

# Neoprávněná stavba

Při posuzování podmínek pro aplikaci § 3 odst. 1 obč. zák. je vždy třeba brát v úvahu princip vlastnické svobody, vyjádřený též v článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle které vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Z tohoto principu vyplývá i právo vlastníka neužívat věc, pokud mu její užívání není uloženo zákonem. Zamítá-li soud vlastnickou žalobu proto, že uplatnění práva vlastníka na ochranu je v rozporu s dobrými mravy, jde v podstatě o případ nuceného omezení vlastnického práva (byť v případě, že se změní skutkové okolnosti, které vedly k zamítnutí žaloby, může se vlastník opět u soudu domáhat ochrany). Nelze sice vyloučit, že uplatnění práva vlastníka bránit se proti neoprávněným zásahům může být v konkrétním případě v rozporu s dobrými mravy; půjde však vždy o výjimečné případy, kdy výkon práva vážně poškodí uživatele věci, aniž by vlastníkovvi přinesl odpovídající prospěch, a vyhovění žalobě by se dotýkalo zvláště významného zájmu žalovaného.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 960/2025-267 ze dne 24.9.2025)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobce M. L., zastoupeného Mgr. P.S., advokátem se sídlem v P., proti žalované I. T., zastoupené JUDr. M.A.P., advokátkou se sídlem v P., o odstranění neoprávněné stavby, vedené u Okresního soudu Plzeň-jih pod sp. zn. 6 C 316/2022, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 10. 2024, č. j. 14 Co 181/2024-168, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

## I. Dosavadní průběh řízení

1. Okresní soud Plzeň-jih (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 23. 4. 2024, č. j. 6 C 316/2022-144, uložil žalované povinnost „na vlastní náklady odstranit stavbu plotu postavenou na pozemcích žalobce, parcelách p. č. XY a XY v katastrálním území XY zapsaných u Katastrálního úřadu XY, Katastrální pracoviště XY na listu vlastnictví č. XY pro obec a katastrální území XY a uvést tyto pozemky do původního stavu před výstavbou, a to ve lhůtě do tří měsíců od právní moci tohoto rozsudku“ (výrok I). Žalované dále uložil povinnost nahradit žalobci k rukám jeho zástupce náklady řízení ve výši 38 958 Kč (výrok II) a státu na účet Okresního soudu Plzeň-jih náklady řízení ve výši 3 022,60 Kč (výrok III). Žalované rovněž uložil povinnost nahradit státu částku na znalečném, které bude vyplaceno znalci doc. Ing. Čadovi, CSc., za jeho účast na jednání soudu dne 19. 4. 2024, jejíž výše bude určena v samostatném usnesení (výrok IV).

2. Krajský soud v Plzni (dále „odvolací soud“) k odvolání žalované rozsudkem ze dne 22. 10. 2024, č. j. 14 Co 181/2024-168, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I) a rozhodl o povinnosti žalované nahradit žalobci k rukám jeho zástupce náklady odvolacího řízení ve výši 2 178 Kč (výrok II).

3. Odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. XY a parc. č. XY, obou v katastrálním území XY (dále „pozemky

žalobce“), a žalované náleží do výlučného vlastnictví pozemek parc. č. st. XY v tomtéž katastrálním území (dále „pozemek žalované“), přičemž uvedené pozemky mají společnou hranici. Shledal, že žalovaná v období od dubna do srpna roku 2022 vybudovala na pozemcích žalobce bez jeho souhlasu zděný plot. Konstatoval, že se jedná o stavbu na cizím pozemku, která dle § 1084 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, (dále „o. z.“ nebo „zákon č. [89/2012](#) Sb.“) připadla žalobci. Dále odvolací soud dovodil, že žalovaná nebyla v dobré víře, že staví zděný plot na pozemku, k němuž jí svědčí vlastnické právo, respektive že má ke stavbě zděného plotu občanskoprávní titul. Zděný plot totiž žalovaná nevybudovala na základech původního drátěného plotu, nýbrž ve vzdálenosti průměrně přibližně 40 cm od něj; původní drátěný plot ostatně nebyl při stavbě nového zděného plotu odstraněn. Odvolací soud proto uzavřel, že žalobce je podle ustanovení § 1085 o. z. oprávněn domáhat se odstranění stavby zděného plotu.

