutečnění záměru
- pro každý záměr samostatné stanovisko v území (nejsou sobě na překážku)
- platí 2 roky ode dne vydání, nestanoví-li orgán územního plánování v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 3 roky; platnost nelze prodloužit, pokud se změnilly podmínky v území



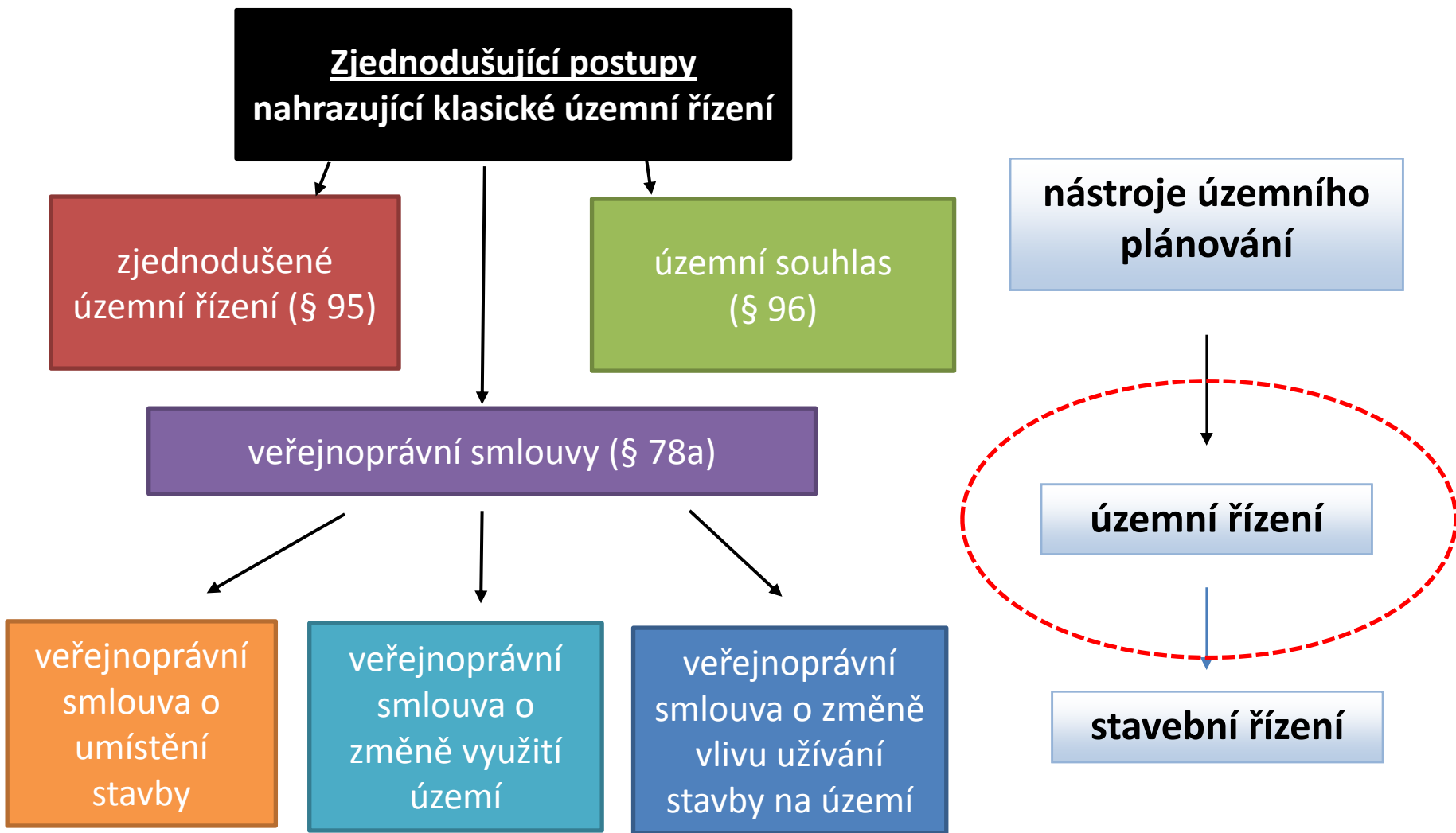


„Finální“ správní akty v procesech veřejného stavebního práva





„Finální“ správní akty v procesech veřejného stavebního práva





„Finální“ správní akty v procesech veřejného stavebního práva

společné územní
a stavební řízení
(§ 94j – § 94 p)

společný územní souhlas
a souhlas s provedením
ohlášeného stavebního
záměru (§ 96a)

společné územní a stavební řízení s
posouzením vlivů na životní prostředí
(§ 94q – 94z)

