

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

## Případ Saliba vs. Malta

Před nedávnem rozhodl Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku v dalším případě týkajícím se ochrany vlastnického práva, jehož ochrana byla v protikladu s veřejným zájmem. V tomto článku bude stručně nastíněna skutková podstata sporu pana Saliby s Maltou. Závěry soudu pak v závěru článku porovnáme se současnou českou právní úpravou, kterou rovněž stručně nastíníme.

Celý případ začal již v roce 1985. Pan Saliba, dále jen stěžovatel, získal v letech 1983 a 1985 vlastnictví k parcele, na níž bylo postaveno skladiště a rovněž získal právo držby k jiné parcele. Na začátku roku 1985 policie stěžovatele obvinila z toho, že na svém pozemku provedl stavební práce bez příslušného povolení a stěžovatel byl obžalován u trestního soudu. Obžaloba požadovala nařízení demolice zmíněného skladiště. Soud stěžovatele zprostil obžaloby dne 18. července 1988. Nebyl mu uložen žádný trest, ani nebyla nařízena demolice. O měsíc a půl později po osvobozujícím rozsudku vznesla policie proti stěžovateli další obvinění pro neoprávněné provádění stavebních prací, tedy pro úplně stejný čin. O rok později shledal trestní soud stěžovatele vinným a uložil mu pokutu 50 maltézkých lir. Rovněž stěžovateli nařídil zbořit ve lhůtě jednoho měsíce skladiště, aby bylo dosaženo stavu v souladu se zákonem. Po této lhůtě by byl stěžovatel povinen platit za každý den prodlení pokutu 25 maltézkých lir. Stěžovatel se proti tomuto rozsudku odvolal s poukazem a to, že byl za stejnou věc souzen dvakrát a hájil se tím, že je nevinný.

V říjnu roku 1992 vyhověl odvolací soud námitce stěžovatele, že nelze rozhodovat dvakrát v téže věci a zrušil rozhodnutí z roku 1989. Soud však zároveň podotkl, že stavba byla provedena bez požadovaného povolení a nařídil demolici budovy na policejní náklady. Dané rozhodnutí bylo přijato na základě ustanovení, podle něhož může být demoliční příkaz vydán i v případě, kdy je obviněná osoba zproštěna obvinění, ale soud je přesvědčen, že budova, k níž se obvinění vztahuje, byla postavena v rozporu se zákonem.

Stěžovatel následně vznesl s odkazem na čl. 7 Úmluvy a na čl. 1 Protokolu č. 1 ústavní stížnost k civilnímu soudu, ve které konstatoval, že jeho majetek má být zničen i přestože byl shledán nevinným a zdůraznil, že rozhodnutí odvolacího soudu bylo možné teprve od 6. června 1988, kdy byl novelizováno výše zmíněné ustanovení. Před tímto datem nemohl být osobě zproštěné obžaloby uložen demoliční příkaz. Vzhledem k tomu, že byl trestný čin spáchán před tímto datem, nebylo možné předvídat trest. Soud stěžovatelovu stížnost zamítnul v říjnu 1998. Argumentoval tím, že stěžovatel nebyl zbaven svého majetku a že účelem napadaného opatření je regulace a kontrola užívání majetku. Stěžovatel nenapadal právo státu kontrolovat rozvoj výstavby či podřídit stavební práce systému povolení a autorizací. Soud nepřistoupil na tvrzení stěžovatele, že nařízení demolice narušilo spravedlivou rovnováhu, která by měla existovat mezi veřejným zájmem společnosti a ochranou práva jednotlivce. Soud konstatoval, že pokud má stát legitimní zájem na tom, aby na určité parcele nebyla provedena žádná stavba, uvede nařízená demolice protiprávní stav v předchozí status quo a je tedy přiměřeným opatřením k dosažení žádoucího cíle. Trestní odpovědnost vlastníka pozemku by pak neměla být zvažována jako předpoklad pro přijetí takového opatření a nařízení demolice nemůže být považováno za trest ve smyslu čl. 7 Úmluvy.

Stěžovatel se odvolal k Ústavnímu soudu. Ten odvolání stěžovatele odmítl s poukazem na to, že civilní soud správně formuloval principy aplikovatelné na daný případ. Stěžovatel tímto vyčerpal všechny vnitrostátní prostředky obrany svého práva a obrátil se proto se stížností na Evropský soud

pro lidská práva. Odvolal se na čl. 1 Protokolu č. 1, který zní:

„(1) Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.

