

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

## Stavba na cizím pozemku

V běžném životě se lze setkat s pojmy neoprávněná stavba a nepovolená stavba, které se často zaměňují, ač jejich význam je značně rozdílný stejně tak jako důsledky, které z nich mohou vyplynout. Stavba nepovolená je stavba, která je pořízena v rozporu se stavebně právními předpisy.

V běžném životě se lze setkat s pojmy neoprávněná stavba a nepovolená stavba, které se často zaměňují, ač jejich význam je značně rozdílný stejně tak jako důsledky, které z nich mohou vyplynout. Stavba nepovolená je stavba, která je pořízena v rozporu se stavebně právními předpisy. Následky takovéto stavby jsou upraveny ve stavebním zákoně (Zjistí-li orgán státního stavebního dohledu nepovolenou stavbu, oznámí to stavebnímu úřadu; jde-li o stavbu rozestavěnou, vyzve bezodkladně stavebníka, aby zastavil práce na stavbě - § 102 odst. 5 zákona č. 50/1976 Sb.). Naproti tomu stavbu neoprávněnou lze vymezit jako stavbu zřízenou bez toho, že stavebník má k pozemku takové právo, jehož obsahem je možnost zřídit na něm stavbu. Ve většině případů se jedná o stavbu pořízenou na cizím pozemku. Důsledky neoprávněné stavby jsou upraveny v občanském zákoníku. Zatímco obecný občanský zákoník z roku 1811 uplatňoval zásadu římského práva superficies solo cedit, podle níž nemovitá stavba je součástí pozemku a je tedy také ve vlastnictví vlastníka pozemku. Postupným legislativním vývojem byly z této zásady činěny výjimky. Podle občanského zákoníku z roku 1950 nemovité stavby již byly samostatnými věcmi v právním smyslu a vlastníkem nemovité stavby mohla být i osoba odlišná od vlastníka pozemku. V současné době platná právní úprava vychází ze zásady, že stavba postavená neoprávněně na cizím pozemku je ve vlastnictví stavebníka. Tato zásada je modifikována sankcemi, které mohou podle občanského zákoníku nastoupit a o kterých rozhoduje soud.

Podle občanského zákoníku lze neoprávněné stavby řešit třemi způsoby (§ 135c OZ).

Soud může na návrh vlastníka pozemku nařídít odstranění stavby a to na náklad toho, kdo stavbu na pozemku neoprávněně postavil (vlastník stavby). Při rozhodování o odstranění stavby musí soud přihlídnout k hledisku účelnosti takového zásahu. Účelnost je nutno posuzovat objektivně a individuálně v každém jednotlivém případě.

Shledá-li soud, že odstranění stavby není účelné, přikáže za náhradu stavbu vlastníkovi pozemku. (Při stanovení výše náhrady za zřízení věcného břemene soudem musí soud přihlídnout k ceně pozemku, ke kterému se věcné břemeno zřizuje, k výši nájemného, jehož by bylo možno v dané době a v daném místě za pronájem tohoto pozemku

dosáhnout a k míře omezení vlastníka pozemku.) Vlastník musí s tímto postupem vyjádřit souhlas. Soudní praxe není jednotná v názoru, zda musí vlastník pozemku nejprve žádat soud o nařízení k odstranění stavby nebo je mu ihned dána možnost žádat, aby mu byla stavba za náhradu přikázána do vlastnictví.

Soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, tj. může zejména ve prospěch stavebníka neoprávněné stavby zřídit za náhradu věcné břemeno (zejména se bude jednat o zřízení práva příchodu a přístupu), které je nezbytné k výkonu vlastnického práva k nemovité stavbě. Výše uvedené postupy při řešení otázka stavby na cizím pozemku lze považovat za taxativní, což znamená, že soudu není dána jiná možnost uspořádat vztahy mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku než stanovenými způsoby.

## Další články:

- [Dokazování negativních skutečností ve sporném řízení](#)
- [Neoprávněný odběr elektřiny – překvapení vlastníka?](#)
- [Rodič u dítěte v nemocnici: právo na přítomnost neznamená bez dalšího právo na přespání na jip/jirp](#)
- [Pokuta za švarcsystém kurýrů Rohlíku potvrzena Ústavním soudem](#)
- [Metropolitní plán schválen. Je Váš projekt v bezpečí?](#)
- [Posouzení shody dle AI Act - zkušenosti z praxe](#)
- [Začínají soudy zohledňovat náklady podnikatelů při plnění právních povinností v oblasti e-commerce?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 35: Ručení za dluhy z podnikání u OSVČ a s.r.o.](#)
- [Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní požadavky a praktické aspekty](#)
- [Nefungující rozsah péče o dítě. Cesta přes využití terapie a dalších opatření podle ustanovení § 503 zákona o zvláštních řízeních soudních](#)
- [De iure traktor, de facto nákladní vozidlo, už ne tolik výhodná dualita](#)