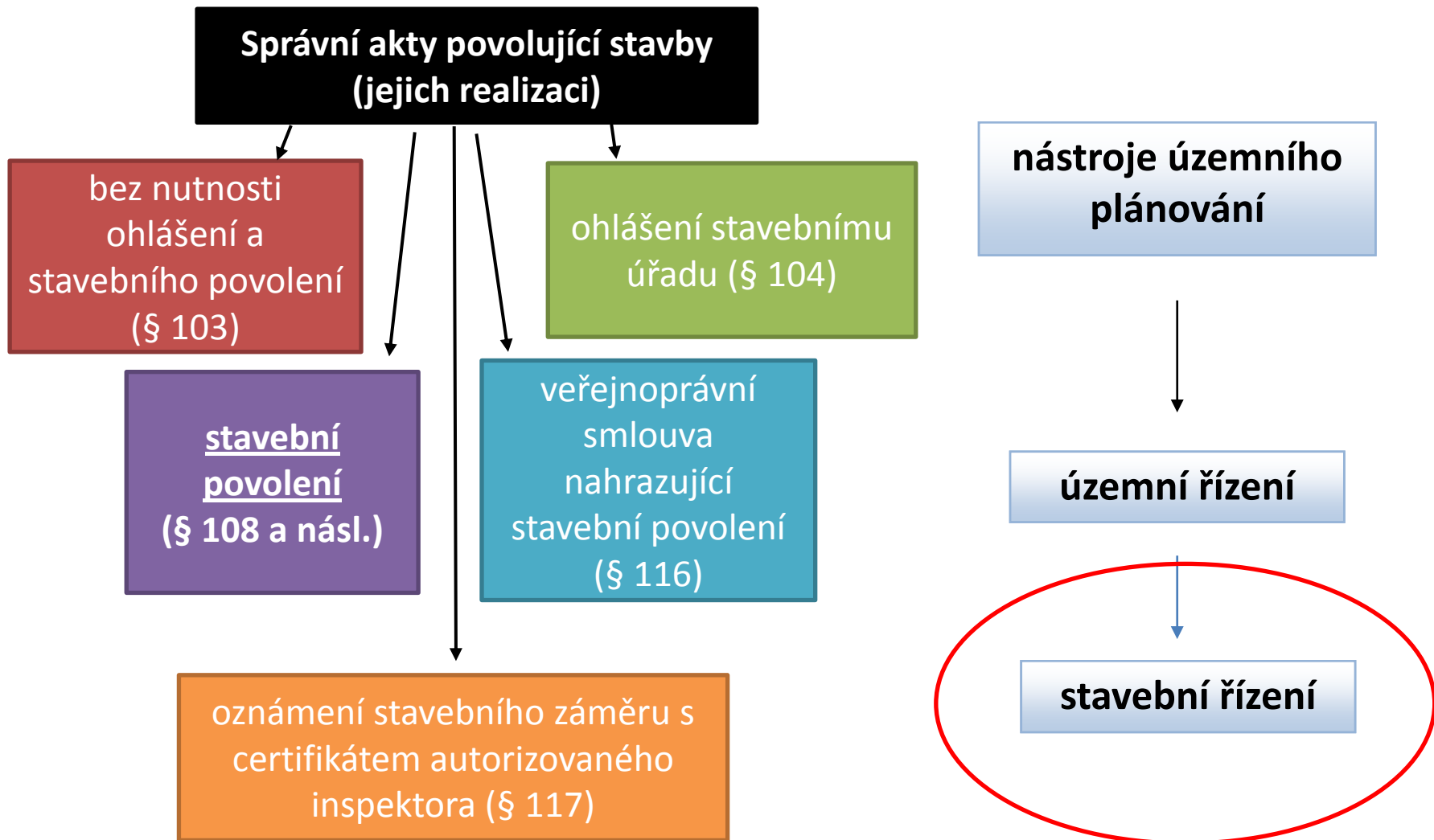
nástroje územního
plánování

územní řízení

stavební řízení

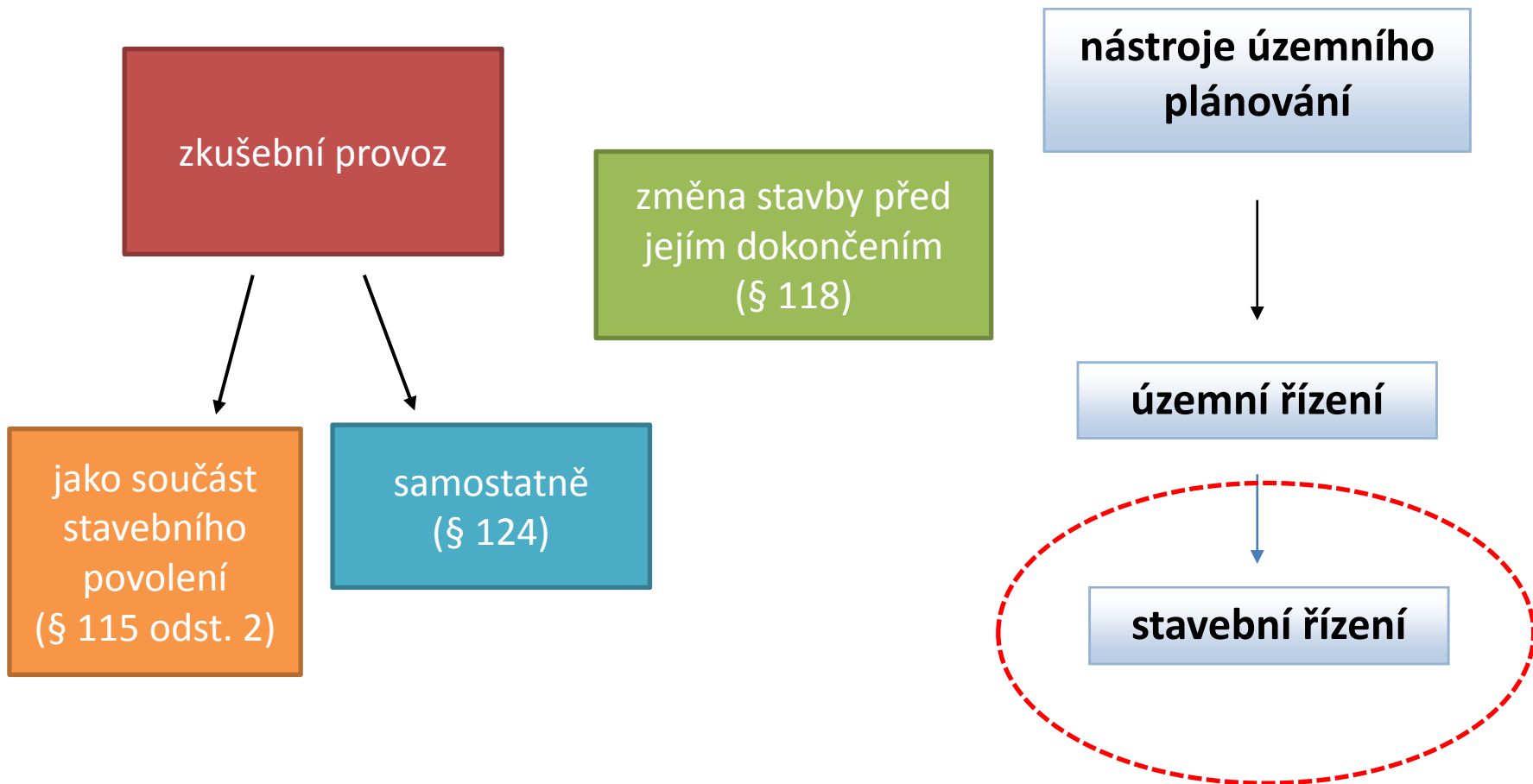


„Finální“ správní akty v procesech veřejného stavebního práva



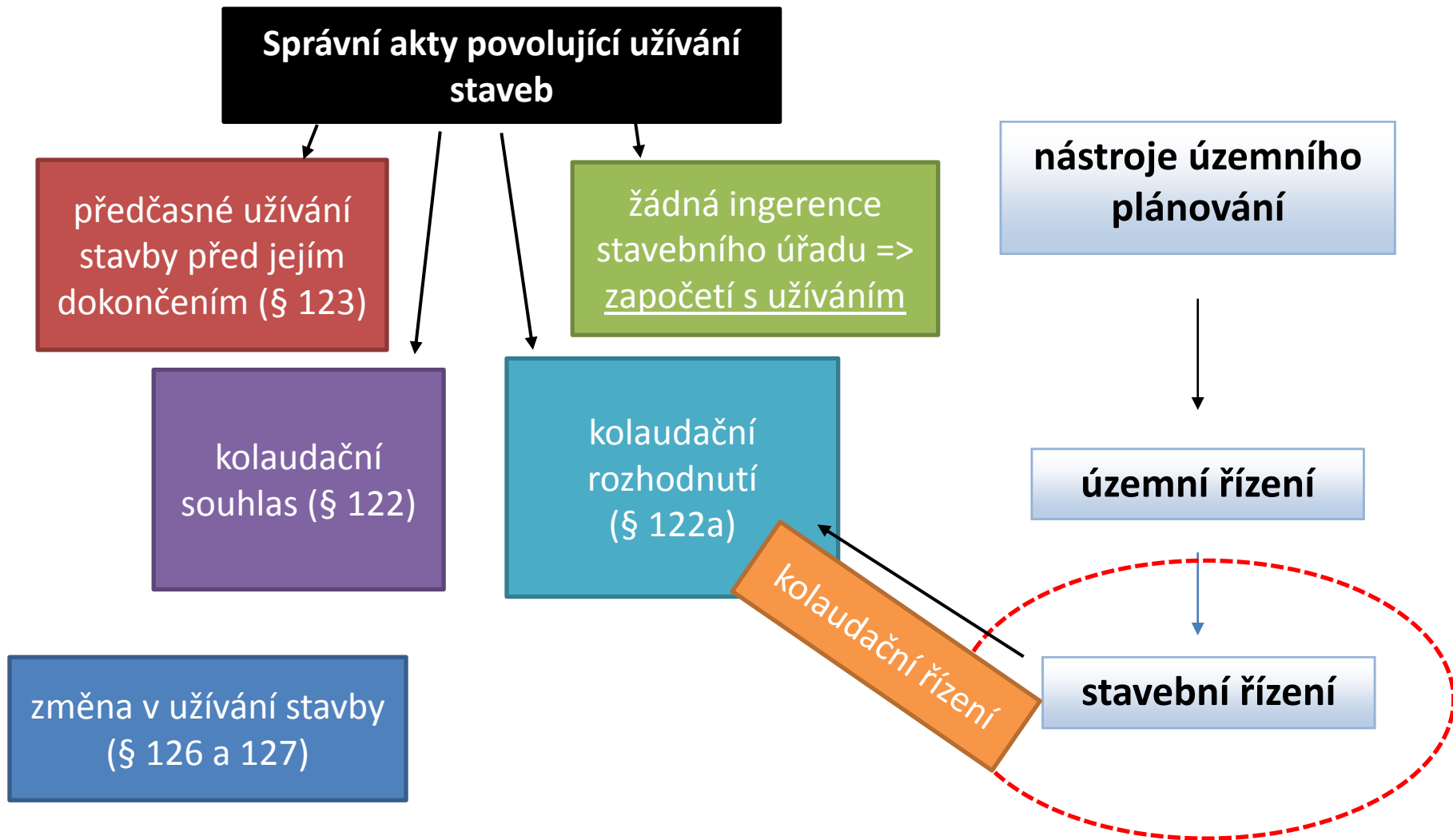


„Finální“ správní akty v procesech veřejného stavebního práva



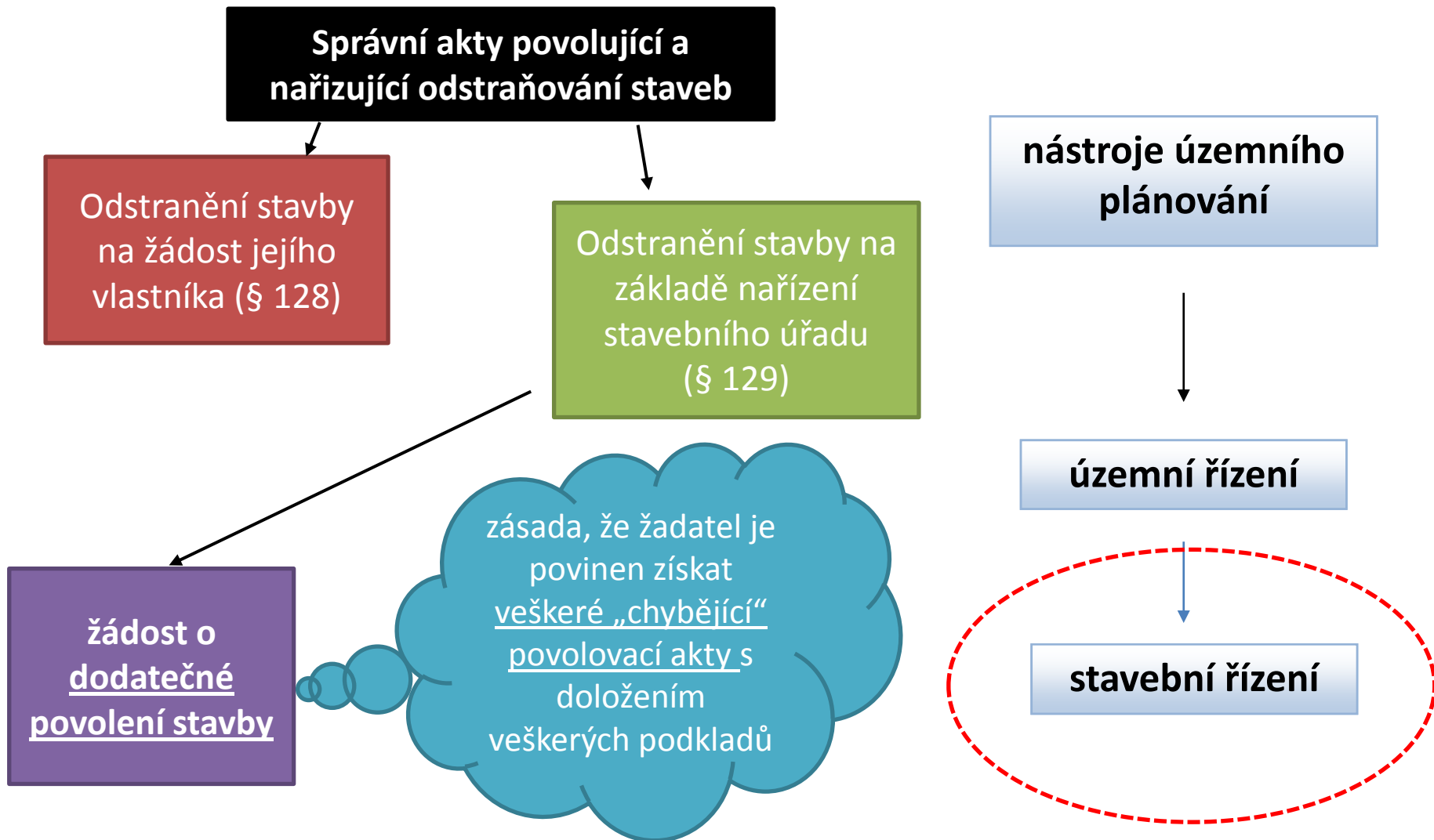


„Finální“ správní akty v procesech veřejného stavebního práva





„Finální“ správní akty v procesech veřejného stavebního práva





„Finální“ správní akty v procesech veřejného stavebního práva