## II. Dovolání, vyjádření k dovolání

4. Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání. Přípustnost dovolání opírá o § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, (dále „o. s. ř.“) a tvrdí, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Namítá, že se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, neboť se dostatečně nevypořádal s kritérii, jež mají být dle judikatury Nejvyššího soudu (konkrétně dle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 4. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5111/2016, rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002, rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 880/2003, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 5. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3765/2015 – tato rozhodnutí, stejně jako dále označená rozhodnutí dovolacího soudu, jsou přístupná na internetových stránkách Nejvyššího soudu <https://www.nsoud.cz>) zohledněna při rozhodování o odstranění neoprávněné stavby. Vyzdvihuje především, že se odvolací soud nezabýval otázkou účelnosti odstranění stavby. Domnívá se přitom, že hospodářská ztráta, která vznikne žalované splněním povinnosti odstranit zděný plot, je v porovnání s užitkem, jenž vznikne odstraněním tohoto plotu žalobci, zcela neúměrně vysoká. Vhodnou alternativu tak dle názoru dovolatelky představuje převod vlastnického práva k dotčené části pozemků žalobce dle ustanovení § 1086 odst. 1 o. z. Nesouhlasí rovněž se závěrem odvolacího soudu o absenci dobré víry, že stavbu staví na vlastním pozemku. V této souvislosti uvádí, že stavbu zděného plotu realizovala na základech původního drátěného plotu, přičemž vycházela také z vyznačených geodetických bodů. Má za to, že její dobrou víru nemůže vyvrátit znalecký posudek vypracovaný téměř rok po dokončení stavby zděného plotu. Odvolacímu soudu vytýká, že nezohlednil též účel stavby, rozsah zastavěného pozemku a ani okolnost, že v době realizace zděného plotu žalobce proti této stavbě nezakročil. Odstranění stavby zděného plotu považuje rovněž za rozporné s dobrými mravy. Dále poukazuje na porušení ústavně zaručených práv a svobod při hodnocení důkazů a zjišťování skutkového stavu. Zdůrazňuje, že odvolací soud neprovedl žalovanou navrhou důkazy, a naopak vyšel ze závěrů znaleckého posudku doc. Ing. Václava Čady, CSc., jež dle mínění žalované nejsou správné. Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

5. Žalobce se k dovolání žalované nevyjádřil.

## III. Přípustnost dovolání

6. Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno proti pravomocnému rozhodnutí odvolacího soudu, u něhož to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o. s. ř.), oprávněnou osobou (účastníkem řízení) v zákonné lhůtě (§ 240 odst. 1 věta první o. s. ř.) a že je

splněna i podmínka povinného zastoupení dovolatelky advokátkou (§ 241 odst. 1 o. s. ř.), zabýval se tím, zda je dovolání žalované přípustné (§ 237 o. s. ř.).

7. Podle ustanovení § 236 odst. 1 o. s. ř. dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

8. Přípustnost dovolání proti napadenému rozhodnutí odvolacího soudu (jež je rozhodnutím, jímž se končí odvolací řízení, nikoliv rozhodnutím z okruhu usnesení vyjmenovaných v § 238a o. s. ř.) je třeba poměřovat ustanovením § 237 o. s. ř. (hledisky v něm uvedenými).

9. Podle ustanovení § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

10. Přípustnost dovolání žalované podle ustanovení § 237 o. s. ř. není způsobilá založit námitka, že „došlo k porušení ústavně zaručených základních práv a svobod při hodnocení důkazů a zjišťování skutkového stavu.“

11. V poměrech projednávané věci nemůže z hlediska identifikace uplatnění zákonem aprobovaného dovolacího důvodu, kterým je pouze (nesprávné) právní posouzení věci obstat poukaz dovolatelky na závěry vyjádřené v nálezu Ústavního soudu ze dne 10. 8. 2017, sp. zn. I. ÚS 729/17 (zmiňovaný nálezn, stejně jako dále citovaná rozhodnutí Ústavního soudu, je přístupný na internetových stránkách Ústavního soudu <https://nalus.usoud.cz>). V tomto nálezu traktovaná provázanost skutkových zjištění a (nesprávného) právního posouzení věci totiž není založena na kritice skutkových zjištění, k nimž nalézací soud (odvolací soud) dospěl, ale na tom, zda si soud skutkový základ pro právní posouzení věci opatřil procesně korektním způsobem. Jinými slovy vyjádřeno, jde o to, zda byla v konkrétním případě respektována zákonem stanovená pravidla pro hodnocení důkazů, neboť významná část těchto pravidel má povahu ústavních zásad spravedlivého procesu. Relevantní právní otázka se může týkat například toho, zda odvolacím soudem učiněná skutková zjištění nejsou v důsledku excesu při hodnocení důkazů v extrémním rozporu s provedenými důkazy, nebo zda hodnocení důkazů není nepřezkoumatelné s ohledem na absenci náležitého odůvodnění dovoláním napadeného rozhodnutí. Žádné námitky této povahy žalovaná v dovolání nevznesla. Pokud žalovaná dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci spojila s požadavkem na odlišná (dle jejího mínění správná) skutková zjištění, pak závěr o nepřípustnosti takového dovolání učinil i Ústavní soud v odkazovaném nálezu ze dne 10. 8. 2017, sp. zn. I. ÚS 729/17, bod bodem 18 odůvodnění („Dovolání, jehož přípustnost spatřuje dovolatel - za předpokladu splnění ostatních náležitostí dovolání - toliko ve svém odlišném náhledu na správnost určitého konkrétního skutkového zjištění, bude podle § 243c odst. 1 občanského soudního řádu odmítnuto jako nepřípustné“).

12. Zpochybňuje-li tedy dovolatelka svými námitkami samotné odborné závěry čerpané soudy ze znaleckého posudku vypracovaného doc. Ing. Václavem Čadou, CSc., jež byly předmětem tohoto odborného posouzení, napadá tím správnost hodnocení v řízení provedených důkazů, jež není otázkou právní, ale otázkou skutkových zjištění (k tomu srovnej např. i usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2011, sp. zn. 28 Cdo 1663/2009; shodně též usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 5. 2009, sp. zn. IV. ÚS 710/09). Platí přitom, že skutkovými zjištěními soudů nižšího stupně je dovolací soud dle procesní úpravy účinné od 1. 1. 2013 vázán (srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2016, sp. zn. 25 Cdo 3420/2015, a ze dne 15. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2515/2016, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 12. 2016, sp. zn. 30 Cdo 998/2016, dále viz též usnesení Ústavního soudu ze dne 9. 8. 2016, sp. zn. II. ÚS 538/16, bod 10 odůvodnění, ze dne 14. 2. 2017, sp. zn. I. ÚS

1766/16, bod 6 odůvodnění, a ze dne 8. 8. 2017, sp. zn. II. ÚS 2050/17, bod 17 odůvodnění), přičemž k výtkám vůči hodnocení provedených důkazů s účinností od 1. 1. 2013 není k dispozici žádný způsobilý dovolací důvod (srovnej § 241a odst. 1 o. s. ř. a dále v poměrech do 31. 12. 2012 například důvody usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2011, sen. zn. 29 NSČR 29/2009, uveřejněného pod číslem 108/2011 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, včetně tam zmíněného odkazu na nález Ústavního soudu ze dne 6. 1. 1997, sp. zn. IV. ÚS 191/96, uveřejněný pod číslem 1/1997 Sbírky nálezu a usnesení Ústavního soudu), když uplatněním způsobilého dovolacího důvodu není ani zpochybnění právního posouzení věci, vychází-li z jiného skutkového stavu, než z jakého vyšel při posouzení věci odvolací soud (srovnej opětovně např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2394/2013, uveřejněné pod číslem 4/2014 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Prostřednictvím uvedené argumentace tudíž na přípustnost dovolání usuzovat nelze.

13. K polemice dovolatelky s hodnocením znaleckého posudku doc. Ing. Václava Čady, CSc., sluší se pak připomenout, že znalecký posudek je jedním z důkazních prostředků (§ 125, § 127 o. s. ř.), který soud sice hodnotí jako každý jiný důkaz podle ustanovení § 132 o. s. ř., od jiných se však liší tím, že odborné závěry v něm obsažené nepodléhají hodnocení soudem podle zásad ustanovení § 132 o. s. ř. Soud hodnotí přesvědčivost posudku co do jeho úplnosti ve vztahu k zadání, logické odůvodnění jeho závěrů a soulad s ostatními provedenými důkazy (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 7. 2009, sp. zn. 30 Cdo 3450/2007, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2010, sp. zn. 28 Cdo 329/2010, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2012, sp. zn. 28 Cdo 2009/2011).

14. V projednávané věci soudy nižších stupňů postupovaly v souladu s předestřeny závěry rozhodovací praxe dovolacího soudu. Soud prvního stupně i odvolací soud se v odůvodnění svých rozhodnutí podrobně zabývaly hodnocením znaleckého posudku a odůvodnily, proč vycházely z dovolatelkou napadaného znaleckého posudku, přičemž z uvedeného je zjevné, že oba soudy nižších stupňů považovaly znalecký posudek za úplný, logický a souladný s ostatními důkazy. Skutečnost, že odvolací soud založil své řádně, důvodně a přezkoumatelně odůvodněné rozhodnutí na závěru, s nímž dovolatelka nesouhlasí, nezakládá porušení jejich ústavně zaručených práv.

15. Namítá-li dovolatelka, že znalecký posudek doc. Ing. Václava Čady, CSc., vycházel u dotčených pozemků z kódu kvality 3, přestože z údajů v katastru nemovitostí vyplývá, že se tyto pozemky nachází v oblasti s kódem kvality 8, nelze přehlédnout, že znalec doc. Ing. Václav Čada, CSc., v souladu s ustanovením § 87 odst. 1 vyhlášky č. [357/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále „katastrální vyhláška“), využil k určení vytyčovací prvků předmětné hranice měřené údaje z původního výsledku zeměměřičské činnosti, kterým byl zejména geometrický plán F. H. z roku 1940, jímž došlo k takovému dělení pozemků, že byla vytvořena hranice mezi pozemky žalobce a pozemkem žalované, přičemž všechny souřadnice lomových hran mezi danými pozemky byly vytvořeny s přesností na centimetry. Znalec tedy postupoval v souladu s katastrální vyhláškou, jestliže své závěry opřel o původní výsledek zeměměřičské činnosti, který byl oproti stavu evidovanému v katastru nemovitostí přesnější.

16. Ani pokud by soud přihlédl k dovolatelkou akcentované hodnotě mezní polohové chyby, která v případě kódu kvality 3 činí 0,4 m (viz bod 13.3 přílohy katastrální vyhlášky), nebylo by možno dospět k závěru, že se stavba zděného plotu nenachází na pozemcích žalobce. Stavba zděného plotu je umístěna na pozemcích žalobce ve vzdálenosti až 0,68 m (v místě bodu 786195-001370017, kde se nachází „vícekmenná“ olše) od vlastnické hranice dané závazným geometrickým a polohovým určením v katastru nemovitostí, respektive ve vzdálenosti až 0,45 m od původního drátěného oplocení (viz strana 19 znaleckého posudku doc. Ing. Václava Čady, CSc.). To znamená, že i v případě zohlednění dovolatelkou (nesprávně) prosazované odchylky 0,4 m by se zděný plot nemohl nacházet mimo pozemky žalobce.

17. Dovolání žalované je ovšem přípustné pro řešení otázky, jež v rozhodovací praxi Nejvyššího

soudu nebyla dosud posuzována, a sice k jakým hlediskům má soud přihlídnout v rámci úvahy o tom, zda lze neoprávněnou stavbu zřízenou po 1. 1. 2014 vypořádat jejím odstraněním. Odpověď na tuto otázku nelze zásadně nalézt v závěrech rozhodnutí, na něž žalovaná odkazuje (konkrétně v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002, uveřejněném pod číslem 23/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 880/2003, a v usneseních Nejvyššího soudu ze dne 18. 5. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3765/2015, a ze dne 4. 4. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5111/2016), neboť zmíněná rozhodnutí se týkají vypořádání neoprávněné stavby podle § 135c zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013, (dále „obč. zák.“ nebo „zákon č. [40/1964](#) Sb.“) a nikoli vypořádání neoprávněné stavby zřízené po 1. 1. 2014, kdy nabyt účinnosti zákon č. [89/2012](#) Sb. Jeví se vhodným uvést, že jiný názor dovolacího soudu na identifikaci zákonného předpokladu přípustnosti dovolání obsaženého v ustanovení § 237 o. s. ř. nečiní dovolání vadným, a tudíž neprojednatelným (k tomu srovnej přiměřeně stanovisko pléna Ústavního soudu ze dne 28. 11. 2017, sp. zn. Pl. ÚS-st. 45/16, bod 36 odůvodnění, jež bylo uveřejněno pod číslem 460/2017 Sb.).

#### IV. Důvodnost dovolání

18. Po přezkoumání napadeného rozsudku odvolacího soudu ve smyslu ustanovení § 242 odst. 1 o. s. ř., jež takto provedl bez jednání (§ 243a odst. 1 věty první o. s. ř.), dospěl Nejvyšší soud k závěru, že dovolání žalované není v rozsahu, v němž bylo shledáno přípustným (viz bod 17 odůvodnění tohoto rozsudku), důvodné.

19. Skutkový stav věci, na němž byl rozsudek odvolacího soudu založen, nemohl být dovoláním zpochybněn, a proto z něj Nejvyšší soud při dalších úvahách vychází (musí vycházet).

20. O nesprávné právní posouzení věci (naplňující dovolací důvod podle § 241a odst. 1 část věty před středníkem o. s. ř.) jde tehdy, posoudil-li odvolací soud věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně vybranou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

21. Vzhledem k tomu, že realizace stavby zděného plotu byla započata i dokončena v roce 2022, je třeba projednávanou věc posuzovat podle příslušných ustanovení zákona č. [89/2012](#) Sb. - viz § 3028 odst. 1, 2 o. z.

22. Podle ustanovení § 1085 o. z. soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že ten, kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, musí vlastním nákladem stavbu odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu. Soud přitom přihlídně, zda k zřízení stavby došlo v dobré víře.

23. Podle ustanovení § 135c odst. 1 obč. zák. zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil.

24. Podle ustanovení § 135c odst. 2 obč. zák. pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže jí soud za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud s tím vlastníkem pozemku souhlasí.

25. Podstata neoprávněné stavby spočívá v tom, že někdo staví na cizím pozemku, aniž by mu svědčil právní titul umožňující na cizím pozemku stavbu zříditi. Pro klasifikaci stavby jako neoprávněné není rozhodující, zda stavebník měl či neměl stavební povolení, a stejně tak není rozhodující samotné vědomí vlastníka pozemku nebo státních orgánů o prováděné stavbě (k tomu srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 5968/2017, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze

dne 14. 6. 2023, sp. zn. 22 Cdo 3514/2022). Dovolací soud ve své judikatuře nikdy nepochyboval o tom, že zasáhne-li vlastník jednoho pozemku stavbou oplocení nedovoleně na pozemek souseda (cizí pozemek), jedná se o neoprávněnou stavbu (k tomu srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2012, sp. zn. 22 Cdo 1028/2011, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 5. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3765/2015).

26. Ustanovení § 1085 o. z. zakládá oprávnění vlastníka pozemku, na kterém se nachází neoprávněná stavba, jež je jeho součástí, domáhat se odstranění takové stavby. Vlastník pozemku tak má právo bránit se proti protiprávnímu zásahu vůči osobě, která stavbu na pozemku zřídila bez právního důvodu, přestože se neoprávněná stavba stává v souladu s § 1084 odst. 1 o. z. součástí pozemku, a náleží tudíž vlastníkovi pozemku jako jeho součást.

