

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

Náhrada nemajetkové újmy způsobené černou stavbou

Černá stavba porušuje nejen stavebněprávní předpisy, ale často zasahuje i do práv souseda. Stavebník ji ostatně realizuje „načerno“ v očekávání, že by pro ni mimo jiné z těchto důvodů nezískal územní rozhodnutí či stavební povolení a že si stavební úřad nedovolí nařídit její odstranění. Boj souseda s takovou stavbou je zdoluhavý a často bezvýsledný, jelikož naráží na neochotu stavebních úřadů konat nebo na jejich neschopnost své rozhodnutí vynutit. Zásadní obrat přineslo nedávné rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, díky kterému si soused může zahájení řízení o odstranění černé stavby vynutit. Jak je to ovšem s újmou, kterou mu černá stavba a případně boj proti ní způsobila?

Snaha domoci se zastavení provádění černé stavby nebo jejího odstranění může být značně frustrující. Tato stavba může zasahovat do práv sousedů také například tím, že zastiňuje jejich obytné místnosti a zasahuje tak do jejich práva na příznivé životní prostředí, nebo z ní lze sledovat dění v těchto místnostech či na pozemcích sousedů a tím zasahuje do jejich práva na soukromí. Vzniká tím ovšem nahraditelná újma, tedy vzhledem k její povaze nemajetková újma ve smyslu občanského zákoníku?

V nedávném rozsudku ve věci spis. zn. 25 Cdo 1131/2019 ze dne 20. dubna 2021 se touto otázkou zabýval i Nejvyšší soud, a to s kladným závěrem. Do jisté míry šlo o případ extrémní, když stavba nejen nebyla umístěna a povolena rozhodnutím stavebního úřadu, ale byla prováděna navzdory jeho rozhodnutí, které její provádění zakázalo. To však nebrání uplatnění právního názoru Nejvyššího soudu i v jiných případech. Rozdíly by se měly projevit v intenzitě újmy a výši náhrady.

Podle § 2910 občanského zákoníku škůdce, který vlastním zaviněním poruší povinnost stanovenou zákonem a zasáhne tak do absolutního práva poškozeného, nahradí poškozenému, co tím způsobil. Povinnost k náhradě vznikne i škůdci, který zasáhne do jiného práva poškozeného zaviněným porušením zákonné povinnosti stanovené na ochranu takového práva. Absolutní právo působí vůči všem, kteří jsou povinni se zdržet zásahů do něj. Jde typicky o právo vlastnické, právo na soukromí, na příznivé životní prostředí apod. Jiným právem je právo relativní působící jen mezi stranami příslušného právního poměru typicky smluvními stranami. Zjednodušeně řečeno, újma způsobená nezákonným jednáním zasahujícím do absolutního práva se nahrazuje vždy, zatímco újma způsobená nezákonným jednáním zasahujícím do jiného práva se nahrazuje jen v případě, že porušené zákonné ustanovení chrání právě to právo, do kterého bylo zasaženo.

Nemajetková újma se však podle citovaného ustanovení v souladu s § 2894 odst. 2 občanského zákoníku nahrazuje jen v případě, že to zákon výslovně stanoví. Činí tak například § 2956 občanského zákoníku pro **nemajetkovou újmu způsobenou zásahem do přirozených práv**, tedy mimo jiné opět zmíněného práva na soukromí či příznivé životní prostředí. Náhrady nemajetkové újmy způsobené zásahem do jiných než přirozených práv se lze domáhat jen při splnění podmínek § 2971 občanského zákoníku, tedy odůvodňují-li to zvláštní okolnosti, za nichž škůdce újmu způsobil. Jako příklad těchto okolností je uvedeno porušení důležité právní povinnosti z hrubé nedbalosti a způsobení újmy úmyslně z touhy ničit, ublížit nebo z jiné zvlášť zavrženíhodné pohnutky.

Náhradu nemajetkové újmy sice upravuje občanský zákoník, zákonné ustanovení, jehož porušení je jednou z podmínek vzniku práva na tuto náhradu, však může být obsaženo i v jiném zákoně.

V případě černé stavby jde o stavební zákon, i když ten je veřejnoprávní normou. Podle § 79 stavebního zákona je nezákonná realizace stavby neuvedené v tomto ustanovení bez územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Realizace stavby podléhající stavebnímu povolení bez jeho vydání je porušením § 108 stavebního zákona. Obdobně je porušením stavebního zákona realizace stavby vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu bez tohoto ohlášení, realizace stavby v jiné než umístěné a povolené podobě bez povolení její změny před dokončením apod.

Pokud je prováděním takové stavby zasaženo do absolutního přirozeného práva, musí vlastník stavby tímto zásahem způsobenou nemajetkovou újmu nahradit. Podle § 2910 občanského zákoníku není ani nutné zkoumat, zda citovaná nebo jiná ustanovení stavebního zákona k ochraně tohoto práva slouží. Nepochybně tomu tak ovšem je. Cílem stavebního práva není jen ochrana veřejného pořádku, stavební kázně apod., ale samozřejmě i ochrana soukromých práv osoby výstavbou dotčených.