mimořádné postupy
(§ 177)

nález kulturně
cenných nálezů
(§ 176)

stavební dozor
(§ 132 a násl.)

→ kontrolní prohlídka stavby (§ 133 a 134)

→ neodkladné odstranění stavby (§ 135)

→ nutné zabezpečovací práce (§ 135)

→ nezbytné úpravy (§ 137)

→ provedení udržovacích prací (§ 139)

→ vyklizení stavby (§ 140)

→ opatření na sousedním pozemku nebo stavbě (§ 141)

nástroje územního
plánování

územní řízení

stavební řízení

Vlastník pozemku jako účastník povolovacích řízení





Vlastník pozemku jako účastník povolovacích řízení

§ 85 stavebního zákona

Účastníky územního řízení jsou

- žadatel;
- obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn;
- **vlastník pozemku nebo stavby**, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, **není-li sám žadatelem**, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo **k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich** může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

§ 109 stavebního zákona

Účastníkem stavebního řízení je:

- stavebník;
- **vlastník stavby**, na níž má být provedena změna, **není-li stavebníkem**;
- **vlastník pozemku**, na kterém má být stavba prováděna, **není-li stavebníkem**, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno;
- **vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna**, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, **mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena**;
- **vlastník sousedního pozemku** nebo stavby na něm, **může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno**;
- ten, kdo má k sousednímu pozemku nebo stavbě na něm právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno.