27. Na rozdíl od právní úpravy v předchozím občanském zákoníku (tj. v zákoně č. [40/1964](#) Sb.), podle níž rozhodujícím hlediskem pro vypořádání neoprávněné stavby byla účelnost jejího odstranění (srovnej § 135c odst. 2 obč. zák.) a ve vztahu k níž dovolací soud ve své ustálené judikatuře dovodil, že dobrou víru je třeba zohlednit jako jedno z kritérií přicházejících do úvahy (k tomu srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1112/2020, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1182/2019, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2022, sp. zn. 22 Cdo 2899/2021), právní úprava v zákoně č. [89/2012](#) Sb. opouští důraz na účelnost odstranění neoprávněné stavby typický pro předchozí úpravu (srovnej § 135c odst. 2 obč. zák.) a soustřeďuje se na zjištění o dobré víře zřizovatele stavby. Jediným zákonným hlediskem, ke kterému má soud výslovně přihlídnout, je totiž podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 právě kritérium dobré víry při zřízení stavby. Tím se nepochybně nevylučuje, aby soud zohlednil i hlediska jiná. Kritérium dobré víry však zákonodárce zjevně považuje za natolik zásadní, že by mělo rozhraničovat úvahu soudu o tom, zda žalobě vyhoví či nikoli. Při absenci dobré víry má soud primárně uvažovat o odstranění stavby, pokud zde nejsou další výjimečné, mimořádné okolnosti, které by byly natolik významné, že by je bylo nutno předřadit nejen před absenci dobré víry zřizovatele stavby, ale také před vlastní protiprávní zásah do práva vlastníka pozemku [viz Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 323–330, nebo obdobně též Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, komentář k § 1085].

28. Smyslem ustanovení § 1085 o. z. není poskytnout ochranu nedbalému zřizovateli stavby, který byl sice (snad, možná) subjektivně přesvědčen o tom, že stavbu zřizuje na svém pozemku, popřípadě že je oprávněn stavbu na pozemku zřídit, ovšem jeho omyl byl se zřetelem ke všem okolnostem konkrétního případu neomluvitelný. Při posuzování, zda je dána dobrá víra, je třeba přihlížet ke všem okolnostem daného případu (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4925/2016). Omluvitelným je omyl, ke kterému došlo přesto, že mýlící postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem ke všem okolnostem konkrétního případu po každém požadovat (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2190/2000). Pokud omyl přesahuje rámec běžného, obvyklého posuzování věcí, není omluvitelný (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 490/2001). Zpochybnit posouzení dobré víry lze jen v případě, kdyby úvahy soudu v nalézacím řízení byly zjevně nepřiměřené (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1689/2000, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2011, sp. zn. 22 Cdo 4370/2009, uveřejněný pod číslem 107/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní).

29. V nyní projednávané věci odvolací soud založil své rozhodnutí na závěru, že žalovaná umístila na pozemky žalobce bez jakéhokoliv soukromoprávního titulu zděný plot. Ze skutkových zjištění odvolacího soudu učiněných na základě znaleckého posudku doc. Ing. Václava Čady, CSc., přitom vyplývá, že hranice pozemků žalobce a pozemku žalované odpovídá linii pletiva původního drátěného plotu. Zděný plot byl vystavěn na pozemcích žalobce ve vzdálenosti průměrně přibližně 40 cm od

původního drátěného plotu, který nebyl při stavbě nového plotu odstraněn; zděný plot nebyl realizován na základech původního drátěného plotu. Ostatně sama žalovaná tuto skutečnost připustila, když prohlásila, že zděný plot není postaven v linii původního drátěného plotu, neboť tomu bránily „kameny a kořeny“.

30. Odvolacímu soudu nelze ničeho vytknout, jestliže dospěl k závěru, že zjištěný skutkový stav neprokazuje existenci dobré víry žalované při stavbě zděného plotu na pozemcích žalobce. Jestliže žalovaná vědoma si okolnosti, že zděný plot neumísťuje v linii původního drátěného plotu, nikterak nezajistila řádné zaměření nového plotu, nezachovala tak obvyklou míru opatrnosti, neboť se neseznámila se skutečným průběhem hranice pozemků a vycházela v tomto směru toliko z vlastního přesvědčení (k tomu dále přiměřeně srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4925/2016, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 11. 2024, sp. zn. 22 Cdo 2709/2024). Dobrou víru žalované tedy vyloučil již její postup při výstavbě zděného plotu.

31. Z výše uvedených konkluzí pak pro projednávanou věc lze uzavřít, že odvolací soud nepochybil, pokud uzavřel, že samotný nedostatek dobré víry žalované při stavbě zděného plotu opodstatňuje rozhodnutí o odstranění této stavby. Při absenci dobré víry žalované totiž nejsou pro vyhovění žalobnímu požadavku na odstranění stavby bez dalšího rozhodující jiné žalovanou namítané aspekty, tedy účelnost odstranění stavby, účel stavby, rozsah zastavěného pozemku či pouhá vědomost žalobce o provádění této stavby. Ani žalovaná přitom netvrdí, že by v přítomné věci byly dány výjimečné, mimořádné okolnosti, jež by převážily nad absencí dobré víry ke zřízení stavby a umožnily by odepřít soudní ochranu vlastníku pozemku.

32. Nejvyšší soud se dále neztotožňuje s názorem žalované, že odstranění stavby zděného plotu se přičí dobrým mravům.

33. Problematikou dobrých mravů v podmínkách zákona č. [89/2012](#) Sb. se Nejvyšší soud zabýval např. v rozsudku ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014, v usneseních ze dne 30. 9. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1483/2015, ze dne 5. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2539/2017, nebo ze dne 29. 10. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1722/2018. S odkazem na odbornou literaturu dovodil, že problematika dobrých mravů byla dříve upravena v ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., s účinností od 1. 1. 2014 je obsažena v § 2 odst. 3 o. z. a v § 8 o. z. vylučujících právní ochranu při zjevném zneužití práva; judikaturu přijatou k výkladu rozporu s dobrými mravy podle ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. lze přiměřeně aplikovat i na výklad podle zákona č. [89/2012](#) Sb. Za zneužití práva lze považovat výkon práva v rozporu s jeho účelem, kdy je právo vykonáno, ačkoliv nositel tohoto práva nemá žádný skutečný nebo jen nepatrný zájem na jeho výkonu, resp. se projevující jako rozpor mezi užitkem oprávněného, k němuž výkon práva skutečně směřuje, a užitkem oprávněného, pro nějž je právo poskytnuto, který v krajní podobě může nabýt povahu tzv. šikany, která je výkonem práva za účelem poškození druhé strany (uvedený závěr převzal Nejvyšší soud z odborné literatury také v rozsudku ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014, uveřejněném pod číslem 101/2016 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní).

34. Při posuzování podmínek pro aplikaci § 3 odst. 1 obč. zák. je však vždy třeba brát v úvahu princip vlastnické svobody, vyjádřený též v článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle které vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Z tohoto principu vyplývá i právo vlastníka neužívat věc, pokud mu její užívání není uloženo zákonem. Zamítá-li soud vlastnickou žalobu proto, že uplatnění práva vlastníka na ochranu je v rozporu s dobrými mravy, jde v podstatě o případ nuceného omezení vlastnického práva (byť v případě, že se změní skutkové okolnosti, které vedly k zamítnutí žaloby, může se vlastník opět u soudu domáhat ochrany). Nelze sice vyloučit, že uplatnění práva vlastníka bránit se proti neoprávněným zásahům může být v konkrétním případě v rozporu s dobrými mravy; půjde však vždy o výjimečné případy, kdy výkon práva vážně poškodí uživatele věci, aniž by vlastníkovvi přinesl

odpovídající prospěch, a vyhovění žalobě by se dotýkalo zvláště významného zájmu žalovaného.

35. Ustanovení § 8 o. z. (dříve § 3 odst. 1 obč. zák.) patří k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem, a které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. Byla-li hypotéza právní normy vymezena správně, nemůže být rozhodnutí ve věci v rozporu se zákonem z důvodu, že nebyly objasněny okolnosti další, případně že nebylo přihlédnuto k jiným okolnostem, které v posuzovaném případě nelze považovat za podstatné či významné, neboť takové okolnosti nejsou součástí hypotézy právní normy, vymezené soudem v souladu se zákonem, z níž soud při právním posouzení věci vychází. Závěry, zda jde o zjevné zneužití práva, může dovolací soud zpochybnit jen tehdy, pokud by tato úvaha byla z pohledu zjištěných skutečností zjevně nepřiměřená (srovnej rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4755/2014, a ze dne 21. 8. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1920/2019). Dovolací soud přitom zdůraznil, že zákaz zneužití práva (§ 8 o. z.) je institutem ztělesňujícím korigující funkci principu poctivosti. Slouží k tomu, aby pomocí něj byla odepřena právní ochrana takovému výkonu práva, který sice formálně odpovídá zákonu či obsahu existujícího právního vztahu, avšak jenž je vzhledem k okolnostem případu nepřijatelný (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2135/2016). Posouzení, zda v daném případě je namístě žalobu zamítnout pro zjevné zneužití práva (§ 8 o. z.), závisí tedy na posouzení konkrétních okolností věci (k tomu srovnej souhrnně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2022, sp. zn. 22 Cdo 2616/2021).

