

# Přesah střechy na sousední pozemek a jiné komplikace, které mohou nastat při umísťování staveb na hranici pozemků

## *Úvodní slovo*

Nejeden stavebník má za to, že „pár centimetrů“, kterými střecha, zateplení nebo jiná část jeho stavby zasáhne do sousedního pozemku nebo stavby, je zásahem bezvýznamným, kterého si vlastník sousední nemovitosti (dále „soused“) ani nepovšimne. Jenže soused si zcela logicky ve většině případů povšimne a začne zjištěný zásah dříve nebo později řešit: obvykle se obrátí se na příslušný stavební úřad. V žádném případě se však nelze sousedovi divit. Pokud by totiž zásah neřešil včas, tj. nebyl by takříkajíc bdělý, nemusel by už později prosadit své zájmy tak snadno, ať už veřejnoprávní cestou, tj. u příslušného stavebního úřadu<sup>2)</sup>, nebo občanskoprávně, tj. dohodou se stavebníkem nebo podáním žaloby k příslušnému civilnímu soudu. Netřeba dodávat, že pak může jít o „běh na dlouhou trať“, často s nejistým výsledkem.

I když se naznačená situace může na první pohled zdát jako málo pravděpodobná nebo nepříliš běžná, stavební úřady, správní soudy, a v neposlední řadě také veřejný ochránce práv (dále „ochránce“) se s ní ve svých kauzách setkávají poměrně často. Podle zkušeností ochránce, stavebník, ale stejně tak i jeho soused, v těchto případech stojí oba před problémem, jehož řešení nebývá snadné.

## *Základní právní úprava a pravidla*

Základními právními předpisy, z nichž článek vychází, jsou stavební zákon<sup>3)</sup>, jeho prováděcí předpisy, zvláště vyhláška o obecných požadavcích na využívání

---

<sup>1)</sup> Autorka je právnička odboru stavebního řádu a životního prostředí Kanceláře veřejného ochránce práv.

<sup>2)</sup> Právní úprava na úseku stavebního řádu se v průběhu času mění a v případě některých druhů staveb se může zmírnit její přísnost, pokud jde o nároky na jejich povolení (stavba může dokonce přejít i do kategorie staveb, které ke svému provedení žádné povolení nevyžadují). Platí sice obecná zásada, že nepovolené stavby se nepromlčují, přesto však plynutí času řešení věci nijak neusnadňuje, spíš naopak.

<sup>3)</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Dále jen „stavební zákon“.

území<sup>4)</sup>, a správní řád<sup>5)</sup>. Významnou roli mnohdy mají občanský zákoník<sup>6)</sup> a soudní řád správní.<sup>7)</sup> Odkaz na ostatní právní předpisy, pokud se v tomto článku objeví, uvádím individuálně.

Úvodem považuji za nutné upřesnit, že stavební zákon upravuje různé druhy povolení – tzv. veřejnoprávních titulů – k umístění a provedení stavby. V dalším textu budu v zájmu jednoduššího vyjadřování používat pojem „stavba“ pro všechny záměry dle stavebního zákona bez ohledu na to, jestli jde o stavbu<sup>8)</sup>, výrobek plnící funkci stavby<sup>9)</sup>, zařízení<sup>10)</sup>, stavbu pro reklamu<sup>11)</sup>, o terénní úpravu<sup>12)</sup>, ale také o část stavby<sup>13)</sup> a pro všechny druhy tzv. staveb dokončených, kterými jsou nástavba (kterou se stavba zvyšuje)<sup>14)</sup>, přístavba (kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou)<sup>15)</sup> a stavební úprava (při které se zachovává vnější půdorysně i výškové ohraničení stavby, typicky – provedení nového okna ve stěně budovy).<sup>16)</sup> Tento výčet není vyčerpávající, uvádím zde hlavně takové typy staveb, se kterými se nejčastěji setkáme při řešení problémů s přesahem na sousední pozemek.

---

<sup>4)</sup> Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>5)</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Dále jen „správní řád“.

<sup>6)</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>7)</sup> Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>8)</sup> Pojem stavba upravuje § 2 odst. 3, věta první, stavebního zákona: „stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“

<sup>9)</sup> Podle ustanovení § 2 odst. 3, věty třetí, stavebního zákona, za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.

<sup>10)</sup> Podle ustanovení § 3 odst. 2 stavebního zákona, zařízením se pro účely tohoto zákona rozumí informační a reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení, pokud nejde o stavbu podle § 2 odst. 3. V pochybnostech, zda se jedná o stavbu nebo zařízení, je určující stanovisko stavebního úřadu. Zařízení o celkové ploše větší než 8 m<sup>2</sup> se považuje za stavbu pro reklamu.

<sup>11)</sup> Podle § 2 odst. 3 věty čtvrté stavebního zákona „stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“

<sup>12)</sup> Definici terénní úpravy obsahuje § 3 odst. 1 stavebního zákona: „terénní úpravou se pro účely tohoto zákona rozumí „zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry...“

<sup>13)</sup> Viz ustanovení § 2 odst. 4 stavebního zákona.

<sup>14)</sup> Viz ustanovení § 2 odst. 5 písm. a) stavebního zákona.

