

Aplikace 184a stavebního zákona

Červen 2018

- **§ 184a stavebního zákona:**

- *(1) Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.*
- *(2) Souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace.*
- *(3) Souhlas se nedokládá, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro požadovaný stavební záměr nebo opatření stanoven účel vyvlastnění zákonem.*
- *(4) Odstavce 1 a 2 se použijí obdobně u postupů podle části třetí hlavy III a části čtvrté hlavy I, které nejsou správním řízením*

Ustanovení § 184a stavebního zákona požaduje, aby souhlas vlastníka pozemku byl vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace.“ Musí být vyznačen na celkovém výkresu nebo na jednotlivých situačních výkresech? Mohou být na jednom výkresu souhlasy více vlastníků?

- Tento dotaz je aktuální zejména v případě liniových staveb technické infrastruktury (např. vodovody, plynovody, distribuční soustava či přenosová soustava), neboť ty bývají umístovány na pozemky cizích vlastníků a s ohledem na svůj liniový charakter jsou obvykle umístovány na větší množství cizích pozemků.
- Ustanovení § 184a odst. 2 upravuje formu souhlasu vlastníka takto: „*Souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace.*“ Požadavek na formu není blíže specifikován, souhlas tedy **může být udělen jak na celkovém situačním výkrese, tak na jednotlivých situačních výkresech.** To odpovídá také smyslu ustanovení, ke kterému je třeba při aplikaci přihlídnout. Smyslem ustanovení § 184a stavebního zákona je vedle ochrany vlastnického práva vlastníka pozemku a ochrany stavebníka, zejména jednoznačná úprava dokládání soukromoprávního oprávnění stavět pro účely veřejnoprávního řízení a tedy i minimalizace zpochybňování soukromoprávního oprávnění stavět v rámci řízení podle stavebního zákona. **Souhlas vlastníka obsažený na tzv. výřezu z celkové situace, který obsahuje pozemek dotyčného vlastníka a je přílohou žádosti, tento účel plní a odpovídá ustanovení § 184a odst. 2 stavebního zákona.**

Mohu namísto souhlasu vlastníka podle § 184a stavebního zákona předložit stavebnímu úřadu smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene? Součástí každé smlouvy je situační výkres.

- Stavební zákon uvádí, že **souhlas vlastníka pozemku musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace, tedy na dokumentaci, které je přílohou žádosti předkládané stavebnímu úřadu.** Smlouva (např. smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene nebo nájemní smlouva) není a nemůže být přílohou žádosti, proto **nelze akceptovat výklad, podle kterého by souhlas na situačním výkresu mohl být nahrazen souhlasem vyjádřeným ve smlouvě,** ani kdyby její nedílnou součástí byl příslušný situační výkres. Uzavření smlouvy vůbec nemusí svědčit o skutečnosti, že se vlastník pozemku měl možnost seznámit s celou dokumentací, oproti tomu situační výkres je nedílnou součástí celé dokumentace resp. projektové dokumentace.
- Stavební zákon stanoví v ustanovení § 184a vlastní, veřejnoprávní způsob prokázání oprávnění stavět, konkrétně formou souhlasu s navrhovaným stavebním záměrem vyznačeném na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace. Nepožaduje se dokládání soukromoprávního titulu, resp. příslušné smlouvy.

Lze použít namísto souhlasu podle § 184a smlouvu, pokud byla uzavřena ještě před účinností novely stavebního zákona, tedy v roce 2017 nebo i dříve? Stavební zákon v té době doložení takové smlouvy s vlastníkem pozemku přímo požadoval.

- Pokud byla žádost o příslušné rozhodnutí (územní rozhodnutí, stavební povolení) podána až v tomto roce (tedy 1. 1. 2018 a později) vztahují se na žádost a řízení plně ustanovení stavebního zákona ve znění po novele (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění platném a účinném k 1. 1. 2018). Oprávnění stavět je tedy potřeba doložit v souladu s § 184a.
- Pokud je uzavřena pouze smlouva o smlouvě budoucí o služebnosti a řízení bylo zahájeno v roce 2018 (tedy žádost byla doručena v roce 2018), nelze souhlas podle § 184a nahradit souhlasem plynoucím z příslušné smlouvy, neboť zákon jednoznačně upravuje formální náležitosti souhlasu.
- Pro posouzení nezbytné většiny spoluvlastníků potřebné k souhlasu podle § 184a stavebního zákona

Prosím o vyjádření k nezbytnosti doložení souhlasu všech spoluvlastníků v případě plánované stavby na pozemku ve spoluvlastnictví.

- Správu společné věci, tedy např. pozemku ve spoluvlastnictví, upravuje občanský zákoník v ustanovení o správě věci ve spoluvlastnictví. Občanský zákoník rozeznává tři typy správy, ke kterým vyžaduje příslušnou většinu hlasů spoluvlastníků (ustanovení § 1128, § 1129 a § 1132 občanského zákoníku). K získání veřejnoprávního oprávnění k realizaci stavebního záměru na pozemku ve spoluvlastnictví je vždy nutné získání příslušné většiny spoluvlastníků.
- Pro posouzení nezbytné většiny spoluvlastníků potřebné k souhlasu podle § 184a stavebního zákona pro řízení podle stavebního zákona bude nejčastěji relevantní ustanovení § 1129 občanského zákoníku, které upravuje rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci a vyžaduje alespoň dvoutřetinovou většinu hlasů spoluvlastníků. Nicméně posouzení je vždy potřeba provádět individuálně.

