

1. 9. 2022

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

# Stavby v těsné blízkosti hranice pozemků z pohledu stavebníka a vlastníka sousedního pozemku

Je jevem naprosto běžným, že se vlastník svého pozemku, typicky na své zahrádce, rozhodne zřídit v těsné blízkosti s pozemkem sousedním určitou formu funkční stavby, jako např. kůlny, venkovní finské či infra sauny, skleníky s pevným základem apod., které svou povahou nepodléhají stavebnímu povolení resp. nejsou zapsané ve veřejném seznamu, avšak z podstaty věci i svého účelu naplňují znaky stavby ve smyslu zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen jako „stavební zákon“). Jaké jsou možnosti obrany resp. instituty ochrany vlastníka sousedního pozemku (dále také jako „soused“) proti takovým stavbám?

## Existuje možnost dohody či vzájemného konsenzu i z pohledu stavebníka?

V rámci posuzované problematiky je i s ohledem na následující rozbor nejprve nutné zaměřit se na otázku, co je či není stavbou, jakými právy soused disponuje s ohledem na jeho sousedská práva vzhledem ke stavbě v těsné blízkosti hranice pozemku, a pokusit se nastínit potenciální situace, které mohou za daných okolností nastat.

Na otázku, zda se dají stavby výše avizovaného charakteru za stavbu výslovně považovat či nikoliv, odpovídá hned samotné ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona: *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. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.* Není proto kupříkladu podstatné, zdali je poté stavba jako celek upevněna k zemi šrouby či nikoliv – jedná se totiž o takovou konstrukci, byť i dřevěnou, která je vzhledem ke své podstatě schopna plnit svůj účel, tedy např. funkci skladovací kůlny, skleníku či sauny. Za stavbu se totiž dle stavebního zákona dají považovat také karavany, které, byť sezónně, mohou být i s odňatými koly na zemi bez jakéhokoli pevného spojení (ve formě šroubů či vrutů) se zemí. Proto odpověď na otázku, zda se dá na předmětné stavby nahlížet i z hlediska stavebního zákona jako na stavby, je potom odpověď kladná – ano, jedná se o stavby.

Dále by bylo vhodné zaměřit se na otázku, zda je možné stavbu takového charakteru provádět v takto těsné blízkosti sousedního pozemku, resp. jeho společné hranici, potažmo plotu. Těsnou blízkostí pak můžeme v praxi rozumět také např. situace, kdy stěna stavby vesměs kopíruje hranici pozemku, či se od ní nachází ve vzdálenosti v jednotkách či desítkách centimetrů, popř. navazuje na oplocení. Stavbou se pak pro tyto účely rozumí zjednodušeně *jakákoli stavba (ať trvalá, nebo dočasná, ať stavba spojená pevně základy s pozemkem, nebo stavba s vlastností movité věci)*<sup>[1]</sup>. Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník zakotvuje určitá práva ve prospěch vlastníků sousedních pozemků, konkrétně ust. § 1020 stanoví, že *má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků*. K tomuto je třeba poznamenat, že povinnost stanovená v ust. § 25 odst. 2 vyhlášky č. [501/2006](#) Sb. o obecných požadavcích na využívání území – tedy dodržení min. 2 metrů odstu-  
pu od

hranice pozemků, se vztahuje ve valné většině případů na rodinné a bytové domy či obdobné stavby, příp. na garáže, nikoliv však na typy staveb, které jsou předmětem tohoto článku, a tedy zřizovat je v takto těsné blízkosti hranici pozemků zpravidla není na zákonné rovině výslovně zakázáno.

Důvodová zpráva k občanskému zákoníku pak k výše citovanému právu souseda uvádí, že *podobně jako u ustanovení o stromech jde o opatření preventivní povahy, jehož účelem je předem zabránit narušení sousedských práv, např. při hrozbě zastínění sousedního pozemku nebo při hrozbě vnikání chovaných zvířat (např. slepic) na sousední pozemek. Uplatnění tohoto práva je vázáno na rozumný důvod na straně oprávněného. Existence takového rozumného důvodu se posoudí podle objektivních hledisek se zřetelem k místním poměrům a k tomu, co na sousedovi lze spravedlivě požadovat, aby ještě snášel. Rovněž posouzení toho, co je těsnou blízkostí, záleží na místních poměrech i na druhu zřizované stavby.*

Jelikož se tedy jedná o opatření preventivní povahy, znamená to, že má soused možnost uplatnit svůj nesouhlas se zřizováním takové stavby pouze do okamžiku, dokud není stavba dokončena. Z logiky věci totiž posléze nemůže soused po vlastníku stavby požadovat, aby se zdržel zřizování již dokončené stavby. Uplatní se vesměs zásada *vigilantibus iura scripta sunt*, tedy práva náleží bdělým – práva náleží tomu, kdo o ně dbá, aktivně je vykonává a případně vymáhá. V jistém smyslu a s určitou mírou nadsázky se tak může jednat o jakousi blíže neurčenou prekluzivní lhůtu, jejíž běh a uplynutí jsou závislé na délce stavebních prací.

Taková „žádost“ o zdržení se zřizování stavby by měla být učiněna, pokud nepostačí slovní projevení nesouhlasu, oficiální cestou, tzn. formou (předžalobní) výzvy odeslané do vlastních rukou prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, a to přestože se jedná o souseda, popř. podnětem na příslušný stavební úřad či žalobou na uložení povinnosti zdržet se zřizování stavby, na jejímž základě by v případě úspěchu ve věci orgán veřejné moci následně rozhodnutím, potažmo veřejnou listinou takovou stavbu výslovně zakázal zřizovat.

V praxi při zřizování předmětných staveb v těsné blízkosti hranice pozemků, resp. plotu, mohou vyvstat například následující scénáře:

- Soused nebude souhlasit se zřízením stavby v takto těsné blízkosti jeho pozemku a věc se rozhodne řešit prostřednictvím orgánů veřejné moci;
- Soused zůstane pasivní a bez dalších slovních výzev k zanechání stavebních prací nechá stavbu vlastníka dostavět;
- Soused po vzájemné domluvě se stavebníkem podepíše, pokud možno s úředně ověřeným podpisem, určitou listinu ve formě jakéhosi „souhlasu k provedení a užívání stavebního díla na sousedním pozemku“ a umožní tak nerušenou dostavbu a také následné užívání stavby.

V neposlední řadě je třeba říci, že sousedské vztahy by měly být pokud možno nekonfliktní, jelikož jejich narušení může být až trvalé povahy a mohou vést ke dlouholetým schválnostem z obou stran. Není účelem tohoto článku předestírat konkrétní návrhy řešení možných situací, neboť zpravidla by byly v každém případě v závislosti na okolnostech a místních poměrech odlišné. Nicméně tak či onak by měla být veškerá jednání sousedů ohledně stavebních prací či stavebních úprav ve společné korelaci, toleranci, a to ve snaze předejít sousedským sporům, jež by v důsledku své intenzity vyústily až ve spory soudní.

**Mgr. Miroslav Vaněček,**  
advokátní koncipient

---

[1] ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

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

## Další články:

- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [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](#)