<sup>15)</sup> Viz ustanovení § 2 odst. 5 písm. b) stavebního zákona.

<sup>16)</sup> Viz ustanovení § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona. K tomu lze pro bližší pochopení uvést, že stavební zákon má takzvanými dokončenými stavbami na mysli zásadně stavby dokončené právně (tj. provedené na základě povolení, zkolaudované), nikoliv stavby dokončené „jen“ fakticky. Na případy, kdy stavebník hodlá změnit stavbu v průběhu její povolené realizace, se uplatňuje postup podle § 118 stavebního zákona, směřující k povolení změny stavby před jejím dokončením. Stavební zákon také definuje stavbu před jejím dokončením v § 2 odst. 6, podle něž, změnou stavby před jejím dokončením se rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, nebo autorizovaným inspektorem.

Z veřejnoprávních titulů k provedení stavby podle stavebního zákona lze jmenovat zejména stavební povolení a souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášeného stavebního záměru. K provedení některých staveb ale postačí územní rozhodnutí nebo územní souhlas. V některých případech může stavebník získat od stavebního úřadu tzv. společné povolení (rozhodnutí stavebního úřadu o umístění stavby a stavební povolení v jednom), případně společný souhlas (územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru v jednom). Pro upřesnění uvádím, že stavební zákon má takzvanými dokončenými stavbami v tomto případě na mysli zásadně stavby dokončené právně (tj. provedené na základě povolení, zkolaudované), nikoliv stavby dokončené „jen“ fakticky. Většina změn staveb dokončených v rozsahu nástavby a přístavby vyžaduje samostatné povolení dle stavebního zákona (například realizace venkovního výtahu u stavby bytového domu je obvykle jeho přístavbou, nikoliv pouhou stavební úpravou).

Se změnou stavby dokončené se nesmí zaměňovat případy, kdy stavebník hodlá realizovat změnu stavby v průběhu její povolené realizace. Tehdy se uplatňuje postup podle § 118 stavebního zákona, směřující k povolení změny stavby před jejím dokončením.<sup>17)</sup>

Pro zjednodušení v dalším textu používám pro všechny typy veřejnoprávních titulů k realizaci stavby vždy už jen výraz „**povolení**“. Na upřesnění dodávám, že otázku, jaké povolení a podle které části stavebního zákona stavba vyžaduje, záleží vždy na konkrétních parametrech stavby, které pro druhy (skupiny) staveb upravují stavební zákon a jeho prováděcí předpisy.

Musím též zmínit, že existují stavby, které ke své realizaci nevyžadují žádný veřejnoprávní titul podle stavebního zákona. Tento druh staveb se obecně (v praxi úřadů i správních soudů a ochránce) nazývá „stavby ve volném režimu“.<sup>18)</sup> Jde o takové stavby, které nedosahují parametrů podle žádné části stavebního zákona, přesto ale jde o stavby [typicky – všechny stavby podle § 103 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, například opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím, a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše, sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace sloužící k připojení sousední nemovitosti, skleník do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku,

---

<sup>17)</sup> Stavební zákon také definuje „stavbu před jejím dokončením“, a to v § 2 odst. 6, podle nějž, změnou stavby před jejím dokončením se rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, nebo autorizovaným inspektorem.

<sup>18)</sup> Pozor na záměnu tohoto pojmu s pojmem „stavby ve zjednodušeném režimu“. Stavby ve zjednodušeném režimu (resp. ve zjednodušeném procesu, a nikoliv ve správním řízení dle stavebního zákona a správního řádu), jsou ty, které stavební úřad povolí zjednodušenou formou souhlasu (například jde o územní souhlas, souhlas s provedením ohlášené stavby, atd.).

bez podsklepení, atd.]. V případě pochybností o tom, zda stavba vyžaduje nějaké povolení dle stavebního zákona nebo ne, je rozhodný závěr příslušného stavebního úřadu podložený správní úvahou,<sup>19)</sup> která vychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci.

Kromě toho může dojít i k situaci, kdy je pochybnost, jestli vůbec jde o stavbu (například krmítko pro ptáky, psí bouda, apod.). I tehdy je v působnosti příslušného stavebního úřadu, aby (s pomocí řádné správní úvahy) určil, jestli jde o stavbu ve smyslu stavebního zákona nebo ne, a pokud ano, jestli vyžaduje některé z povolení dle stavebního zákona, a jaký procesní typ povolení.

Zvlášť bych zmínila právní úpravu souhlasu vlastníka pozemku (stavby), který není stavebníkem, ale do jehož pozemku či stavby má nová stavba zasáhnout, podle ustanovení § 184a stavebního zákona.<sup>20)</sup> Ten v odstavci 1 stanoví, že „není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas dotčeného vlastníka pozemku nebo stavby.“ Cílem právní úpravy § 184a stavebního zákona, která se vztahuje na, zjednodušeně řečeno, tzv. „vlastnický souhlas“ (v dalším textu jej tak budu nazývat, aby se předešlo záměně s jinými typy souhlasů dle stavebního zákona), je předejít vzniku tzv. neoprávněných staveb.<sup>21)</sup> Vlastnický souhlas dává vlastník nemovitosti, který sám není stavebníkem, ale umožní stavebníkovi provést stavbu nebo její část na své nemovitosti (pozemku nebo stavbě). Stavebník potřebuje vlastnický souhlas vždy, pokud jeho stavba přesahuje do cizí nemovitosti.

