

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

# Vypořádání staveb umístěných na cizích pozemcích

Tento článek se zaměřuje na problematiku staveb umístěných na cizích pozemcích a na jejich vypořádávání, a to i s ohledem na nejnovější rozhodnutí Nejvyššího soudu o vypořádání neoprávněných staveb zřízených před 1. lednem 2014. S ohledem na četnost rozhodnutí Nejvyššího soudu ohledně této problematiky lze předpokládat, že vypořádání staveb umístěných na cizích pozemcích bude aktuální i do budoucna.

## ACHOUR & PARTNERS

### Kdy jde o neoprávněnou stavbu

Nikoli všechny stavby postavené na cizích pozemcích (u nichž neexistuje právní titul k jejich umístění na pozemku) jsou neoprávněné. Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi zásadně rozlišuje mezi následujícími případy:

- a) stavby od počátku postavené neoprávněně na cizím pozemku; a
- b) stavby postavené na cizím pozemku na základě práva, které později zanikne.[1]

O neoprávněnou stavbu jde pouze v případech uvedených pod bodem a) výše. Charakter stavby jako neoprávněné je totiž spojen s neexistencí titulu v době její výstavby[2] s tím, že pokud je stavba sice zřízena na cizím pozemku bez příslušného právního titulu, ale tento nedostatek je později zhojen (např. v případě, že stavebník a vlastník pozemku uzavřou smlouvu, na základě které vznikne stavebníkovi věcné či smluvní právo mít na pozemku stavbu umístěnou), nebude se nadále jednat o neoprávněnou stavbu.[3]

Výjimku z výše uvedeného představují případy, kdy stavba je umístěna na cizím pozemku bez právního titulu (v důsledku toho, že právní titul je neplatný), ale stavebník je oprávněným držitelem práva, na jehož základě staví. V takovém případě by podle odborné literatury nemělo jít o neoprávněnou stavbu.[4] Oprávněného držitele práva k pozemku ale nelze zaměňovat za stavebníka, který staví na cizím pozemku v dobré víře, že mu patří a to z důvodu, že u oprávněné držby jde o kvalifikovanou dobrou víru (tj. dobrou víru posuzovanou objektivně vzhledem ke všem okolnostem).[5] Dobrá víra (subjektivní) stavebníka o tom, že mu pozemek patří, nemá vliv na posouzení neoprávněnosti stavby,[6] může mít ale vliv na posouzení způsobu vypořádání neoprávněné stavby.[7]

O neoprávněnou stavbu dále zásadně nepůjde v případech uvedených pod bodem b) výše, tedy pokud je stavba umístěna na cizím pozemku na základě:

- a) časově neomezeného práva, přičemž tento titul následně zanikne; a
- b) časově omezeného práva, resp. na základě takového práva, o kterém stavebník již v okamžiku zahájení stavby věděl, či vědět měl a mohl, že není časově neomezené.[8]

Skutečnost, zda jde o stavbu oprávněnou či nikoli se přitom posuzuje podle právní úpravy, jaká tu byla v době vzniku stavby.[9]

## **Vypořádání staveb umístěných na cizích pozemcích**

Způsob vypořádání staveb na cizích pozemcích se liší podle toho (i) zda jde o stavby neoprávněné, či o stavby umístěné na cizím pozemku na základě práva, které později zaniklo, či na základě držby práva k pozemku a dále (ii) zda byla stavba vybudována před 1. lednem 2014, tedy za účinnosti zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník (dále jen "**O.Z.**"), nebo až po 31. prosinci 2013, tedy již za účinnosti zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen "**ObčZ**").

### **Stavby zřízené před 1. lednem 2014**

V souladu s ustanovením § 3055 odst. 1 ObčZ platí, že stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena a je ke dni nabytí účinnosti ObčZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku se nestává součástí pozemku. Stavby zřízené před 1. lednem 2014 na cizích pozemcích se tedy nestanou jejich součástí.

Z již výše zmíněného rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3122/2009 ze dne 31. ledna 2012 vyplývá, že způsob vypořádání stavby umístěné na cizím pozemku by měl probíhat podle právní úpravy účinné v době rozhodování soudu o vypořádání. Rovněž podle § 3028 odst. 2 ObčZ se věcná práva řídí ObčZ, a to ode dne nabytí jeho účinnosti. I přesto, že ObčZ řeší režim vlastnictví stavby a pozemku pro případ, že je stavba zřízena stavebníkem odlišným od osoby vlastníka pozemku před 1. lednem 2014, neřeší vypořádání těchto staveb.

Nejvyšší soud měl v této souvislosti již příležitost se k aplikaci ObčZ na vypořádání neoprávněných staveb zřízených před 1. lednem 2014 vyjádřit, a to tak, že rozhodl, že "*pro vypořádání neoprávněných staveb zřízených před 1. lednem 2014 není nová úprava použitelná*",[10] a to z důvodu, že ObčZ vychází v rámci ustanovení o vypořádání neoprávněných staveb z přístupu, že vlastníkem stavby se stane vlastník pozemku, tj. z přístupu opačného, než který je zakotven v přechodných ustanoveních ObčZ (podle kterého se stavba zřízená stavebníkem odlišným od vlastníka pozemku před 1. lednem 2014 nestává součástí pozemku). Vypořádání neoprávněných staveb zřízených před 1. lednem 2014 se proto provádí podle právní úpravy O.Z., konkrétně ustanovení § 135c O.Z.

Primárním způsobem vypořádání neoprávněných staveb podle tohoto ustanovení je odstranění neoprávněné stavby, ke kterému ale soud nepřistoupí, pokud není účelné.[11] V takovém případě může soud, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí, přikázat stavbu za náhradu do vlastnictví vlastníka pozemku. Výčet způsobů vypořádání v § 135c O.Z. není taxativní a nevylučuje jiné způsoby uspořádání poměrů, jako např. zřízení věcného břemene za náhradu.[12]

Co se týče staveb umístěných na cizích pozemcích na základě práva, která za účinnosti ObčZ zaniklo, je otázka, zda lze pro tento případ analogicky vyložit výše uvedený rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4461/2015, ze dne 16. března 2016, v tom smyslu, že pro případ vypořádání těchto staveb se použije úprava obsažená v O.Z. Stavba (zřízená oprávněně na cizím pozemku před 1. lednem 2014) se rovněž podle přechodných ustanovení ObčZ nestane součástí pozemku, přičemž ObčZ nestanoví žádný jiný způsob vypořádání. Pokud by se výše uvedené rozhodnutí vyložilo analogicky i pro případ staveb zde uvedených, na jejich vypořádání by byla použita dosavadní právní úprava. O.Z. pro tyto případy speciální úpravu neobsahuje. Vypořádání těchto staveb bylo proto dovozeno judikatorně, a to následovně:

- a) pro případ kdy stavebník stavěl na základě časově omezeného práva, resp. na základě takového práva, o kterém stavebník již v okamžiku zahájení stavby věděl, či vědět měl a mohl, že není časově neomezené nelze postupovat podle § 135c O.Z. s tím, že jediné možné řešení je stavbu odstranit;[13] a
- b) pro případ, kdy stavebník stavěl na základě časově neomezeného práva, které následně zaniklo, Nejvyšší soud rozhodl, že vlastnické právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby požívá stejné ochrany (z důvodu, že stavebník předpokládal trvalé zřízení stavby na pozemku), a proto se vlastník pozemku nemůže úspěšně domáhat vyklizení stavby.[14]

Na druhou stranu lze uvažovat také o tom, že na vypořádání staveb, které byly umístěny na cizích pozemcích na základě práva, které za účinnosti ObčZ zaniklo, lze analogicky použít úpravu obsaženou v ObčZ pro právo stavby. Stavba, která je součástí práva stavby, rovněž není součástí pozemku, na kterém je umístěna. Uplynutím doby práva stavby se stavba stává součástí pozemku[15] s tím, že vlastník pozemku je povinen poskytnout stavebníkovi náhradu.

### **Stavby zřízené po 31. prosinci 2013**

Vypořádání staveb zřízených na cizích pozemcích po 31. prosinci 2013 je jednodušší v tom smyslu, že stavby se (až na výjimky) stávají součástí pozemků.

Vypořádání neoprávněných staveb je upraveno v § 1084 n. ObčZ s tím, že základním pravidlem je, že stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovu pozemku, který je v takovém případě povinen nahradit stavebníkovi v dobré víře účelně vynaložené náklady. Pokud stavebník v dobré víře nebyl, má nárok na úhradu toho o co se reálně zvýšila hodnota pozemku stavbou.[16] Podle citovaného ustanovení se stavba nestává součástí pozemku, ale "pouze" připadá do vlastnictví vlastníka pozemku. Neoprávněnou stavbou totiž může být i stavba dočasná, která má podle ObčZ charakter samostatné stavby a není součástí pozemku pod ní.

