11. 11. 2014

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

K právu na ochranu soukromí ve stavebním řízení

Výstavba nové budovy či změna již dříve realizované stavby se nepochybně může dotknout práv vlastníků sousedních nemovitostí. V závislosti na provedení stavby, zejména okenních otvorů, může dojít i k dotčení jejich práva na ochranu soukromí. V takové situaci tedy dochází ke střetu vlastnického práva zahrnujícího oprávnění realizovat na pozemku stavbu a práva na ochranu soukromí, který musí být vyřešen ve stavebním řízení. Vzájemný poměr těchto práv ve své judikatuře opakovaně řešil též Nejvyšší správní soud, přičemž ve svém nedávném rozhodnutí zodpověděl též otázky, jimiž se dosud přímo nezabýval.

Mališ Nevrkla Legal
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

Ochranu práva na soukromí řeší obecné požadavky na využívání území, zejména požadavky na vzájemné odstupy staveb. Na území České republiky, s výjimkou území hlavního města Prahy, jde o § 25 vyhlášky ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Podle jeho odstavce 1 musí vzájemné odstupy staveb splňovat mj. **požadavky na zachování kvality prostředí**. Požadavek na kvalitu prostředí, obdobně jako dříve používaný termín pohody bydlení, zahrnuje i požadavek na zachování soukromí v okolních stavbách, viz obdobně (ve vztahu k úpravě účinné na území hlavního města Prahy) např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ve věci spis. zn. 8 As 27/2012 ze dne 1. listopadu 2012, publikovaný ve Sbírce rozhodnutí NSS pod č. 2776/2013. Následující odstavce citovaného ustanovení určují minimální odstupové vzdálenosti staveb v některých konkrétních situacích. Tato ustanovení však nejsou ve vztahu k odstavci 1 ve vztahu speciality, tedy nevylučují jeho aplikaci ani v daných situacích. Stavební úřad se proto ani v daných situacích nemůže spokojit jen s posouzením dodržení těchto konkrétních vzdáleností, ale **musí též vždy posoudit zachování kvality prostředí**, což rovněž vyplývá ze zmíněného rozsudku.

Na území hlavního města Prahy jsou odstupové vzdálenosti v současné době upraveny § 28 a 29 nařízení č. 11/2014 Sb. HMP, kterým se stanoví obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavní městě Praze (Pražské stavební předpisy).

Soulad (nejen) s těmito obecnými požadavky na výstavbu **zkoumá stavební úřad z úřední povinnosti**. Vlastníci sousedních nemovitostí jakožto účastníci územního či stavebního řízení však samozřejmě mohou dotčení svého práva na ochranu soukromí v řízení namítat v souladu s § 89 (stavební řízení), resp. 114 (územní řízení) stavebního zákona.

Jedním z případů, který není v obecných požadavcích na výstavbu zvlášť upraven, konkrétně stavbou terasy, se zabýval Nejvyšší správní soud v nedávném rozsudku spis. zn. 4 As 97/2013 ze dne 30.

července 2013, publikovaném ve Sbírce rozhodnutí NSS pod č. 2968. Konkrétně v daném případě šlo o dodatečné povolení stavby terasy na již existující budově na hranici pozemku. Doplnil tak svoji dosavadní judikaturu, v níž se zabýval především dotčením práva na ochranu soukromí vlastníka nemovitosti umístěním okenních otvorů ve fasádě sousední budovy, přičemž dospěl k závěru, že pokud pohledem z oken nedochází k mimořádnému obtěžování, je přednostně na tom, kdo se tíží obtěžován, aby provedl opatření tomuto obtěžování bránící. Těmi měl na mysli žaluzie, záclony apod.

Ve zmíněném rozsudku z roku 2013 pak Nejvyšší správní soud poukázal na významný rozdíl mezi terasou a okny s tím, že **terasy mají oproti oknům či vikýřům nesrovnatelně vyšší potenciál k zásahu do práva na soukromí**. Pohled z okna působí při dodržování základních pravidel slušnosti, čímž se nepochybě rozumí případy, kdy okno bude užíváno k soustavnému sledování dění na sousedním pozemku nebo v sousední stavbě, pouze jako nahodilý zásah do soukromí sousedů. Naproti tomu při pobytu na terase jakožto stavbě určené k delšímu pobytu osob je obtěžování vlastníka sousední nemovitosti pohledem do jeho soukromí, a potažmo porušení jeho práv z povahy věci soustavné, dlouhotrvající a nikoliv nahodilé.