Vlastnický souhlas se nesmí zaměňovat s tzv. „sousedským souhlasem“ (tento pojem budu rovněž v dalším textu používat, abych předešla záměně s jinými typy souhlasů dle stavebního zákona). Sousedský souhlas dává stavebníkovi jeho přímý soused ve všech případech, kdy povolení stavby podléhá zjednodušenému procesu povolení podle stavebního zákona,<sup>22)</sup> i když stavba sama o sobě nijak do sousedovy nemovitosti nezasahuje, ale pouze s ní sousedí.<sup>23)</sup>

---

<sup>19)</sup> Viz ustanovení § 50 odst. 4 správního řádu.

<sup>20)</sup> V ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona se též uvádí, že „není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo. Podle § 184a odst. 2 stavebního zákona, souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace.“

<sup>21)</sup> K rozdílu mezi stavbou (veřejnoprávně) povolenou a stavbou (soukromoprávně) oprávněnou doporučuji k prostudování sborník ochránce „Odstraňování staveb II“, vydaný v roce 2020 (kapitola III. Stavební kázeň, podkapitola 2 „Neoprávněná a nepovolená stavba“, na str. 16), viz <<https://1url.cz/XrLnm>> [citováno 21. 4. 2022].

<sup>22)</sup> Nutno poznamenat, že sousedský souhlas se nedává ve správních řízeních o povolení stavby, protože v těchto případech sousedé uplatňují svoje námítky jako účastníci řízení.

<sup>23)</sup> Viz zejména § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona, v případě územního souhlasu stavebník (oznamovatel) předloží stavebnímu úřadu kromě jiného souhlasy osob, jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu k sousedním stavbám anebo

Nelze vyloučit kombinovanou situaci, kdy stavebník bude muset stavebnímu úřadu předložit souhlasy oba, tj. sousedský, i vlastnický, v případě, že by žádal o povolení stavby ve zjednodušeném režimu, a zároveň by stavba zasahovala do cizí nemovitosti.

V souvislosti s problematikou umísťování (a povolování) staveb při hranici se sousedním pozemkem je také nutno zvlášť zmínit ustanovení § 25 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.<sup>24)</sup> V první řadě je třeba znát základní pravidla uvedená v odstavci 1 citovaného ustanovení, protože z těchto pravidel nelze povolit výjimku.<sup>25)</sup>

Z hlediska přesahů stavby na sousední pozemek je pak zásadní ustanovení § 25 odst. 6 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, podle něhož, s ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek. Z tohoto ustanovení lze povolit výjimku. Jak je tedy zřejmé, pokud by stavebník třeba i splnil všechny uvedené podmínky § 25 odst. 6 citované vyhlášky, ale část jeho stavby by měla přesahovat na sousední pozemek, mohl by se domoci výjimky z citovaného ustanovení vyhlášky za podmínek uvedených v § 169 stavebního zákona, ale jen za předpokladu, že by k tomu získal od svého souseda vlastnický souhlas. Stavebník by neměl ani zapomínat na skutečnost, že pojem „výjimka“ už sám o sobě naznačuje, že na povolení výjimky není právní nárok a mělo by se udělovat spíše „výjimečně“.

Pominout nelze ani ustanovení § 23 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby

---

sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být prováděním stavebního záměru přímo dotčeno; souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu. Podle § 105 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, stavebník k ohlášení stavby připojí souhlasy osob, jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být prováděním stavebního záměru přímo dotčeno; souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu.

<sup>24)</sup> K problematice umísťování staveb na hranici mezi pozemky viz rovněž článek: HANÁK, M.: *Odstupy staveb*. <<https://1url.cz/lrL6q>> [citováno 21. 4. 2022].

<sup>25)</sup> Podle tohoto ustanovení, vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu. Právní úpravu výjimek z ustanovení vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, stanoví § 26 citované vyhlášky (konkrétně vyjmenovává ustanovení, ze kterých je výjimka možná; ustanovení, která zde uvedena nejsou, výjimku nepřipouští).

na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku. Z tohoto ustanovení lze však podle § 26 citované vyhlášky povolit výjimku, za podmínek uvedených v § 169 stavebního zákona.

V neposlední řadě lze problematiku přesahů staveb do cizí nemovitosti řešit občanskoprávní cestou, zejména s využitím ustanovení § 506 občanského zákoníku, dle něhož součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Kromě toho občanský zákoník v § 1023 odst. 1 stanoví, že vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit. Občanskoprávně (dohodou se sousedem nebo soudně), se obvykle řeší problémy s tzv. neoprávněnými stavbami. Toto téma je však natolik obsáhlé, že by vydalo na samostatný článek.

### *Situace, které mohou nastat*

Lze rozlišit tři základní situace, ke kterým se v dalším textu článku vracím.

#### **1. V prvním případě:**

Stavebník disponuje některým z výše vyjmenovaných povolení k provedení stavby podle stavebního zákona. K přesahu povolené stavby do sousedního pozemku může dojít za situace, kdy:

- stavebník dodržel limity vyplývající z povolení, které s přesahem počítalo a z toho důvodu je jedním z podkladů povolení vlastnický souhlas podle § 184a stavebního zákona,

- povolení je chybné, protože umožnilo provedení stavby se zásahem do cizí nemovitosti (pozemku, stavby) bez vlastnického souhlasu.

#### **2. Ve druhém případě:**

- stavebník provedl stavbu zcela bez povolení, ačkoliv jde o stavbu, která nějaké povolení podle stavebního zákona vyžadovala,

- stavba je v rozporu s vydaným povolením, to celé za předpokladu, že jde o tzv. odchylku podstatnou.<sup>26)</sup>

---

<sup>26)</sup> Z ustanovení § 118 odst. 7 stavebního zákona lze zjistit, že nepodstatné odchylky jsou ty, jimiž se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, změna nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou.



### 3. Ve třetím případě:

Stavebník provede stavbu, která vzhledem ke svým parametrům nevyžaduje žádné rozhodnutí ani souhlas stavebního úřadu (jde o stavbu v tzv. volném režimu).

#### *Postupy řešení jednotlivých problémů*

##### 1. Stavba povolena

#### *Povolení je v souladu se zákonem*

Pokud stavebník dodržel limity vyplývající z povolení, které s přesahem počítalo, protože jedním z jeho podkladů byl také vlastnický souhlas podle § 184a stavebního zákona, pak již přesah stavby na sousední nemovitost (v povoleném rozsahu) nelze rozporovat veřejnoprávní cestou. Kdyby soused chtěl ještě později vzít svůj souhlas zpět, už by musel postupovat soukromoprávní cestou, tj. pokusit se o dohodu se stavebníkem nebo se obrátit žalobou na civilní soud.<sup>27)</sup>

#### *Povolení je chybné*

Nemělo by se stát, aby stavební úřad povolil stavebníkovi stavbu s přesahem do cizí nemovitosti bez vlastnického souhlasu dle § 184a stavebního zákona. Přesto k i k těmto excesům při povolování staveb dochází.

Soused může takový problém řešit veřejnoprávní cestou závisle na tom, jestli je povolovací proces klasickým správním řízením (jehož výsledkem je rozhodnutí stavebního úřadu) nebo jde o zjednodušený proces (jehož výsledkem je tzv. souhlas stavebního úřadu, například územní souhlas).

V případě, kdy se jedná o klasické správní řízení, soused v jeho průběhu uplatňuje účastenské námitky. Není-li soused zařazen do okruhu účastníků řízení, a včas se o jeho průběhu dozví, může požádat stavební úřad o zařazení mezi účastníky řízení.<sup>28)</sup> Po vydání rozhodnutí o povolení stavby může soused o nápravu usilovat ještě s využitím řádných opravných prostředků (zvláštní kategorií je v té souvislosti odvolání opomenutého

---

<sup>27)</sup> Ke srovnání se v této souvislosti nabízí také závěr rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 8. 2017, čj. 2 As 155/2017 – 65, podle něhož: „...veřejnoprávní ochrana je zejména poskytována preventivně pro futuro z důvodu ochrany sousedících osob a předcházení možným sporům budoucím, které lze předvídat již ve fázi rozhodování o umístění a povolení stavby. V případě potenciálního budoucího zásahu, který je nahodilý, málo pravděpodobný, anebo který přesahuje rozumné nároky na řízení podle stavebního zákona, již poskytuje ochranu soukromoprávní žaloba.“

<sup>28)</sup> Viz ustanovení § 28 odst. 1 správního řádu, které upravuje postup žadatele a správního orgánu v takových případech.

účastníka řízení<sup>29)</sup>) případně mimořádných opravných prostředků (podnětu k přezkumu k nadřízenému úřadu<sup>30)</sup>, žádosti o obnovu řízení<sup>31)</sup>), to vše dle správního řádu, nebo správní žaloby<sup>32)</sup> dle soudního řádu správního.

V případě, že se jedná o tzv. zjednodušený povolovací proces, pak soused v první řadě musí být obezřetný, než vůbec udělí stavebníkovi tzv. sousedský souhlas podle § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona, apod. Z projektu stavby by mělo být zřejmé, jestli stavba je jen na pozemku stavebníka (a stačí pro ni sousedský souhlas) nebo jestli jde o stavbu zasahující i do sousední nemovitosti a vyžadující tak (na zasahující část) vlastnický souhlas. V takovém případě si musí soused skutečně řádně rozmyslet, jaký stav věcí chce připustit nebo ne. Pokud se však o stavbě dozví až po vydání povolení (souhlasu) stavebního úřadu, jak se také v praxi stává, má k dispozici ještě opravný prostředek, tj. podnět k přezkumu souhlasu stavebního úřadu. Tento podnět se podává k nadřízenému úřadu.<sup>33)</sup> Soused může také uplatnit správní žalobu proti souhlasu stavebního úřadu, a to za stejných podmínek, jako by šlo o správní rozhodnutí.<sup>34)</sup>

Pokud se však sousedovi nepodaří uplatnit včas žádný z prostředků nápravy, tj. v zákonem stanovených lhůtách<sup>35)</sup>, opět mu zbývá řešení problému občanskoprávní cestou, tj. dohodou se stavebníkem nebo soudně.

## 2. Stavba nepovolená

Stavební úřad musí každou stavbu provedenou bez povolení nebo v rozporu s povolením projednat v řízení o odstranění stavby.<sup>36)</sup> Pokud stavebník při realizaci nepovolené stavby prokazatelně neoprávněně zasáhne do sousedního pozemku, má postaráno o složitý problém, protože je v první řadě jeho povinností zajistit si alespoň dodatečně doklad o právu k takovému zásahu.

---

<sup>29)</sup> Viz ustanovení § 84 správního řádu.

<sup>30)</sup> Viz ustanovení § 94 a následující, správního řádu.

<sup>31)</sup> Viz ustanovení § 100 správního řádu.

<sup>32)</sup> Viz zejména ustanovení § 65 a následující, soudního řádu správního.

<sup>33)</sup> Příslušný úřad může zahájit přezkumné řízení nejdéle do jednoho roku od právních účinků souhlasu stavebního úřadu, rozhodnutí o přezkumu v prvním stupni může vydat nejdéle do 15 měsíců od právních účinků souhlasu stavebního úřadu; ke srovnání: například ustanovení § 96 odst. 4 stavebního zákona, upravující přezkum územního souhlasu, případně § 106 odst. 2 stavebního zákona, upravující přezkum souhlasu stavebního úřadu s ohlášením provedení stavebního záměru. K přezkumnému řízení je příslušný správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který souhlas vydal.

<sup>34)</sup> Viz rozsudek Rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 9. 2019, čj. 1 As 436/2017-43, kterým se judikuje, že souhlasy vydávané stavebním úřadem, zejména podle § 96, § 106, § 122, § 127 a § 128 stavebního zákona, jsou rozhodnutími správního orgánu dle § 65 odst. 1 soudního řádu správního.

<sup>35)</sup> Lhůty k uplatnění opravných prostředků jsou poměrně krátké a navíc nepřekročitelné (prekluzivní): odvolání proti rozhodnutí lze podat do 15 dní od jeho oznámení účastníkovi řízení, řízení o přezkumu už pravomocného rozhodnutí.

<sup>36)</sup> Ustanovení § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona a § 129 odst. 2 téhož zákona.



I když stavebník požádá o dodatečné povolení stavby (kdy stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby na dobu, po kterou vede řízení o žádosti), musí kromě jiných podkladů<sup>37)</sup> k žádosti předložit tzv. vlastnický souhlas vlastníka dotčené cizí nemovitosti, dle § 184a stavebního zákona. Je vyloučeno, aby stavební úřad v takovém případě bránícího se vlastníka dotčené nemovitosti (souseda) odkazoval na soud s údajnou občanskoprávní námitkou. Stavební úřad naopak musí od stavebníka nekompromisně vyžadovat, aby předložil vlastnický souhlas. Pokud tak stavebník neučiní ve stanovené lhůtě, stavební úřad mu nesmí stavbu nebo její část zasahující do cizího pozemku či stavby, dodatečně povolit. Naopak, za takových okolností stavebnímu úřadu nezbývá jiná možnost, než řízení o žádosti stavebníka o dodatečné povolení stavby zastavit (pro nedostatek náležitostí) a po právní moci usnesení o zastavení řízení mu nařídí odstranění této stavby nebo její části. Existují také případy, kdy je nová stavba provedena „pouze“ v rozporu s povolením, přesto může dojít k nařízení odstranění stavby jako celku, tj. nejen její rozporné části. Jde o takové případy, kdy nelze zachovat zbývající část stavby, která je v souladu s povolením, protože by sama o sobě nebyla – technicky vzato – schopna samostatné existence nebo užívání. Konkrétní příklad z praxe nalezneme i v judikatuře.<sup>38)</sup>

### 3. Stavba ve volném režimu

Dokonce i v případě stavby, která ke svému provedení nevyžaduje žádné povolení stavebního úřadu, může dojít k situaci, kdy stavební úřad musí nařídí její odstranění, a to podle § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona.<sup>39)</sup> Ve srovnání s projednáním nepovolené stavby podle § 129 odst. 1 písm. b), odst. 2 a 3 stavebního zákona, v němž je prostor pro dodatečné povolení stavby, v řízení o odstranění stavby ve volném režimu tomu tak není. Předmětem tohoto řízení je – zjednodušeně vyjádřeno – „nezákonná stavba“ (byť ve volném režimu), řízení proto směřuje pouze k nařízení jejího odstranění.