(2) Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.“

Podle názoru ESLP je prvním a hlavním požadavkem čl. 1 Protokolu č. 1 to, že jakýkoli zásah veřejné autority do pokojného využívání majetkových práv by měl být na základě zákona. Panství práva je jedním ze základních principů, na nichž je postavena celá Úmluva. Tento princip znamená, že stát sám a jakákoli jeho organizační složka musí respektovat své vlastní právo a rozhodnutí soudních orgánů. Tento princip rovněž zahrnuje požadavek přístupnosti k právu, jeho přesnosti a předvídatelnosti. Soudy na Maltě rozhodly na základě konkrétního výše zmíněného ustanovení. Podle Evropského soudu nic nenasvědčuje tomu, že by místní soudy rozhodly o demolici svévolně. Učinily tak na základě zákona, který ovšem nebyl přijat za účelem ospravedlnění této konkrétní demolice, ale ve veřejném zájmu. ESLP konstatoval, že místní soudy správně poukázaly na to, že cílem nařízení demolice bylo obnovení panství práva odstraněním protiprávní stavby. Dané opatření sledovalo ochranu prostředí, rozvoje krajiny a zajištění shody s regulací ve stavebnictví, což odpovídá obecnému společenskému zájmu.

Evropský soud pro lidská práva dospěl k názoru, že v oblasti tak komplexní a tak složité, jako je rozvoj krajiny by měl mít stát široké pole pro rozhodování, tak aby mohl uskutečnit své plány.

V českém právu upravuje odstraňování staveb zákon č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zkráceně stavební zákon. Podle §129 odst. 1 písm. b) stavební úřad z vlastního podnětu nařídí vlastníku stavby, popřípadě s jeho souhlasem jiné osobě, odstranění stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním. Náklady na odstranění stavby přitom nese ten, komu bylo odstranění stavby nařízeno. Pokud by tedy došlo na území České republiky k případu obdobnému tomu, který se odehrál na Maltě, měl by stát právo prostřednictvím stavebních úřadů nařídít odstranění neoprávněně postavené budovy. V podmínkách České republiky by však nešlo o spáchání trestného činu, jako tomu je na Maltě, ale jednalo by se o přestupek podle stavebního zákona za nějž lze uložit peněžitou pokutu. Vzhledem k tomu, že osoba, která neoprávněně postavenou nemovitost zakoupila, tuto stavbu sama neprovedla, měla by v případě, že nebyla obeznámena prodávajícím o neoprávněném provedení stavby, podle občanského zákoníku regresní nárok na úhradu nákladů na odstranění této stavby. Rovněž by měl vlastník odstraňované stavby nárok na náhradu škody od prodejce, který porušil svou právní povinnost a neupozornil kupujícího na právní vadu nemovitosti, kterou je právě její neoprávněné provedení.

Pro vlastníka neoprávněně provedené stavby však existuje ještě jedna možnost, a to požádat o dodatečné povolení stavby. Toto povolení může stavební úřad povolit, pokud vlastník prokáže, že stavba není umístěna v rozporu se záměry územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území, dále že stavba není provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje, a nakonec že není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem. Stavební úřad může v dodatečném povolení rovněž vyjádřit i souhlas s užíváním takové stavby. U dokončené stavby, kterou lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu, vyzve stavební úřad vlastníka k požádání o jeho vydání.

Závěr: Účelem úpravy dle čl. 1 dodatkového protokolu č. 1 Úmluvy o základních lidských právech a svobodách je ochrana majetku. Dlužno říci, že toto „lidské právo“ je jednou z oblastí ochrany, která se v široké míře aplikuje nejen vůči fyzickým osobám, ale i vůči právnickým osobám. Z případu Saliba to není zřejmé, ale i korporace mají svá „lidská práva“. Pokud bychom pátrali po prapůvodních příčinách ochrany majetku, dojdeme k závěru, že se jedná o něco, co má lidský druh nesmazatelně vryt do svého genetického kódu. Vlastnění majetku totiž zvyšuje možnost poskytnout vlastním potomkům lepší podmínky pro jejich vlastní rozvoj, zabezpečuje tedy pud silnější, než je ten, který každého jedince nutí k zachování vlastního přežití – pud, který jej vede k ochraně vlastního potomstva. Ve vztahu k vlastnictví nemovitému se pak přimíchává ještě metamorfovaná ochrana a střežení vlastního teritoria.

Z případu Saliba je zřejmé, že tato ochrana vlastnického práva není absolutní. Právní řád obecně upravuje podmínky, za kterých má dojít k co nejméně konfliktnímu soužití osob v daném společenství – zde ve společenství státu Malta. Právním řádem jsou všechny osoby instruované k tomu, jakým způsobem mají jednat, co je od nich očekáváno, v jakém rámci se mohou a musí pohybovat. Pokud tento rámec překročí, nemohou očekávat, že budou jejich práva chráněna. Chráněno je pouze takové právo, které je výsledkem aplikace právního řádu. Uplatňuje se tím stará zásada, platná již od dob Římanů, že nikdo nesmí mít prospěch z protiprávního jednání. Z tohoto hlediska – ačkoliv se může zdát, že odepření ochrany majetku ze strany ESLP je pochybné – není možno hodnotit výrok soudu než jako naprosto správný. Preferuje totiž zájmy celé společnosti na předvídatelnosti práva oproti svévolnému aktu jedince.

JUDr. Klára Veselá Samková  
Alžběta Krausová

Advokátní kancelář JUDr. Klára Veselá Samková  
[lawyers@lawyers.cz](mailto:lawyers@lawyers.cz)

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní – institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)