10. 10. 2019

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

K termínu zahájení stavby

Nejeden stavebník se nepochybně setkal se situací, že mu vypršela platnost stavebního povolení, načež nemohl se stavbou vůbec začít. Může nastat však i případ, kdy stavebník již se stavebními pracemi započal, ale stavební úřad je odlišného názoru.

Platnost stavebního povolení je stanovena na dobu 2 let od právní moci rozhodnutí, s možností jeho prodloužení na odůvodněnou žádost stavebníka před uplynutím platnosti.[1] Během této doby musí stavebník zahájit stavbu, jinak stavební povolení pozbude platnosti.

Ačkoliv je pojem zahájení stavby zcela klíčový pro posouzení platnosti stavebního povolení, tento termín stavební zákon nedefinuje, a je proto dotvořen rozhodovací praxí soudů. „[*Z*]*ahájením stavby se rozumí takové práce, které jsou prováděny a směřují jednoznačně k realizaci stavby dle vydaného stavebního povolení a schválené projektové dokumentace*“.[2]

Tyto závěry aprobované Nejvyšším správním soudem je nutno doplnit ještě o rozlišení stavby ve smyslu stavebního zákona a občanského zákoníku.[3] Zatímco § 2 odst. 3 stavebního zákona nám stavbu definuje takto: „*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.*“, občanský zákoník zákonnou definici neobsahuje. Komentářová literatura pak dochází k závěru, že stavbu ve smyslu občanskoprávním, lze definovat po splnění následující kritérií: 1) jedná se o výsledek stavební činnosti člověka, který 2) má materiální podstatu, 3) je vymezitelný vůči okolnímu pozemku, 4) má samostatnou hospodářskou funkci a 5) vyznačuje se kompaktností materiálu.[4]

Nejvyšší správní soud k tomuto rozlišení dle soukromoprávních a veřejnoprávních norem dodává, že „*zahájení stavby nelze zaměňovat s okamžikem vzniku stavby ve významu občanskoprávním. Při posouzení otázky, kdy dochází k zahájení stavby, je třeba vycházet z konkrétních okolností případu a z charakteru stavby.*“[5]

Klíčové pro posouzení toho, zdali opravdu došlo k zahájení stavby v souladu se stavebním povolením, proto bude výčet prací, které jsou specifikovány v textové a výkresové části stavebního povolení. Představme si modelovou situaci; stavebník započal s určitým druhem prací, např. s výstavbou oplocení kolem staveniště. Textová část stavebního povolení však takovýto druh prací nepředpokládá. Platnost stavebního povolení mezitím uplynula a stavební úřad po místním šetření vydá výzvu, aby stavebník neprodleně stavební práce ukončil, neboť na ně nemá povolení. V projektové dokumentaci, která je podkladem pro stavební povolení, však výstavba oplocení, resp. její schéma, zachycené je. Která část stavebního povolení je rozhodující pro posouzení, zdali došlo k zahájení stavby či nikoliv?

Na tuto otázku odpověděl Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 21.11.2007 č.j. 3 As 24/2007-114. Dospěl k závěru, že stavební povolení se vztahuje i na práce, které nejsou výslovně zmíněny ve výrocích stavebního povolení, avšak záměr jejich vybudování vyplývá z projektové dokumentace, která je podkladem pro povolení takové stavby. Na tyto závěry Nejvyšší správní soud později navázal a dodal, že považuje ověřenou projektovou dokumentaci za dokument, „[k]*terý je fakticky součástí stavebního povolení, jakožto grafické vyjádření povolované stavby je postaven na roveň textovému vyjádření záměru ve stavebním povolení a v pochybnostech pomáhá osvětlit*

nejasnosti a zaplnit mezery v textu stavebního povolení.“[6]

Lze proto uzavřít, že textová část stavebního povolení nemusí obsahovat taxativní výčet prací, které je nutno provést, aby mohla být stavba považována za zahájenou, resp. které povedou k dokončení stavby. Ze závěrů Nejvyššího správního soudu vyplývá, že výkresová část stavebního povolení slouží k upřesnění části textové a pro úspěšné zahájení stavby ve smyslu stavebního zákona postačí, aby zahájené práce byly určitým způsobem předvídány v projektové dokumentaci.

Mgr. Ondřej Sasín,
koncipient

E-mail: sasin@mpak.cz

---

[1] § 115 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

[2] rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25.12.2004, č.j. 10 Ca 171/2003-96. Toto rozhodnutí cituje též Nejvyšší správní soud např. v rozsudku ze dne 24.9.2008, č.j. 3 As 17/2008-68

[3] zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

[4] MELZER, Filip, TÉGL, Petr. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419-§654.* Praha: Leges, 2014, s. 262.

[5] rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7.5.2010, č.j. 5 As 40/2009-77

[6] rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18.4.2016, č.j. 6 As 43/2016-27

© 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