Názory odborné veřejnosti se rozcházejí v tom, jestli je i neoprávněný zásah do sousedního pozemku důvodem k provedení řízení podle § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, vzhledem k absenci přímé vazby na nutnost některého z veřejnoprávních povolení dle stavebního zákona. Stavební zákon

---

<sup>37)</sup> Viz ustanovení § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

<sup>38)</sup> Ke srovnání: rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 1. 2021, čj. 5 As 78/2020 – 39; zde se jednalo o případ plotu, který částečně zasahoval na sousední pozemky v celé své délce. Soud přijal závěr, že je-li plot konstrukčně řešen podezdívkou z tvarovek KB blok, opatřených krycí stříškou, na níž jsou umístěny kovové plotové díly, prakticky nelze provést odstranění jen těch částí, které zasahují na sousední pozemky, resp. při takovém odstranění by zbylé části stavby nebyly schopny samy o sobě plnit svoji funkci.

<sup>39)</sup> Stavební úřad podle tohoto ustanovení nařídí odstranění stavby vlastníku stavby, která nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy, nebo vlastníkovu pozemku, na kterém byla provedena, není-li vlastník stavby znám.

v § 129 odst. 1 písm. d) výslovně nerozlišuje mezi porušením právních předpisů veřejnoprávní a soukromoprávní povahy. Na druhé straně je pravda, že stavební zákon v běžných i zjednodušených povolovacích režimech vždy vyžaduje od stavebníka, aby stavbu prováděl buď na svém pozemku (stavbě) nebo aby pro zásah do cizí nemovitosti měl souhlas jejího vlastníka (tzv. vlastnický souhlas). Není důvod domnívat se, že v případě stavby volného režimu by stavebník nemusel brát na toto pravidlo ohled. Je ale třeba mít na paměti, že k ochraně vlastnického práva primárně slouží žaloba podaná k soudům rozhodujícím v občanském soudním řízení.<sup>40)</sup>

K tomu bych pro úplnost dodala, že i na stavebníka stavby ve volném režimu se vztahují některé povinnosti dle stavebního zákona. Například podle § 152 odst. 1, poslední věty, stavebního zákona, o zahájení prací na stavbách osvobozených od povolení je stavebník povinen v dostatečném předstihu informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené. Nesplnění povinností plynoucích stavebníkům z § 152 odst. 1 stavebního zákona, je přestupkem dle § 178 odst. 2 písm. k) stavebního zákona.

### *Příklady z praxe*

#### **Zateplení zasahující do prostoru sousedního pozemku, přesah střechy**

V občanskoprávním soudním řízení nařídil příslušný okresní soud žalovanému, aby odstranil z obvodové zdi domu žalobce stožár antény a teplotní čidlo pro regulaci plynového kotle včetně kabelu. V odvolacím řízení příslušný krajský soud toto nařízení potvrdil. Už z toho plyne varování, že ani věci, které nejsou stavbou (případně je toto posouzení sporné, tak říkajíc na hraně), ale souvisejí s užíváním určité stavby, nelze osadit na cizí stavbu bez souhlasu jejího vlastníka. Především však krajský soud vyslovil závěr, že zateplení zdi, která se již sama o sobě nachází na samé hranici pozemků účastníků, by znamenalo rozšíření stěny do prostoru žalovaného a bylo by neúměrným zásahem do jeho vlastnického práva. Odvolací soud v té souvislosti vyjádřil významný postřeh, dle kterého za součást pozemku je třeba považovat i vzdušný prostor nad tímto pozemkem, a i tento prostor náleží vlastníku pozemku. Žalobci podali proti rozsudku krajského soudu dovolání, avšak Nejvyšší soud se se závěrem krajského soudu shodl a naopak judikoval, že zřizovat části stavby (např. zateplení zdi, balkony apod.) zasahující do prostoru nad sousedním pozemkem bez právního důvodu není přípustné.<sup>41)</sup>

---

<sup>40)</sup> Stavbou v tzv. volném režimu a problematikou nařízení jejího odstranění se zabývá i sborník ochránce „Odstraňování staveb II“, vydaný v roce 2020 (kapitola IV. Typy nepovolených staveb, podkapitola 6. Stavba nevyžadující povolení prováděná v rozporu se zákonem, na str. 31 - 32, dále kapitola VIII. Specifická řízení o nepovolené stavbě, podkapitola 3. Stavba v tzv. volném režimu, která je v rozporu s právními předpisy, na str. 63 - 64).

Veřejnosti je sborník dostupný na webových stránkách ochránce <<https://1url.cz/XrLnm>> [citováno 21. 4. 2022].

Navíc v odůvodnění svého rozsudku Nejvyšší soud upozornil, že i přesah střechy nad sousední pozemek soudy posuzují jako neoprávněnou stavbu.<sup>42)</sup>

### **Instalace střešních okapů u stavby s přesahem střechy do sousedního pozemku**

V minulosti se ochránce zabýval případem osazení okapu na střeše, která navíc zasahovala do sousedního pozemku.<sup>43)</sup> Avšak stavba sama o sobě byla (včetně už zmíněného přesahu střechy) v minulosti povolena a toto povolení už nebylo v době podnětu k ochranci přezkoumatelné. Nezbyvalo tedy, než uvedené povolení a s ním i stávající stav stavby (podle téhož povolení) respektovat. Důvodem podnětu tehdy byla výměna a instalace okapů na této střeše. Ochránce konstatoval, že nejen výměna okapu, ale i jeho osazení tam, kde by dosud případně chyběl, je udržovací prací na stavbě.<sup>44)</sup> Údržba stavby je povinností jejího vlastníka<sup>45)</sup> a plnění této zákonem dané povinnosti nevyžaduje souhlas ze strany vlastníka sousedního pozemku či stavby. Jinou otázkou je dohoda mezi vlastníky sousedících nemovitostí o vstupu na pozemek souseda v případě, že práce na stavbě bez toho nelze provést.<sup>46)</sup> Pokud by měl být předmětem sporu i samotný přesah stavby do sousedního pozemku, jednalo by se o věc dohody mezi spornými stranami; pokud by k dohodě nedošlo, zbývalo by řešení cestou občanského práva.

### **Případ tzv. spojnice mezi rodinným domem a garáží**

Ochránce řešil případ, kdy stěžovatel namítal nepovolené propojení zděné přístavby rodinného domu se stavbou garáže spojnici (zjednodušeně lze říct, že zastřešenou chodbou) svého souseda - stavebníka. Ochránce dospěl k závěru, že provozním propojením stavby rodinného domu s garáží prostřednictvím jediné přístavby, tzv. spojnice mezi původně samostatnými stavbami [§ 2 odst. 5 písm. b) stavebního zákona], dochází k půdorysnému rozšíření stavby rodinného domu stavebníka (o zmíněnou spojnici a také o zmíněnou garáž).<sup>47)</sup>

---

<sup>41)</sup> Jde o rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2011, čj. 22 Cdo 1000/2010; ústavní stížnost proti němu odmítl Ústavní soud usnesením ze dne 4.11.2010, sp.zn. II. ÚS 2977/10.

<sup>42)</sup> Nejvyšší soud v té souvislosti odkázal zejména na svůj dřívější rozsudek ze dne 25. března 2010, sp. zn. 22 Cdo 2500/2008.

<sup>43)</sup> Viz zprávu o šetření ochránce ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 473/2014/VOP, veřejnosti dostupnou na webových stránkách ochránce – [www.ochrance.cz](http://www.ochrance.cz). Přímý odkaz je na <https://lurl.cz/8rLxJ>.

<sup>44)</sup> Udržovací práce nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas. Kromě toho nevyžadují ani ohlášení nebo stavební povolení, pokud jejich provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde-li o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou.

<sup>45)</sup> Viz ustanovení § 154 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

<sup>46)</sup> Viz ustanovení § 141 stavebního zákona, které upravuje podmínky vstupu na cizí pozemky či stavby.

<sup>47)</sup> Viz zprávu o šetření ochránce ze dne 5. 5. 2016, sp. zn. 3970/2015/VOP, veřejnosti dostupnou

Okamžikem uvedeného propojení vznikla stavebnímu úřadu povinnost posoudit v řízení o odstranění stavby (a v případném řízení o dodatečném povolení stavby) odstupovou vzdálenost od sousední stavby rodinného domu stěžovatele, tj. i podle § 25 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.<sup>48)</sup>

## **Závěr**

Případů staveb, které jejich stavebníci provedli při hranici se sousedním pozemkem, případně zasahujících do sousedního pozemku, je nesčetné množství. Odlišnosti vyplývají z konkrétních okolností každé věci, a v podstatě se dá říct, že jde o stále otevřené téma, takřkajíc bez konce.

S tím se nutně pojí otázka, proč vlastně takové situace vznikají a proč je jich tolik. Důvody jsou různé; nejčastěji jde o určitou nezodpovědnost či nedbalost stavebníka, který zahájí stavbu a neprověří si předem, jestli stavba, kterou realizuje, vyžaduje ke svému provedení nějaké povolení stavebního úřadu dle stavebního zákona, zdali jde vůbec o takový druh stavby, kterou lze provést až na samé hranici se sousedním pozemkem, apod. Je celá řada staveb, která by ke svému provedení nevyžadovala žádné povolení podle stavebního zákona, pokud by stavebník například dodržel dvoumetrovou vzdálenost od sousedního pozemku a další parametry, které uvádí stavební zákon v § 79 odst. 2.<sup>49)</sup> Zde je ale třeba připomenout obecnou právní zásadu, že neznalost práva neomlouvá. Přitom nejjednodušší způsob, jak se vyhnout následnému nepříjemnému překvapení v podobě zahájení řízení o odstranění stavby, je nejprve konzultovat stavební záměr s příslušným stavebním úřadem, nebo s projektantem či jinou autorizovanou osobou.<sup>50)</sup> V mnohých případech by se tak stavebník mohl vyhnout i zásahu do sousedního pozemku, k němuž mnohdy dochází špatným odhadnutím situace a neznalostí stavebníka ohledně poměrů v území, například následkem změn v katastrálních mapách po digitalizaci území, atd.

Samostatnou, naštěstí méně četnou, kategorií stavebníků jsou ti, kteří realizují své stavby bezohledně, s mylnou představou, že jim to zkrátka projde.

V neposlední řadě může problém vzniknout i následkem chybného rozhodnutí stavebního úřadu.