Jako další způsoby vypořádání stanoví ObčZ následující:

- a) odstranění stavby na návrh vlastníka pozemku, přičemž v takovém případě by soud měl vždy zkoumat účelnost odstranění stavby[17] a přihlédnout by měl rovněž k dobré víře stavebníka; nebo
- b) právo stavebníka v dobré víře domáhat se po vlastníkovu pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu s tím, že rovněž vlastník pozemku má právo po stavebníkovi požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu.



**Mgr. Tereza Fröhlichová**

Kaunický palác  
Panská 7  
110 00 Praha 1

Tel: +420 270 006 111

Fax: +420 270 006 122

e-mail: [office@achourpartners.com](mailto:office@achourpartners.com)

- 
- [1] Např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 604/2013, ze dne 28. ledna 2015.
- [2] Tamtéž.
- [3] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1627/99, ze dne 21. listopadu 2000. Pouhé vyjádření souhlasu s existencí neoprávněné stavby přitom nemůže být platným titulem, který by zakládal právo mít stavbu umístěnou na cizí pozemku.
- [4] Jiří Spáčil, Stavby na cizím pozemku, Soudní rozhledy 4/2004, s. 125.
- [5] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1398/2000, ze dne 27. února 2002.
- [6] Např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdo 265/96, ze dne 25. listopadu 1998, podle kterého "ani dobrá víra stavebníka nevyklučuje uplatnění § 135c odst. 1 ObčZ".
- [7] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 432/2002 ze dne 17. dubna 2002, podle kterého se při určení účelnosti odstranění neoprávněné stavby přihlédne mimo jiné k tomu "zda vlastník stavby věděl, že staví na cizím pozemku či naopak, zda stavěl v dobré víře, že mu pozemek patří, a teprve dodatečně podle geodetického zaměření a podle provedené opravy zjistil opak."
- [8] Např. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2697/2011, ze dne 8. března 2013.
- [9] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3122/2009, ze dne 31. ledna 2012.
- [10] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4461/2015, ze dne 16. března 2016.
- [11] K vymezení pojmu účelnosti odstranění stavby např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 432/2002 ze dne 17. dubna 2002.
- [12] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1627/99, ze dne 21. listopadu 2000.
- [13] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 604/2013, ze dne 28. ledna 2015.
- [14] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 746/2007, ze dne 19. 3. 2007.
- [15] (SPÁČIL, Jiří, DOBROVOLNÁ, Eva, HANDRLICA, Jakub, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORÁK, Tomáš, HRABÁNEK, Dušan, KRÁLÍK, Michal, LASÁK, Jan, NOVOTNÝ, Marek, PETR, Bohuslav, PIHERA, Vlastimil, RICHTER, Tomáš, VRZALOVÁ, Lenka. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). 1. vydání. C. H. Beck, 2013, str. 906, § 1255. ISBN 978-80-7400-499-5.)
- [16] SPÁČIL, Jiří, DOBROVOLNÁ, Eva, HANDRLICA, Jakub, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORÁK, Tomáš, HRABÁNEK, Dušan, KRÁLÍK, Michal, LASÁK, Jan, NOVOTNÝ, Marek, PETR, Bohuslav, PIHERA, Vlastimil, RICHTER, Tomáš, VRZALOVÁ, Lenka. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). 1. vydání. C. H. Beck, 2013, str. 304, § 1084. ISBN 978-80-7400-499-5.
- [17] SPÁČIL, Jiří, DOBROVOLNÁ, Eva, HANDRLICA, Jakub, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORÁK, Tomáš, HRABÁNEK, Dušan, KRÁLÍK, Michal, LASÁK, Jan, NOVOTNÝ, Marek, PETR, Bohuslav, PIHERA, Vlastimil, RICHTER, Tomáš, VRZALOVÁ, Lenka. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). 1. vydání. C. H. Beck, 2013, str. 307, § 1084. ISBN 978-80-7400-499-5.

## Další články:

- [Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)
- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)
- [Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Nový zákon o zbraních a střelivu](#)
- [Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů](#)
- [Nový zákon o zbraních – hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti](#)