K účastenství spolků v územním a stavebním řízení

Nález Ústavního soudu ze dne 2. 2. 2021 sp. zn. Pl. ÚS 22/17

„Napadeným ustanovením se pouze zúžila, nikoliv vyloučila, procesní možnost uplatňování práva na příznivé životní prostředí ve správním řízení. Ekologické spolky se navíc i nadále mohou účastnit správních řízení, a to těch, v nichž lze skutečně identifikovat možnost reálného a vážného dotčení ochrany přírody a krajiny – zejména jde (vedle řízení podle zákona o ochraně přírody a krajiny) o řízení a postupy v režimu zákona o integrované prevenci, zákona o EIA a vodního zákona. Napadenou právní úpravu současně považuje Ústavní soud za legitimní, tím spíše, je-li vedena snahou o zrychlení územního a stavebního řízení. Přestože nejspíše neexistuje studie komplexně posuzující délku všech jednotlivých povolovacích procesů v České republice, ani příčiny neúměrné délky některých z nich, lze vyslovit premisu, že s rozšiřujícím okruhem účastníků řízení se délka těchto procesů v obecné rovině může prodlužovat. Konečně Ústavní soud uvádí, že byť si lze jistě představit řadu možná i vhodnějších a účinnějších způsobů, jak předcházet průtahům v některých správních řízeních, nehodnotí Ústavní soud napadenou právní úpravu jako protiústavní.“

– Doporučuji k četbě též disentní stanovisko:

[https://www.usoud.cz/fileadmin/user_upload/Tiskova_mluvci/Publikovane_nalezky/2021/Pl. US 22 17 n a web vctne disentu.pdf](https://www.usoud.cz/fileadmin/user_upload/Tiskova_mluvci/Publikovane_nalezky/2021/Pl._US_22_17_n_a_web_vcetne_disentu.pdf)



Vlastník pozemku jako účastník povolovacích řízení

§ 184a stavebního zákona

1. **Není-li** žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby
 2. **a není-li** oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit
- dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.

- Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby.
- Souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace.
- **Souhlas se nedokládá**, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro požadovaný stavební záměr nebo opatření stanoven **účel vyvlastnění** zákonem.
- Obdobně u postupů, které **nejsou správním řízením**.



Právo stavby

Právo stavby

- § 1240 - § 1256 občanského zákoníku
- výjimka z principu, že stavba je vždy součástí pozemku (*superficies solo cedit*), protože za splnění zákonem předepsaných skutečností bude mít stavba postavená na základě práva stavby, byť na omezenou dobu, vlastníka odlišného od vlastníka pozemku
- právo stavby je věcí nemovitou a zatěžuje pozemek jako věčné právo k věci cizí
- zapisuje do katastru nemovitostí jako věčné břemeno a zahrnuje nejen právo mít, resp. zřídit na pozemku stavbu, ale může fungovat i jako oprávnění převzít již existující stavbu, což se dá využít zejména při nutnosti rekonstrukce stavby
- např. situace, kdy vlastník pozemku nemá dostatečné finanční prostředky pro stavbu na svém pozemku, ale zároveň nechce pozemek prodat => vyplatí se mu tedy zřídit na pozemku právo stavby (které může například prodat nebo pronajmout), za což bude následně od stavebníka inkasovat úplatu (pokud si to dohodnou) – platí i opačně, máte peníze na stavbu, ale ne na pozemek



Právo stavby

- důležité si uvědomit, že se stavbou není možné samostatně nakládat, ale naopak s právem stavby ano, když právo stavby je možné převést na jiného, dědit či zatížit
- **smlouva o právu stavby – obligatorní náležitosti:**
 - písemná
 - doba trvání práva stavby
 - ujednání, jestli se jedná o právo zřízené za úplatu (jednorázové platby či opakujícího se plnění – tzv. stavební plat) nebo bezplatně
- právo, které je dočasné a nesmí být zřízeno na dobu delší než 99 let (výjimku tvoří právo stavby nabývané vydržením, když v tomto případě je tato doba zkrácena na 40 let)
- časové omezení práva stavby vyvolává určité specifické důsledky ve vztahu k zatížení práva stavby např. zástavním právem, neboť, společně se zánikem práva stavby zaniká i jeho zatížení – nutno zohlednit při zřízení zatížení práva stavby tak, aby doba trvání stavby odpovídala hodnotě a trvání zajišťované pohledávky
- obecně platí, že po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby sjednáno, se stavba stane součástí pozemku, tj. že stavba případně vlastníkovu pozemku za náhradu, která činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby (tj. obvyklé ceny podle § 492 odst. 1 OZ)

Stavby na cizích pozemcích





Stavby na cizích pozemcích

Kdy jde o neoprávněnou stavbu?