36. V dané věci neshledává Nejvyšší soud ničeho, co by činilo výkon práva žalobce na odstranění stavby zděného plotu rozporným s dobrými mravy (respektive co by činilo výkon práva žalobce na odstranění stavby zneužitím výkonu jeho vlastnického práva ve smyslu ustanovení § 8 o. z.) a v čem by závěry odvolacího soudu snad měly být zjevně nepřiměřené. Poukazuje-li žalovaná na účelový postup žalobce, který dle jejího názoru jednal s úmyslem hospodářsky poškodit žalovanou, jestliže právní kroky proti stavbě zděného plotu uskutečnil až po jeho dokončení, jeví se vhodným podotknout, že samotná okolnost, že okamžik doručení předžalobní výzvy žalované se v zásadě kryje s okamžikem dokončení stavby zděného plotu (předžalobní výzva v přítomné věci byla žalované doručena dne 25. 8. 2022 a k dokončení stavby zděného plotu došlo na konci měsíce srpna 2022), v žádném směru zneužití práva ze strany žalobce nepředstavuje. Nadto sama žalovaná uvedla, že žalobce na ni „posílal různé kontroly“, jež neshledaly důvody pro zahájení řízení o odstranění stavby dle předpisů stavebního práva (viz vyjádření žalované ze dne 19. 3. 2024).

37. Pro úplnost lze dodat, že odvolací soud zcela přiléhavě dovedl, že nedostatek (objektivizované) dobré víry žalované při stavbě zděného plotu brání aplikaci ustanovení § 1086 o. z., které zní: „Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřízení stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu“ (odst. 1). Soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu (odst. 2). Již v rozsudku ze dne 8. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 828/2017, uveřejněném pod číslem 54/2020 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, Nejvyšší soud totiž konstatoval, že obrat „kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu“ je třeba vykládat tak, že zřizovatel byl v dobré víře, že zřizuje stavbu na svém pozemku, neměl však ke zřízení stavby na cizím pozemku soukromoprávní titul.

38. Je-li dovolání přípustné, jako je tomu v posuzovaném případě, dovolací soud přihlédne k vadám uvedeným v ustanovení § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i kdyby nebyly v dovolání uplatněny (srovnej § 242 odst. 3 větu druhou o. s. ř.).

39. K výtce dovolatelky, jíž brojí proti neprovedení některých označených důkazů, sluší se uvést, že soudy nejsou vázány důkazními návrhy účastníků potud, že by byly povinny provést všechny nabízené důkazy; jsou oprávněny posoudit důkazní návrhy a rozhodnout o tom, které z navržených důkazů provedou, a které nikoliv; musí se přitom vypořádat s tím, proč některé navržené důkazy neprovedly (srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 2019, sp. zn. 25 Cdo 3326/2018, ze dne 24. 4. 2019, sp. zn. 25 Cdo 1056/2019, nebo ze dne 26. 10. 2020, sp. zn. 28 Cdo 2107/2020). Soudy nižšího stupně přitom v projednávané věci své povinnosti dostály, když v odůvodnění svých rozhodnutí řádně vysvětlily, z jakého důvodu některým důkazním návrhům nevyhověly. Skutečnost, že nakonec dospěly ke skutkovému závěru, jenž žalované nekonvenuje, žádné zkrácení jejich procesních práv pochopitelně nepředstavuje.

40. Z uvedeného plyne, že rozsudek odvolacího soudu z hlediska uplatněného dovolacího důvodu nesprávného právního posouzení věci (při aplikaci ustanovení § 1085 o. z.) ob stojí. Nejvyšší soud proto dovolání žalované podle ustanovení § 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř. zamítl.

## Další články:

- [Adhezní nárok \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zmatečnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Střídavá péče](#)
- [Restituce](#)
- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předběžné opatření](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní doba](#)
- [Exekuce](#)