



SOUHLAS VLASTNÍKA PODLE § 187 ZÁKONA č. 283/2021 Sb.

§ 187

(1) Je-li stavebník vlastníkem pozemku nebo stavby, na nichž má být záměr uskutečněn, nebo je-li oprávněn k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti, ověří stavební úřad tuto skutečnost v katastru nemovitostí. Vlastnické právo ke stavbě, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, doloží stavebník čestným prohlášením

(2) Není-li stavebník vlastníkem pozemku, na němž má být záměr uskutečněn, a není-li ani oprávněn k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti, dokládá stavebník souhlas vlastníka pozemku, který je zapsán v katastru nemovitostí ke dni podání žádosti. To platí obdobně i v případě, že stavebník není vlastníkem stavby, která není součástí pozemku. Souhlas vlastníka pozemku nebo stavby nelze vzít zpět po podání žádosti o povolení záměru. Dojde-li po podání žádosti k podstatné změně záměru, lze záměr povolit, jen doloží-li stavebník souhlas vlastníka pozemku nebo stavby s upraveným záměrem.

(3) Souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace a musí obsahovat identifikační údaje a podpis vlastníka pozemku nebo stavby, na nichž má být záměr povolen, nebo oprávněného k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti. Identifikačními údaji jsou u

- a) fyzické osoby jméno, příjmení, datum narození, adresa místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresa bydliště,*
- b) právnické osoby název, sídlo a identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno.*

(4) K souhlasu vlastníka pozemku nebo stavby, které jsou v podílovém spoluvlastnictví, je třeba souhlas dvoutřetinové většiny spoluvlastníků podle výše jejich podílů; v případě bytového spoluvlastnictví postačí pouze souhlas společenství vlastníků jednotek, nebo správce, pokud společenství vlastníků jednotek nevzniklo.

(5) Souhlas není potřeba, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro záměr stanoven zákonem účel vyvlastnění.

Pro uskutečnění záměru vyžaduje právní řád dva tituly. Veřejnoprávní podle stavebního zákona a soukromoprávní podle občanského zákoníku. S přihlédnutím k ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jsou tyto tituly relativně nezávislé, ačkoli k realizaci stavebního záměru je zapotřebí obou. Veřejnoprávním titulem je povolení záměru dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Soukromoprávními tituly jsou především věcná práva

zejména vlastnické právo, právo stavby, věcná břemena – služebnosti a za určitých okolností i závazková práva jako nájem, výpůjčka, závazky ze smlouvy o budoucí smlouvě nebo titul z nepojmenované smlouvy apod.

Úprava § 187 stavebního zákona, stejně jako předchozí úprava v § 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vychází především z principu, že nositelé věcných práv, tj. vlastníci a oprávnění z práva stavby a ze služebnosti, jsou oprávnění v rozsahu těchto práv požadovaný záměr uskutečnit. Svědčí jim proto jak soukromoprávní titul k realizaci stavby, tak jsou oprávnění podat žádost o povolení záměru. Stavební úřad v takovém případě u práva stavby nebo služebnosti pouze zkoumá, zda stavební záměr koresponduje s předmětem práva stavby a služebnosti.

Věcná práva uvedená v ustanovení § 187 stavebního zákona se evidují v katastru nemovitostí, proto je zde výslovně stanovena povinnost stavebního úřadu si oprávnění stavebníka k realizaci záměru ověřit v katastru nemovitostí. Stavebník tak není povinen existenci věcných práv dokládat jako přílohy k žádosti o povolení záměru. Ne všechny stavby jsou však předmětem evidence katastru nemovitostí (např. podzemní stavby), pak stavebník dokládá oprávnění stavět formou čestného prohlášení.

V ostatních případech stavební úřad nezkoumá povahu, obsah, ani rozsah oprávnění provést záměr, ale vyžaduje souhlas vlastníka pozemku nebo stavby k uskutečnění záměru s tím, že pro potřeby veřejnoprávního posuzování se prakticky jedná o souhlas s podáním žádosti o vydání povolení záměru podle stavebního zákona, de facto o prokázání aktivní procesní legitimity. V případě vydání veřejnoprávního oprávnění je pak na stavebníkovi, aby si zajistil potřebný soukromoprávní titul. Zvyšuje se tak v souladu s koncepcí občanského zákoníku odpovědnost stavebníka, nehledě k superficiální zásadě podle ustanovení § 506 občanského zákoníku (součástí pozemku jsou i stavby zřízené na pozemku s příslušnými výjimkami zejména u staveb dočasných, podzemních a u staveb inženýrských sítí). Zvláštní ustanovení se týká nejen nových staveb na cizím pozemku, popř. změn staveb, které jsou součástí pozemku, a kdy souhlas uděluje vlastník pozemku, ale uplatní se též na změny dokončených staveb (přístavby, nástavby, stavební úpravy), které nejsou součástí pozemku, a kdy souhlas uděluje vlastník takové stavby, nikoli vlastník pozemku.

Souhlas se podle § 187 odst. 5 stavebního zákona nedokládá, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro požadovaný stavební záměr nebo opatření stanoven účel vyvlastnění zákonem.

Forma, kterou pro souhlas stavební zákon v § 187 odst. 3 stanoví, je podpis vlastníka pozemku nebo stavby na situačním výkresu dokumentace. Stavební zákon neukládá žadateli povinnost předložit souhlas s ověřeným podpisem vlastníka pozemku nebo stavby, nelze jej proto

vyžadovat. Co však stavební zákon jednoznačně stanoví, jsou identifikační údaje vlastníka (spoluvlastníků), resp. stavební zákon stanoví náležitosti souhlasu. V případě udělení souhlasu v zastoupení, musí být doložena plná moc, ze které musí být zřejmé, že dotýčný zástupce je k udělení souhlasu zmocněn. Z dokumentace musí být jednoznačně seznatelné, o jakou stavbu se jedná.

Souhlas podle ustanovení stavebního zákona je třeba chápat jako jednoznačný souhlas se stavebním záměrem tak, jak je specifikován v předložené dokumentaci. Není vyloučeno, že mezi vlastníkem a stavebníkem dojde k soukromoprávním ujednáním, ale ve vztahu ke stavebnímu úřadu, který povoluje záměr z hledisek veřejnoprávních, musí být souhlas jednoznačný. V případě veřejnoprávních požadavků na provedení záměru, musí být dokumentace upravena podle požadavků vlastníka pozemku nebo stavby a poté předložena s jeho jednoznačným souhlasem. Je třeba si uvědomit, že se jedná prakticky o výjimečný postup povolování stavebního záměru na cizím pozemku nebo stavbě a tomu je podřazen i uvedený kategorický požadavek.

Souhlas podle § 187 stavebního zákona se dokládá k žádosti o povolení záměru a poté jej nelze vzít zpět, resp. odvolat ho. Pokud však po podání žádosti stavebník svůj záměr upraví, musí doložit nový souhlas vlastníka pozemku nebo stavby s upraveným záměrem.

Kdo bude udělovat žadateli souhlas, bude-li stavba součástí práva stavby, ustanovení § 187 stavebního zákona výslovně nezmiňuje. V tomto případě je třeba vycházet z ustanovení § 1250 občanského zákoníku, podle kterého, co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník. Zde je nutno připomenout, že občanský zákoník neužívá pojem „stavebník“ ve stejném významu tak, jak ho definuje ustanovení § 14 písm. a) stavebního zákona. Jako stavebníka označuje občanský zákoník osobu, která má právo stavby k cizímu pozemku, a to nejen po dobu, kdy je stavba na základě tohoto práva realizována, ale po celou dobu trvání práva stavby, tedy i v době, kdy je stavba dokončena, kolaudována, užívána; stavební zákon již tuto osobu označuje jako vlastníka stavby.

Vlastnické právo může svědčit více osobám, například pokud je pozemek nebo stavba ve spoluvlastnictví. V takovém případě je dle § 187 odst. 4 stavebního zákona dokládán souhlas dvoutřetinové většiny spoluvlastníků podle výše jejich podílů. V tomto smyslu udělený souhlas spoluvlastníka ale nic nemění na jeho postavení jako účastníka řízení. Vlastník, či všichni spoluvlastníci stavby nebo pozemku jsou vždy účastníky vedeného řízení o povolení záměru. V rámci tohoto řízení mají právo účastnit se jednání, seznámit se s podklady rozhodnutí, podávat námítky či odvolání proti rozhodnutí s výjimkou věcí, s nimiž souhlasili. Všichni spoluvlastníci jsou tak informováni a je jim zachována možnost se k věci vyjádřit a konečné rozhodnutí ovlivnit.

K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo. I když to není výslovně uvedeno, týká se ustanovení případů, kdy má dojít k zásahu do společných částí stavby (nemovité věci), protože podle ustanovení § 1175 odst. 1 občanského zákoníku má vlastník jednotky právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt. Společné části vymezuje § 1160 občanského zákoníku a § 4 až 6 nařízení vlády č. 366/2012 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím; podpis na situační výkres v případě bytového spoluvlastnictví uvede správce nebo statutární orgán. Potřebné informace o statutárním orgánu, jeho členech s uvedením způsobu, jak za právnickou osobu jednají, lze ověřit v rejstříku společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

Je třeba dodat, že § 187 odst. 4 stavebního zákona se v bytovém spoluvlastnictví vztahuje pouze k situaci, kdy stavebníkem je vlastník jednotky, nikoliv samotné společenství vlastníků. Zákon explicitně neřeší situaci, kdy je stavebníkem společenství vlastníků. Nejvyšší správní soud však v rozsudku ze dne 11. 5. 2022, čj. 6 As 126/2020-47 dovodil, že není důvod, aby se od společenství vlastníků vyžadoval například souhlas (určité části) vlastníků jednotek a není ani důvod trvat na tom, aby společenství vlastníků jako žadatel o povolení záměru vyznačilo na situační výkres dokumentace nebo projektové dokumentace souhlas se stavbou, jelikož o stavební povolení žádá přímo společenství vlastníků a je tedy zřejmé, že je se stavebním záměrem seznámeno a srozuměno. Z uvedeného vyplývá, že v případě, kdy je stavebníkem společenství vlastníků a jedná se o stavební záměr zasahující do společných částí, není nutné souhlas podle §184a stavebního zákona dokládat.

V této souvislosti je nutné zdůraznit, že stavební úřad neposuzuje a ani není ze zákona oprávněn posuzovat soukromoprávní vztahy v rámci bytového spoluvlastnictví, tedy ani to, zda usnesení společenství vlastníků bylo přijato řádně. Jak vyplývá z ustanovení § 162 občanského zákoníku, zastupuje-li právnickou osobu člen jejího orgánu způsobem zapsaným do veřejného rejstříku, nelze namítat, že právnická osoba nepřijala potřebné usnesení, že usnesení bylo stíženo vadou, nebo že člen orgánu přijaté usnesení porušil. Stavební úřad ověří pouze to, zda konkrétní společenství vlastníků, které je právnickou osobou (§ 1194 odst. 1 občanského zákoníku) zastupuje statutární orgán, osoba zapsaná v příslušném veřejném rejstříku

V případech, kdy je pozemek nebo stavba majetkem ve svěřenském fondu, vykonává práva vlastníka svěřenský správce.