Stavby **od počátku** postavené neoprávněně na cizím pozemku:

- Charakter stavby jako neoprávněné je spojen s neexistencí titulu v době její výstavby!
 - Pokud je stavba sice zřízena na cizím pozemku bez příslušného právního titulu, ale tento nedostatek je později zhojen (např. smluvně), **nebude se nadále jednat o neoprávněnou stavbu.**
- Pozor, **nejedná** se neoprávněnou stavbu tehdy, kdy stavba je umístěna na cizím pozemku bez právního titulu (v důsledku toho, že právní titul je neplatný), ale stavebník je oprávněným držitelem **práva, na jehož základě staví.**
- O neoprávněnou stavbu dále zásadně nepůjde v případech stavby postavené na cizím pozemku na základě práva, které později zanikne, tedy pokud je stavba umístěna na cizím pozemku na základě:
 - časově neomezeného práva, přičemž tento titul následně zanikne;
 - časově omezeného práva, resp. na základě takového práva, o kterém stavebník již v okamžiku zahájení stavby věděl, či vědět měl a mohl, že není časově neomezené.

Skutečnost, zda jde o stavbu oprávněnou či nikoli se přitom posuzuje **podle právní úpravy, jaká tu byla v době vzniku stavby!**



Stavby na cizích pozemcích

Vypořádání staveb umístěných na cizích pozemcích zřízených před 1. lednem 2014

Pro vypořádání neoprávněných staveb zřízených před 1. lednem 2014 není nová úprava (zákon č. 89/2012 Sb.) použitelná, musí se použít stará právní úprava (zákon č. 40/1964 Sb.), a to zejména § 135c.

- Primárním způsobem vypořádání neoprávněných staveb je **odstranění neoprávněné stavby**, ke kterému ale soud nepřistoupí, pokud není účelné => v takovém případě může soud, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí, **přikázat stavbu za náhradu do vlastnictví vlastníka pozemku**.
- Výčet způsobů v § 135c není taxativní a nevylučuje jiné způsoby uspořádání poměrů, jako např. zřízení věcného břemene za náhradu.
- Pro případ kdy stavebník stavěl na základě časově omezeného práva (resp. na základě takového práva, o kterém stavebník již v okamžiku zahájení stavby věděl, či vědět měl a mohl, že není časově neomezené) nelze postupovat podle § 135c => **jediné možné řešení je stavbu odstranit**.
- Pro případ, kdy stavebník stavěl na základě časově neomezeného práva, které následně zaniklo, platí, že **vlastnické právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby požívá stejné ochrany** (z důvodu, že stavebník předpokládal trvalé zřízení stavby na pozemku), a proto se vlastník pozemku nemůže úspěšně domáhat vyklizení stavby.



Stavby na cizích pozemcích

Vypořádání staveb umístěných na cizích pozemcích zřízených po 1. lednu 2014

- Vypořádání staveb zřízených na cizích pozemcích po 1. lednu 2014 je jednodušší v tom smyslu, že stavby se (až na výjimky) stávají součástí pozemků.
- Vypořádání neoprávněných staveb je upraveno v § 1084 a násl. občanského zákoníku s tím, že základním pravidlem je, že stavba zřízená na cizím pozemku **připadá vlastníkovi pozemku**, který je v takovém případě povinen nahradit stavebníkovi **v dobré víře účelně vynaložené náklady**. Pokud stavebník v dobré víře nebyl, má nárok **na úhradu toho, o co se reálně zvýšila hodnota pozemku stavbou**.

Jako další způsoby vypořádání stanoví občanský zákoník následující:

- odstranění stavby na návrh vlastníka pozemku, přičemž v takovém případě by soud měl vždy zkoumat účelnost odstranění stavby a přihlédnout by měl rovněž k dobré víře stavebníka;
- právo stavebníka v dobré víře domáhat se po vlastníkovi pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu; vlastník pozemku má rovněž právo po stavebníkovi požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu.

Závěr a otázky



dominik.zidek@law.muni.cz