---

na webových stránkách ochránce – [www.ochrance.cz](http://www.ochrance.cz). Přímý odkaz je na <https://lurl.cz/8rLxJ>.

<sup>48)</sup> Podle citovaného ustanovení vyhlášky, je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.

<sup>49)</sup> Zde je uveden výčet staveb, které nevyžadují územní rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas. Tyto stavby zároveň, podle § 103 odst. 1 písm. a) stavebního zákona nevyžadují ani ohlášení nebo stavební povolení.

<sup>50)</sup> Podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autorizační zákon).

Ať už popsaná situace – vznik stavby zasahující do sousedního pozemku (nebo i do sousední stavby) vznikla jakkoliv, lze ji řešit, a to zejména prostřednictvím stavebního úřadu, případně cestou civilního soudu.

Zásadní roli hrají v případě provedení stavby těsně při hranici pozemku nebo dokonce se zásahem do cizího pozemku (případně do cizí stavby) sousedské vztahy. Tyto situace je vždy nejlépe vyřešit konstruktivní dohodou mezi sousedy. V takovém případě stavebník i jeho soused ušetří mnoho času a energie, které by jinak ztratili v mnohdy i několikaletém soudním sporu, s nejistým výsledkem.

Nicméně, závěrem se jeví vhodné upozornit, že pokud vlastník pozemku nebo stavby zjistí, že došlo k zásahu do jeho nemovitosti nepovolenou cizí (obvykle sousedovou) stavbou, má možnost domáhat se nápravy podnětem ke stavebnímu úřadu podle § 42 správního řádu<sup>51)</sup>, k zahájení řízení z úřední moci, o odstranění stavby dle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Pokud by jeho podnět nebyl úspěšný, mohl by vlastník zasaženého pozemku nebo stavby požádat nadřízený (obvykle krajský) úřad o opatření proti nečinnosti stavebního úřadu, podle § 80 správního řádu.<sup>52)</sup> Pokud by ani tak neuspěl, má ještě (nově) reálnou možnost domáhat se nápravy podáním žaloby k příslušnému správnímu soudu podle § 82 soudního řádu správního, proti nezákonnému zásahu úřadu, spočívajícím v jeho tzv. faktické nečinnosti.<sup>53)</sup>

## Shrnutí

Umístění stavby při společné hranici pozemků a zvláště pak přesah stavby do sousední nemovitosti (pozemku či stavby) jsou okolnostmi, které obvykle vedou ke sporu mezi zúčastněnými stranami: vlastníkem stavby na straně jedné a vlastníkem dotčené nemovitosti na straně druhé.

Cílem tohoto článku je ozřejmit čtenářům, jaké situace mohou v takových případech nastat a jaké jsou možnosti jejich řešení. Článek čerpá z platných právních předpisů a z praktických poznatků ombudsmana, k nimž dospěl šetřením mnohých kauz. V neposlední řadě vychází i z rozhodovací praxe

---

<sup>51)</sup> Podle § 42 správního řádu, Správní orgán je povinen přijímat podněty, aby bylo zahájeno řízení z moci úřední. Pokud o to ten, kdo podal podnět, požádá, je správní orgán povinen sdělit mu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy podnět obdržel, že řízení zahájil, nebo že neshledal důvody k zahájení řízení z moci úřední, popřípadě že podnět postoupil příslušnému správnímu orgánu. Sdělení správní orgán nezasílá, postupuje-li vůči tomu, kdo podal podnět, podle § 46 odst. 1 nebo § 47 odst. 1.

<sup>52)</sup> Podle ustanovení § 80 odst. 2 správního řádu, Opatření proti nečinnosti učiní nadřízený správní orgán i tehdy, nezahájí-li příslušný správní orgán řízení ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy se dozvěděl o skutečnostech odůvodňujících zahájení řízení z moci úřední.

<sup>53)</sup> V té souvislosti se nabízí k seznámení rozsudek Rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 3. 2021, čj. 6 As 108/2019-39, který znamená zásadní průlom v nahlížení správních soudů na možnost osob bránit se proti tzv. faktické nečinnosti stavebního úřadu spočívající v nezahájení řízení o odstranění nepovolené stavby, která zasahuje do jejich hmotných práv.

správních soudů. Článek je určený nejen odborné, ale i laické veřejnosti. Proto je formulovaný „volnějším“ stylem, s důrazem na to, aby odbornost článku a srozumitelnost jeho textu byly vyvážené.

**The location of a structure on the common boundary of adjoining lands and the overlap of a structure into an adjoining property – summary:**

The location of a structure on the common boundary of adjoining lands and the overlap of a structure into an adjoining property in particular are circumstances which usually lead to a dispute between the involved parties: a structure owner on one hand and an owner of the property concerned on the other hand.

The purpose of this article is to clarify particular situations which can arise and suggest their possible solutions. The article is based on the applicable laws and regulations and on the ombudsman's practical knowledge gained by investigating many cases. Last but not least it is based on the decision-making practices of the administrative courts. The article is not only aimed at professionals, but it is also aimed at lay public. Therefore it is written in a semi-formal style with an emphasis on balancing the expertise of the article and its comprehensibility.