

# Stavební deník

Povinnost vydat stavební deník stavebníkovi, upravená ve stavebním zákoně, je jen jedním z prvků řady dílčích závazkových vztahů vznikajících v souvislosti s realizací stavby mezi stavitelem (stavebním podnikatelem) a stavebníkem (vlastníkem stavby). Účastníci tohoto vztahu mají vůči sobě rovné postavení a stavebník nemůže vynutit splnění povinnosti stavitele vydat deník, aniž by se obrátil na orgán veřejné moci k tomu určený; protože zákon nesevřuje rozhodování o takovém sporu jinému orgánu, je k rozhodování povolán soud.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 31 Cdo 1074/2012, ze dne 12.9.2012)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce J. Ř., zastoupeného Mgr. J.H., advokátem se sídlem v B., proti žalovanému M. R., zastoupenému JUDr. T. F., advokátem se sídlem v B., o vydání věci, vedené u Okresního soudu ve Znojmě pod sp. zn. 4 C 161/2006, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 13. září 2011, č. j. 17 Co 97/2011-119, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Žalobce se domáhal, aby mu žalovaný vydal originál druhého dílu stavebního deníku vedeného žalovaným při realizaci stavby „dostavba RD A.“ prováděné na domě ve vlastnictví žalobce v B. na ulici A., alternativně průpis druhého dílu stavebního deníku vedeného žalovaným při realizaci stavby „dostavba RD A.“ Uvedl, že účastníci uzavřeli dne 28. června 1999 smlouvu o dílo č. 4/99, podle které žalovaný prováděl pro žalobce práce na dokončení stavby rodinného domu. Žalovaný vedl o stavbě stavební deník, který pořídil na své náklady.

Okresní soud ve Znojmě („soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 6. listopadu 2006, č. j. 4 C 161/2006-28, žalobu zamítl; uvedl, že žalobce neprokázal vlastnictví stavebního deníku ani jiné oprávnění požadovat po žalovaném jeho vydání.

Krajský soud v Brně jako soud odvolací k odvolání žalobce rozsudkem ze dne 31. března 2008, č. j. 17 Co 21/2007-49, změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku ve věci samé tak, „že žalovaný je povinen do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku vydat žalobci originál druhého dílu stavebního deníku“. Ve zbývajících částech rozsudku soudu prvního stupně ve věci samé potvrdil. Odvolací soud věc posoudil podle § 100 odst. 3 zákona č. [50/1976](#) Sb. (dále též jen „stavební zákon“) a podle § 43 odst. 4 vyhlášky č. [132/1998](#) Sb. Dospěl k závěru, že soud prvního stupně sice správně zjistil skutkový stav, nevyvodil však z něj správné právní závěry. Z uvedených ustanovení vyplývá povinnost stavebníka (žalobce) uchovávat po zákonem stanovenou dobu 10 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí originál stavebního deníku, který přebírá od zhotovitele (žalovaného). Z těchto ustanovení je nutno při stanovení výše uvedených povinností dovodit na druhé straně povinnost zhotovitele stavební deník vydat stavebníkovi, protože jinak by stavebník nemohl dostat svým zákonným povinností. Bylo tedy povinností žalovaného po dokončení stavby žalobci stavební deník vydat. Za bezpředmětnou považoval argumentaci soudu prvního stupně, že deník byl ve vlastnictví žalovaného, který jej koupil, neboť v dané věci nešlo o ochranu vlastnického práva podle § 126 odst. 1 občanského zákoníku („obč. zák.“), ale o povinnost stanovenou stavebním zákonem.

Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 17. června 2010, sp. zn. 22 Cdo 3494/2008, rozsudek odvolacího soudu i soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Dovolací soud

konstatoval, že z hmotněprávního hlediska posoudil odvolací soud věc správně, když povinnost vydat stavební deník opřel o § 100 odst. 3 a 5 stavebního zákona, nezabýval se však skutkovou stránkou věci, neboť pominul tvrzení žalovaného, že druhou část stavebního deníku již nemá; v této souvislosti neposkytl účastníkům potřebná poučení.

Soud prvního stupně poté rozhodl rozsudkem ze dne 13. prosince 2010, č. j. 4 C 161/2006-91, tak, že žalovanému uložil, aby žalobci vydal originál předmětného deníku do tří dnů od právní moci rozsudku a nahradil mu náklady řízení.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Brně jako soud odvolací rozsudkem ze dne 13. září 2011, č. j. 17 Co 97/2011-119, rozsudek soudu prvního stupně ve výroku ve věci samé potvrdil, změnil ve výroku o nákladech řízení a rozhodl také o nákladech odvolacího řízení.

Soudy obou stupňů ve shodě s právním názorem Nejvyššího soudu vysloveným ve shora označeném rozsudku dovodily, že povinnost žalovaného – zhotovitele stavby vydat stavební deník žalobci – vlastníku stavby vyplývá z § 100 odst. 3 a 5 stavebního zákona. Poté, co byl žalovaný soudem prvního stupně poučen podle § 118a odst. 3 občanského soudního řádu („o. s. ř.“) o povinnosti navrhnout důkazy ke svému tvrzení o skartaci stavebního deníku, navrhl důkaz výsledkem svědkyně J. H. Navržený důkaz soud prvního stupně provedl a dospěl k závěru, že nelze vzít za prokázané, že žalovaný skartaci skutečně provedl. S tímto závěrem se ztotožnil i odvolací soud.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, ve kterém uplatňuje dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Zásadní právní význam připisuje otázce, zda § 100 odst. 3 a 5 stavebního zákona je předpisem hmotného práva, z něhož vyplývá povinnost zhotovitele stavby vydat stavebníkovi stavební deník. Podle žalovaného jde o veřejnoprávní předpis, a stavebník se proto nemůže dovolávat soudní ochrany. Odvolací soud vycházel z opačného názoru, k němuž dospěl i Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 17. června 2010, sp. zn. 22 Cdo 3494/2008. Tento názor je však v rozporu s usnesením Nejvyššího soudu ze dne 30. října 2007, sp. zn. 33 Odo 829/2005. V uvedené věci šlo o žalobu nového nabyvatele stavby o vydání stavební dokumentace vůči původnímu vlastníku stavby, opírající se o § 103 odst. 1 stavebního zákona. Nejvyšší soud uvedl, že tímto ustanovením, obsaženým v části stavebního zákona nazvané státní stavební dohled, se občanskoprávní povinnost nezakládá, neboť i ze samotného názvu zákona vyplývá, že jde o normu veřejnoprávní. Žalovaný dále namítl, že v řízení došlo k vadě, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Soudem prvního stupně byl sice podle pokynu Nejvyššího soudu poučen podle § 118a odst. 3 o. s. ř., aby navrhl důkazy potřebné k prokázání tvrzení, že nemůže vydat žalobci originál stavebního deníku, protože jej skartoval. Jím navržený důkaz výsledkem svědkyně J. H. soud prvního stupně sice provedl, avšak dospěl k závěru, že neunesl důkazní břemeno, aniž jej však o nutnosti označit další důkazy podle § 118a odst. 3 o. s. ř. opětovně poučil. Přitom takový postup vyplývá i z usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. července 2010, sp. zn. 21 Cdo 2604/2009. Tato vada nemohla být zhojena ani jeho poučením podle § 119a odst. 1 o. s. ř. Žalovaný navrhl, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalobce se vyjádřil k dovolání tak, že právní posouzení věci odvolacím soudem je správné, jak vyplývá i z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2010, sp. zn. 22 Cdo 3494/2008. Argumentace žalovaného, že § 100 odst. 3 a 5 stavebního zákona je veřejnoprávním předpisem, nemůže obstát. Takový výklad by vedl k absurdní situaci, že stavebník je sice povinen uchovávat stavební deník, ale nemá žádnou faktickou ani právní možnost se domoci po zhotoviteli stavby jeho vydání. Žalobce navrhl, aby dovolací soud dovolání odmítl.

Tříčlenný senát č. 22, který měl podle rozvrhu práce Nejvyššího soudu dovolání projednat a rozhodnout o něm, při úvaze o pravomoci soudu rozhodnout o povinnosti stavitele (stavebního podnikatele) vydat po ukončení stavby stavebníkovi stavební deník dospěl k právnímu názoru

odlišnému od toho, který byl vyjádřen v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. října 2007, sp. zn. 33 Odo 829/2005; z tohoto rozhodnutí se podává, že již samotné zařazení normy do stavebního zákona, resp. do části druhé, oddílu 9. stavebního zákona č. [50/1976](#) Sb. určuje její veřejnoprávní povahu; i když toto rozhodnutí bylo vydáno ve sporu o vydání dokumentace skutečného provedení stavby, dopadá argumentace tam uvedená i na spor o vydání stavebního deníku po dokončení stavby. Proto rozhodl o postoupení věci k rozhodnutí velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia podle § 20 zákona č. [6/2002](#) Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia pak věc projednal a rozhodl o ní v souladu s ustanoveními § 19 a § 20 odst. 1 uvedeného zákona.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) a odst. 3 o. s. ř. (rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam, neboť právní otázka vyřešená dovolacím soudem má být vyřešena jinak), že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné.

V občanském soudním řízení projednávají a rozhodují soudy spory a jiné právní věci, které vyplývají z občanskoprávních, pracovních, rodinných a obchodních vztahů, pokud je podle zákona neprojednávají a nerozhodují o nich jiné orgány (§ 7 odst. 1 o. s. ř.). Vztahy označené v citovaném ustanovení jsou vztahy soukromoprávními.

Správní orgány jsou věcně příslušné jednat a rozhodovat ve věcech, které jim byly svěřeny zákonem nebo na základě zákona (§ 10 odst. 1 správního řádu č. [500/2004](#) Sb.).

Při realizaci staveb a jejich změn, jejichž stavebníkem nebo zhotovitelem je právnická osoba nebo fyzická osoba podnikající podle zvláštních předpisů, musí být veden stavební deník. Při realizaci ostatních staveb a jejich změn musí být na stavbě, popřípadě na staveništi veden alespoň jednoduchý záznam o stavbě. Stavební deník a jednoduchý záznam o stavbě je povinen vést zhotovitel stavby. Stavebník má právo nahlížet do stavebního deníku a k záznamům v něm uvedeným připojovat svá stanoviska (§ 100 odst. 3 stavebního zákona). Stavebník je povinen uchovávat stavební deník po dobu deseti let od právní moci kolaudačního rozhodnutí, popřípadě od dokončení stavby, pokud kolaudaci nepodléhá (§ 100 odst. 5 stavebního zákona).

Stavebník uchovává po zákonem stanovenou dobu originál stavebního deníku, který přebírá od zhotovitele (§ 43 odst. 4 věta první vyhl. č. [132/1998](#) Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona).

System práva tvoří právní normy (příp. právní odvětví, pokud je jejich objektivní existence uznávána), nikoliv právní předpisy; systém práva tak není totožný se systémem právních předpisů. „Prakticky při žádném třídění se systém práva nekryje s komplexem pramenů práva, neboť během legislativního procesu nezřídka dochází ke kombinaci různorodých norem (např. pracovníprávních a administrativněprávních) v jednom a též předpisu“ (Boguszak, J., Čapek, J.: Teorie práva. Praha: Codex Bohemia 1997, s. 79). Uvedený poznatek se projevuje i v tom, že i na úrovni systému práva se někdy hovoří o tzv. komplexních právních odvětvích, obsahujících zároveň prvky veřejnoprávní i soukromoprávní (viz např. Knappová, M., Švestka, J., a kol.: Občanské právo hmotné. Praha. ASPI, vydání třetí, 2002, díl I., s. 45). Ostatně jak níže citovaný komentář k občanskému zákoníku (s.8), tak další díla konstatují, že dochází k prolínání veřejnoprávních a soukromoprávních prvků v právních předpisech.

Při úvaze o tom, zda posuzovaný právní vztah je vztahem veřejnoprávním či soukromoprávním tak

nelze vyjít z toho, ve kterém právním předpisu jsou obsaženy normy jej upravující, ale je třeba zabývat se povahou těchto norem a právních vztahů jimi upravených. Samotná okolnost, že určité ustanovení je obsaženo v stavebním zákoně, ještě bez dalšího neznamená, že má veřejnoprávní povahu.

Veřejnoprávní normy jsou charakterizovány tím, že „nejméně jeden subjekt právního vztahu - ať již stát, obec, popř. jiný veřejný orgán - vystupuje vůči druhému subjektu, tj. soukromoprávní osobě, ať fyzické či právnické, v pozici nositele autoritativně vykonávané svrchované, výsostné veřejné moci“ (Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M.: občanský zákoník. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2. vydání, 2009, s. 6) „V soukromém právu mají subjekty rovné postavení, (platí tu tzv. princip ekvivalence), kdežto v právu veřejném je jeden subjekt práva podřízen druhému, který v právním vztahu vystupuje jako silnější, tj. jako potior persona (platí tu tzv. princip subordinace)“ (Knapp, V.: Teorie Práva. Praha : C. H. Beck, 1995, s. 68).

Z ustanovení § 100 odst. 3 a 5 stavebního zákona ve spojení s § 43 odst. 4 věta první vyhl. č. [132/1998](#) Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, vyplývá, že zhotovitel stavby je povinen vést stavební deník a po dokončení stavby jej musí předat stavebníkovi (rozsudek Nejvyššího soudu dne 17. června 2010, sp. zn. 22 Cdo 3494/2008, viz též Malý, K.: Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb. Stavební deník. ASPI, ID: LIT28272CZ; nyní to výslovně stanoví § 157 odst. 3 stavebního zákona č. [183/2006](#) Sb.). Vztah mezi zhotovitelem stavby a stavebníkem, týkající se předání stavebního deníku po zhotovení stavby, je vztahem soukromoprávním; zhotovitel a stavebník v něm vystupují jako rovnoprávné subjekty, žádný z nich nemůže založit jednostranně povinnost druhého a nemůže vymáhat splnění povinností vyplývajících z hmotného práva, aniž by se obrátil na orgán veřejné moci k tomu zákonem povoláný. Ze žádného ustanovení stavebního ani jiného zákona též nelze dovodit, že by šlo o povinnost vymahatelnou orgánem či osobou pověřenou státním stavebním dohledem anebo stavebním úřadem.

Lze argumentovat i tím, že stavební zákon č. [50/1976](#) Sb. v původním znění povinnost vést stavební deník a vydat jej stavebníkovi vůbec neupravoval. Tyto povinnosti do něj byly zařazeny až novelou č. [83/1998](#) Sb.; protože jde o problematiku, která se z hlediska stavebního práva týká i státního stavebního dohledu, jehož orgány mají možnost činit do stavebního deníku záznamy (§ 100 odst. 4 stavebního zákona), zařadil zákonodárce ustanovení o deníku do oddílu, který se týká stavebního dozoru, přičemž do § 100 koncentroval všechna ustanovení ohledně tohoto deníku. Nový stavební zákon č. [183/2006](#) Sb. pak povinnost stavitele vydat stavebníkovi stavební deník upravil v § 154 odst. 1 písm. d), který nese název „Vlastník stavby a zařízení“ a je zařazen do hlavy IV. části čtvrté tohoto zákona, která nese název „Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb“. Argumentaci uvedenou v usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 829/2005 tak nadále nelze použít, přičemž je zřejmé, že veřejnoprávní či soukromoprávní povaha právního vztahu se nemění tím, že obsahově (byť i jinak formulovaná) stejná norma je zařazena do části zákona s odlišným názvem.