-

- Souhlas všech spoluvlastníků je nezbytný podle § 1132 občanského zákoníku **„k rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků.“**
- Zatížením ve smyslu občanského zákoníku se rozumí zřízení věcného práva k věci cizí (k pozemku, případně ke stavbě na něm, je-li samostatnou věcí), tedy např. zřízení věcného břemene nebo práva stavby. Schválení hlasy všech spoluvlastníků tak bude vyžadovat např. smlouva o zřízení věcného břemene, jehož obsahem bude oprávnění osoby odlišné od vlastníka (spoluvlastníka) pozemku provést a užívat určitou stavbu na tomto pozemku. Stavební úřad však v případě, že se stavba realizuje na cizím pozemku ve spoluvlastnictví na základě smlouvy o věcném břemeni případně smlouvy o právu stavby, pouze ověřuje existenci příslušného věcného práva z katastru nemovitostí.
- K omezení práv spoluvlastníků na dobu více než deset let může dojít např. uzavřením nájemní smlouvy na dobu delší než deset let, neboť nájmem jsou všichni spoluvlastníci vyloučeni z užívání daného pozemku. Nicméně v případě realizace stavby na základě závazkového vztahu, tedy např. na základě nájemní smlouvy, smlouva není podkladem pro řízení podle stavebního zákona. Ten upravuje vlastní veřejnoprávní způsob prokázání souhlasu vlastníka pozemku s realizací stavby na jeho pozemku v § 184a.

- **V případě zkoumání oprávnění stavět v řízeních podle stavebního zákona postupem podle ustanovení § 184a se nepožaduje dokládání soukromoprávního titulu, resp. příslušné smlouvy, nýbrž se stanoví vlastní, veřejnoprávní způsob prokázání, a to formou souhlasu s navrhovaným stavebním záměrem vyznačeném na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentaci. Takovýto souhlas nenahrazuje např. nájemní smlouvu, která vylučuje vlastníka resp. spoluvlastníky z užívání pozemku a k jejímuž uzavření může být nezbytný souhlas všech spoluvlastníků.**
- **Z výše uvedeného plyne, že souhlas podle § 184a nelze považovat za rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, ani za rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let. (srov. § 1132 OZ). Pro získání veřejnoprávního oprávnění k realizaci stavebního záměru na pozemku ve spoluvlastnictví je nezbytný souhlas potřebné většiny spoluvlastníků, nikoli však souhlas všech spoluvlastníků. Tento souhlas podle § 184a stavebního zákona nenahrazuje soukromoprávní titul nezbytný k realizaci stavby, ke kterému v konkrétním případě může být nezbytný souhlas všech spoluvlastníků.**

SVJ žádá o stavební povolení na přístavbu balkónů ke všem bytovým jednotkám bytového domu. SVJ je tedy stavebníkem, ale ne vlastníkem stavby. Podle § 184a stavebního zákona by tedy mělo předložit souhlas všech vlastníků bytových jednotek. Dva z nich však se záměrem nesouhlasí a SVJ se hájí Stanovami SVJ, podle nichž pro uvažovaný záměr postačí souhlas 75 % všech vlastníků. Takového stavu dosáhnou i bez dvou chybějících hlasů. Máme tedy dilema, zda má přednost stavební zákon nebo Stanovy SVJ. Můžete nám prosím tuto otázku objasnit?

- Dotaz směřuje na doložení souhlasu vlastníka stavby pro účely stavebního povolení v případě změny stavby v bytovém spoluvlastnictví, konkrétně přístavby balkonu bytového domu tedy změny společných částí domu. Nejedná se tedy o dotaz směřující na aplikaci § 184a, nicméně s touto problematikou úzce souvisí.
- Podle občanského zákoníku vykonává správu domu společenství vlastníku (resp. správce, pokud SVJ nevzniklo). Správa domu zahrnuje i *činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu* (srov. § 1189 odst. 1 občanského zákoníku). Změna stavby domu v bytovém spoluvlastnictví – její příprava i provádění – je tedy považována za správu domu, proto je společenství vlastníků domu ze zákona oprávněno i povinno ji vykonávat. Za SVJ jedná jeho statutární orgán způsobem uvedeným ve stanovách a ve veřejném rejstříku (rejstříku společenství vlastníků). Způsob vytváření vůle SVJ pak upravují stanovy. Z výše uvedeného plyne, že v daném případě není nezbytný souhlas všech vlastníků jednotek

- Nad rámec Vašeho dotazu uvádíme, že podle našeho názoru stavební úřad nemá zkoumat způsob vytváření vůle soukromoprávního subjektu, v tomto případě SVJ.
- V souladu s výše uvedeným názorem § 184a stavebního zákona naopak ke změně stavby v bytovém spoluvlastnictví v situaci, kdy stavebníkem je vlastník jednotky, požaduje souhlas SVJ (srov. k *žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.*)