Může jít o již zmíněné právo na soukromí, pokud lze z černé stavby souseda „šmírovat“. Dále může jít o již také zmíněné právo na příznivé životní prostředí, pokud černá stavba zastiňuje obytné místnosti souseda, v ní prováděná výrobní činnost znečišťuje ovzduší apod. Není přitom například rozhodné, zda černá stavba dodržuje odstupové vzdálenosti podle stavebněprávních předpisů a zastínění obytných místností souseda by samo o sobě jejím umístění a povolení rozhodnutím stavebního úřadu nezabránilo.

Jinak je tomu v případě újmy způsobené pocitu frustrace a bezmoci vyvolené neúspěšnou snahou provedení černé stavby zabránit nebo dosáhnout jejího odstranění. Tato újma totiž není způsobena zásahem do absolutního přirozeného práva, ale do práva, aby na sousedním pozemku nebyla realizována stavba bez provedení řízení, ve kterém bude náležitě posouzena a ve kterém bude soused moci uplatnit své námitky proti této stavbě.

Nicméně toto právo je chráněno výše zmíněnými a dalšími ustanoveními stavebního zákona. I v tomto případě jsou tedy splněny požadavky § 2910 občanského zákoníku. Ke vzniku práva na náhradu nemajetkové újmy však ještě zbývá splnění požadavků § 2971 občanského zákoníku. Je-li ovšem rozpor černé stavby se stavebním zákonem zjevný, natož pak při její realizaci v rozporu s rozhodnutím stavebního úřadu nařizujícím zastavení jejího provádění, jistě dochází k porušení důležité právní povinnosti z hrubé nedbalosti a i tato podmínka vzniku práva na náhradu nemajetkové újmy je splněna.

Výše náhrady bude samozřejmě záležet na konkrétních okolnostech každého jednotlivého případu. Pro její určení neexistují v zákoně a zatím ani v judikatuře vodítka. Ani nelze očekávat, že by Nejvyšší soud taková vodítka určil, jako tomu bylo u náhrady za bolest a za ztížení společenského uplatnění nebo náhrady nemajetkové újmy způsobené usmrcením blízké osoby. Významným vodítkem však budou částky přiznané v jednotlivých věcech, aby při rozhodování obdobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.

Ve věci, kterou řešil Nejvyšší soud a která je ovšem v některých ohledech extrémem, byla přiznána náhrada ve výši 200.000,- Kč za újmu způsobenou zásahem do přirozených práv a spočívající ve ztrátě soukromí, slunečního světla v domě a možnosti pohledu do zeleně z oken domu. Dále byla přiznána náhrada ve výši 300.000,- Kč za újmu spočívající v osobních útrapách v souvislosti s realizací černé stavby a v pocitech bezmoci a frustrace z vědomí, že ani při využití prostředků obrany podle stavebního zákona se nepodařilo černé stavbě zabránit.

Nadto nejde o konečnou částku, jelikož soudy nižších instancí přihlédly ke skutečnosti, že v době jejich rozhodování nebylo jisté, že černá stavba nebude odstraněna, resp. jak dlouho bude existovat a jak dlouho budou trvat i zásahy do práv souseda. Jde tedy o náhradu újmy způsobené do vydání soudních rozhodnutí. Pokud bude černá stavba existovat a újma bude sousedovi vznikat i nadále, bude se moci opět její náhrady (za období po rozhodnutí soudů) domáhat.

Je nicméně vhodné dodat, že Nejvyšší soud otázku, zda právo na náhradu této nemajetkové újmy vzniká jednorázově nebo postupně za jednotlivé dny či jiné časové úseky trvání černé stavby, neřešil.

Vzhledem k tomu, že také nahrazovaná újma vzniká postupně a její celkový rozsah závisí na době trvání černé stavby, mělo by toto trvání být při určení výše náhrady zohledněno. Soudy přitom nemohou přiznat náhradu za újmu, která vznikne až po vydání jejich rozhodnutí. Není totiž jisté, že vznikne. Provedení černé stavby se nepromlčuje, stavební úřad může nařídit její odstranění i po letech. Pouze za její realizaci nemůže uložit pokutu, jelikož odpovědnost za přestupek spočívající v realizaci černé stavby promlčení podléhá. Přiznáním náhrady budoucí újmy by tedy soudy mohly přiznat právo, které nevznikne.



Mgr. Jan Pořízek,
advokát

Mališ Nevrkla Legal

Advokátní kancelář / Attorneys At Law

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář](#)

Kováků 554/24
150 00 Praha 5

Tel.: +420 296 368 350

Fax: + 420 296 368 351

e-mail: jan.porizek@mn-legal.eu

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Vyčlenění rodinných nemovitostí \(i v podobě podílu v bytovém družstvu\) do svěřenského fondu](#)
- [Sport versus EU - aktuální sportovní kauzy rozhodované Soudním dvorem EU](#)