Samotná skutečnost, že vztahy týkající se stavebního deníku byly upraveny v oddílu devátém druhé části stavebního zákona, nazvaném „Státní stavební dohled“, tak nemůže být pro určení povahy právních vztahů mezi zhotovitelem a stavebníkem rozhodující. Povinnost vydat stavební deník stavebníkovi, upravená ve stavebním zákoně, je tak jen jedním z prvků řady dílčích závazkových vztahů vznikajících v souvislosti s realizací stavby mezi stavitelem (stavebním podnikatelem) a stavebníkem (vlastníkem stavby). Účastníci tohoto vztahu mají vůči sobě rovné postavení a stavebník nemůže vynutit splnění povinnosti stavitele vydat deník, aniž by se obrátil na orgán veřejné moci k tomu určený; protože zákon nesvěřuje rozhodování o takovém sporu jinému orgánu, je k rozhodování povolán soud.

Z uvedeného je zřejmé, že k rozhodování o žalobě stavebníka proti staviteli (stavebnímu podnikateli)

na vydání stavebního deníku po dokončení stavby je dána pravomoc soudu.

Dovolatel dále namítá, že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Soud prvního stupně jej vyzval, aby označil důkazy k prokázání tvrzení, že stavební deník byl skartován; žalovaný pak navrhl důkaz výsledkem svědkyně J. H., která měla deník skartovat. Z její výpovědi však soud prvního stupně neučinil skutkové zjištění, že by deník byl skartován. Dovolatel nyní tvrdí, že měl být opětovně poučen o důkazní povinnosti podle ustanovení § 118a odst. 3 o. s. ř., neboť soud sice provedl ohledně sporného tvrzení důkazy, které navrhl, avšak podle soudu toto tvrzení neprokázal, a proto (z důvodu neunesení důkazního břemene) nemohl být ve věci úspěšný. Odkazuje přitom na právní názor, který vyslovil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 29. července 2010, sp. zn. 21 Cdo 2604/2009, podle něhož v takovém případě je třeba poskytnout účastníkovi poučení znovu.

Dovolání lze podat z důvodu, že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř.]. Uvedený dovolací důvod je tak dán, je-li řízení postiženo vadou a (současně) tato vada mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. I kdyby bylo v dané věci možno dovést, že soud prvního stupně měl žalobci opětovně poučení poskytnout, z obsahu spisu vyplývá, že taková vada by nemohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Soud prvního stupně učinil závěr o neunesení důkazního břemene na základě výpovědi svědkyně H., kterou hodnotil s přihlédnutím k zákonné povinnosti uchovávat deník po dobu 10 let, kterou by v případě skartace žalovaný nesplnil (k tomu dovolací soud dodává, že žalovaný v řízení původně uváděl, že stavební deník má, odmítal jej však vydat - č. l. 3 a 8 spisu, ke skartaci mělo podle jeho tvrzení dojít až v lednu 2006, tedy poté, co již 4 roky probíhalo řízení ohledně vydání stavebního deníku). Nejpozději z rozsudku soudu prvního stupně tak musel žalovaný zjistit, že neunesl důkazní břemeno ohledně skartace stavebního deníku; jestliže ani v odvolání, ani při odvolacím jednání nenavrhl k prokázání svého tvrzení jiný důkaz, než opětovný výslech svědkyně H. (a ani v dovolání ostatně neuvádí, který důkaz mohl k prokázání jeho tvrzení ještě označit), nemohlo být neposkytnutí opakovaného poučení (pokud poskytnuto být mělo) vadou, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Protože napadený potvrzující rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněných dovolacích důvodů věcně správný, a protože nebylo zjištěno (a ani dovolatelem tvrzeno), že by rozsudek odvolacího soudu byl postižen vadou uvedenou v ustanoveních § 229 odst.1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř. nebo další jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, Nejvyšší soud dovolání žalovaného podle ustanovení § 243b odst. 2, části věty před středníkem o. s. ř. zamítl.

( zdroj: [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz) )

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

## Další články:

- [Důkazní břemeno](#)
- [Dokazování, neúčinnost právního jednání](#)
- [Katastr nemovitostí](#)
- [Náhrada za ztrátu na výdělku \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ochrana spotřebitele \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)

- [Pracovněprávní vztah \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Společný nájem bytu manžely \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Určení otcovství \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Jméno v obchodní firmě právnické osoby](#)
- [Dokazování](#)
- [Bolestné](#)