Nejvyšší správní soud se zabýval i **vztahem ochrany soukromí ve stavebním řízení a v civilním soudním řízení**. V souladu se starší judikaturou Nejvyššího soudu ČR totiž může být obtěžování vlastníka pohledem ze sousední nemovitosti v závislosti na jeho intenzitě imisí ve smyslu § 127 starého občanského zákoníku, podle nějž se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Výčet činností v následující větě nezahrnující sledování sousední nemovitosti je totiž výčtem pouze demonstrativním. Dotčený vlastník se proto může ochrany před sledováním ze sousední nemovitosti domáhat zápůrčí (negatorní) žalobou, tedy žalobou na uložení povinnosti zdržet se vymezeného rušení.

Tyto závěry se nepochybně uplatní i za účinnosti nového občanského zákoníku, jehož úprava zákazu imisí vychází z citovaného ustanovení starého občanského zákoníku. Podle § 1012 věta druhá se vlastníku zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby poškodit. Opět jen demonstrativní výčet těchto imisí je uveden v § 1013 odst. 1 nového občanského zákoníku, takže i dle nového občanského zákoníku se nepochybně lze domáhat na základě tohoto ustanovení ochrany před obtěžováním sledováním ze sousední stavby či pozemku.

Tyto úpravy, tedy veřejnoprávní a soukromoprávní, se vzájemně nevylučují. Jeden z hlavních rozdílů mezi nimi spočívá mj. v tom, **kdy se tato ochrana poskytuje**. V případě soukromého práva se ochrana poskytuje až v okamžiku, kdy již ke konkrétnímu zásahu do práva na ochranu soukromí došlo. Naproti tomu ve stavebním řízení se problematika imisí řeší *pro futuro*. Nejde proto o konkrétní spory týkající se těchto imisí, nýbrž se řeší **potencialita vzniku možných budoucích imisí, a potažmo sporů**. Stavební úřad na základě vyhodnocení námitek posoudí, zda je stavební záměr přijatelný, nebo zda by nepřiměřeně zasahoval do zájmů určitých účastníků ve prospěch jiných a přijatelný není. Proto i v Nejvyšším správním soudem projednávané věci **nemuselo dojít ke konkrétnímu zásahům do práva vlastníka sousedních nemovitostí** na ochranu soukromí. Postačilo, že stavba terasy narušila zavedený a vlastníkem sousedních nemovitostí legitimně očekávaný rozsah jeho soukromí.

V tomto směru je vhodné doplnit, že námitka (budoucích) imisí uplatněná ve stavebním řízení (a obdobně i v územním řízení) je tzv. občanskoprávní námitkou ve smyslu § 89 odst. 6 a 114 odst. 3 stavebního zákona, přičemž však nejde o otázku existence či rozsahu vlastnického práva. Stavební úřad je proto **oprávněn a zároveň i povinen si o ní učinit úsudek a na jeho základě rozhodnout ve věci samé**, tedy vydat stavební povolení a ochranu vlastníka sousedních nemovitostí v něm případně řešit podmínkami pro provedení stavby, nebo žádost o jeho vydání zamítnout.

Nemůže účastníka uplatňujícího námitku odkázat na civilní soud a řízení přerušit.

Tento závěr je logický a jediný správný. V průběhu územního a stavebního řízení lze totiž z povahy věci vždy posuzovat jen budoucí imise, ať jde o obtěžování pohledem nebo třeba zápachem z provozovaného závodu. Ostatně například při posuzování dotčení vlastnického práva konkrétním způsobem využití sousedního pozemku dle územního plánu jde o dotčení (nejen) časově ještě vzdálenější, jelikož není ani zahájeno územní řízení a není zřejmé, zda vůbec k nějaké výstavbě dojde. Přesto se vlastník může z důvodu tohoto dotčení domáhat zrušení územního plánu nebo jeho části. Přesto lze samozřejmě přivítat, že tento závěr vyslovil i Nejvyšší správní soud a že byl zahrnut do právní věty, s níž byl rozsudek publikován ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího správního soudu.

Mgr. Jan Pořízek,
advokát

Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.

Longin Business Center
Na Rybníčku 1329/5
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350
Fax: +420 296 368 351
e-mail: law.office@mn-legal.eu

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb

vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku