20. 6. 2025

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

Nařízení odstranění černé stavby aneb Když výjimka potvrzuje pravidlo

Přestože se vlastníci často snaží odstranění černé stavby zabránit kreativní argumentací v řízení o dodatečném povolení stavby, poté i v samotném řízení o nařízení odstranění a nakonec i v soudním řízení, správní orgány a soudy přistupují k nařízení odstranění staveb striktně. Pokud jsou splněny zákonné podmínky, soudy se nezabývají jinými okolnostmi a téměř vždy rozhodnutí o nařízení odstranění stavby posvětí. Téměř vždy – protože, jako z každého pravidla, i z tohoto existují výjimky.

U nařízení odstranění černé stavby platí základní pravidlo, že rozhodující stavební úřad nedisponuje správním uvážením. Pokud jsou splněny zákonné podmínky a stavba nebyla ani dodatečně povolena v souladu s právními předpisy, stavebnímu úřadu nezbývá jiná možnost, než nařídit její odstranění. Toto pravidlo platilo za účinnosti předchozího stavebního zákona[1] a převzala jej i nová právní úprava[2].

Z nekompromisního znění zákona k nařízení odstranění černých staveb ale soudy již několikrát povolily výjimky. Jedná se však vždy o mimořádné případy, odůvodněné specifickými poměry dané věci. Jakkoliv tedy základní pravidlo nařízení odstranění černých staveb obecně platí, není tak striktní, jak by se na první pohled mohlo zdát.

Změna právní úpravy

Na nepřiměřenost zásahu do vlastnických práv stavebníka nařízením odstranění stavby upozornil nejprve Ústavní soud v nálezu ze dne 12. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 1956/19, a to v souvislosti se změnou právní úpravy.

V dané věci se jednalo o stavbu oplocení, která podle tehdejších právních předpisů vyžadovala územní rozhodnutí. Stavebník sice územní rozhodnutí získal, ale nedodržel podmínku maximální výšky oplocení stanovenou rozhodnutím. Stavební úřad proto nařídil oplocení v části překračující povolenou výšku odstranit. V průběhu řízení se ale právní úprava změnila tak, že dané oplocení nově spadalo do tzv. volného režimu, tedy že nevyžadovalo žádné povolení stavebního úřadu. Vlastník se proto snažil zabránit odstranění stavby oplocení námitkou, že nařízení odstranění by vedlo k absurdnímu následku, protože vlastník by mohl vzápětí postavit oplocení se stejnými parametry znovu, a to bez jakékoliv povolení. Správní soudy však tuto námitku odmítly, protože z přechodných ustanovení zákona dovodily, že zahájené řízení musí stavební úřad dokončit podle dosavadních předpisů.

Změnu právní úpravy zohlednil až Ústavní soud, který rozhodnutí správních soudů zrušil. Ústavní soud uvedl, že nařízení odstranění stavby může představovat nepřiměřený zásah do vlastnického práva, a být proto nepřípustné. Aby ale nebylo možné nařídit odstranění stavby, musí být splněno, že ponechání stavby nezasahuje do veřejného práva závažným způsobem a současně ani nezasahuje do práv jiných osob. Dle Ústavního soudu nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva může nastat z různých důvodů – zejména tehdy, kdy **změnou hmotněprávní úpravy stavba nově spadá do tzv. volného režimu** a nepodléhá žádnému veřejnoprávnímu povolení, jako tomu bylo v tomto případě; dále tehdy, pokud **překročení předpisů ze strany vlastníka je zcela marginální**, nebo také

tehdy, pokud v řízení vyjde najevo, že stavbou **nejsou dotčena práva jiných osob**.

Dobrá víra stavebníka

Další z výjimek, kdy soud nenařídil odstranění stavby, přestože byly splněny veškeré zákonné podmínky tohoto postupu, dovodil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 4. 2. 2025, č. j. 7 As 317/2023-77. V posuzované věci byla předmětem řízení přístavba skladu výrobní haly, která byla povolena společným povolením. Povolení nabylo právní moci a až následně bylo soudem zrušeno, a to z důvodu údajného rozporu stavby s územním plánem. Stavební úřad proto vydal rozhodnutí o nařízení odstranění přístavby.

Krajský soud ani Nejvyšší správní soud se však s tímto postupem neztotožnily. Oba soudy zdůraznily, že přestože je odstranění stavby v zásadě obligatorní, v konkrétních případech **nelze opomíjet základní zásady správního práva, zejména ochranu legitimního očekávání, princip dobré víry a zákaz nepřiměřených zásahů do základních práv**. Soudy připomněly, že nařízení odstranění stavby je až prostředkem *ultima ratio,* který by v tomto případě představoval až příliš citelný a nepřiměřený zásah do vlastnického práva žalobce. Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby proto zrušily.

Důvodem pro tento závěr bylo, že stavba byla postavena dle existujícího pravomocného povolení, a proto **stavebník jednal v dobré víře**. Soudy dále přihlédly k tomu, že dodatečně zjištěný **údajný rozpor stavby s územním plánem se týkal pouze nepatrné části** přístavby, a to přibližně 5 m². Navíc se na základě nově vypracovaného geometrického plánu, kterým došlo k upřesnění katastrálních hranic, objevily **zásadní pochybnosti o rozporu stavby s územním plánem**, což bylo důvodem zrušení rozhodnutí o povolení stavby. V neposlední řadě soudy přihlédly též k tomu, že na odstranění přístavby **nebyl dán veřejný zájem ani potřeba ochrany práv třetích osob**. Tyto okolnosti soudy považovaly za výjimečné, a proto na jejich základě dospěly k závěru, že odstranění stavby nelze v tomto případě nařídit.

Závěr

Přestože právní úprava týkající se nařizování odstranění černých staveb zůstává přísná, soudní praxe ukazuje, že doslovné použití zákona není na místě tehdy, pokud by vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva. Takové výjimky ale nejsou příliš časté.

Mgr. Vojtěch Faltus,
partner

JUDr. Tereza Žůrková,

advokátní koncipientka

Aegis Law, advokátní kancelář, s.r.o.

Jungmannova 26/15
110 00 Praha 1

Tel: +420 777 577 562
Email: office@aegislaw.cz

---

[1] Viz § 129 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

[2] Viz § 250 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

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

Další články:

- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Oceňování senior center a domovů se zvláštním režimem v nemovitostních fondech
- Změna výroby na příkaz mateřské společnosti bez finanční kompenzace vzniklých ztrát? Judikát NSS, který mění pohled na převodní ceny
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- „Bez pohlavků“: jasná hranice výchovy v českém právu
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Diskriminace není legrace aneb nerovné zacházení s akcionáři při výplatě zálohy na podíl na zisku
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Neplatnost usnesení valné hromady akciové společnosti v rozhodovací praxi soudů
- Aktuální novelizace potravinových vyhlášek
- Zaměstnanecké akcie (ESOP) v roce 2026: co přináší novela a jak se na ni připravit