

Povolení černé stavby V DOBRÉ VÍŘE

● *Může být dobrá víra stavebníka předpokladem pro povolení černé stavby?*

V červnu 2019 schválila vláda svým usnesením věcný záměr nového stavebního zákona, který pochází z dílny Ministerstva pro místní rozvoj. Ministerstvo následně předložilo v listopadu 2019 paragrafové znění zákona, které se razantně dotýká i problematiky tzv. černých staveb, jejichž povolení by pro příště mělo být v podstatě nemožné.

Podle současné právní úpravy platí, že stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby, nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující anebo v rozporu s ním, pokud stavba nebyla ani dodatečně povolena.

Jako tzv. černé stavby tedy označujeme takové případy, kdy stavba, její změna nebo jiná terénní úprava je/byla prováděna bez příslušného povolení (územní rozhodnutí nebo územní souhlas, příp. stavební povolení) anebo v rozporu s ním.

Dozví-li se stavební úřad o černé stavbě, ať už z vlastní činnosti nebo z podnětu, je povinen zahájit řízení o odstranění černé stavby, přičemž v oznámení o zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby.

V této souvislosti si přitom jen málokterý stavebník uvědomuje, že už podle platné právní úpravy platí, že za porušení povinnosti získat územní rozhodnutí nebo souhlas může stavební úřad uložit pokutu až 500 000 Kč, za chybějící stavební povolení nebo souhlas s ohlášením pak až milión korun, přestože tento postup není v praxi stavebními úřady příliš využíván.

V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad černou stavbu dodatečně povolí, pokud není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území; není prováděna či

provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje; anebo není-li v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem.

Dobrá víra se tedy podle platné právní úpravy pro legalizaci stavby v rámci dodatečného řízení o povolení černé stavby nijak nevyžaduje. Ze zákona naopak jasně vyplývá, že pokud žadatel předloží ke své žádosti o dodatečné povolení černé stavby veškeré nutné zákonem vyžadované podklady (stavební povolení, ohlášení, územní rozhodnutí apod., dle druhu dodatečně povolované stavby), a černá stavba zároveň nepředstavuje rozpor s veřejným zájmem chráněným stavebním zákonem prostřednictvím § 129 odst. 3 stavebního zákona, stavební úřad černou stavbu povolí.

Navrhovaná právní úprava a podmínka dobré víry stavebníka. Paragrafové znění, předložené Ministerstvem pro místní rozvoj, zavádí v navrhovaném znění § 140 odst. 3 podmíněnost dodatečného povolení černé stavby mimo zákonných předpokladů i dobrou vírou stavebníka, když uvádí, že „U staveb provedených bez povolení podle § 139 odst. 1 písm. b) povolí stavební úřad dodatečně stavbu v případě, že povinný v řízení o dodatečném povolení prokáže, že jednal v dobré víře.“

Je obecně známo, že v České republice je přibližně každá desátá až jedenáctá stavba zahajovaná načerno a dodatečně povolována. Tato statistika samozřejmě není lichotivá a je samozřejmě správným krokem, motivovat stavebníky k postupu v souladu se stavebním zákonem. Podle mého názoru jde ale v případě navrhovaného stavebního zákona o krok nesprávný.

Navrhovaná právní úprava dodatečného povolení černých staveb totiž dopadne zejména na drobné černé stavby, které jsou tradičně vystavovány na zahradách či dvorcích (pergoly, skleníky, kůlny, bazény, ploty apod.). Dobrá víra stavebníka jako podmínka pro dodatečné povolené černých staveb by se proto měla zejména uplatnit u staveb velkého rozsahu (rodinné domy, logistické areály apod.), které jsou stavbami černými, nikoliv však u vyjmenovaných staveb, vznikajících v rámci lidských obydlí, které v drtivé většině nepředstavují žádný rozpor s veřejným zájmem, resp. roz-

por s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje či s územně plánovací dokumentací.

Výsledek řízení o dodatečném povolení černé stavby konečně podle mého názoru nemůže být postaven toliko pouze a jedině na premise, že stavebník musí být vždy v dobré víře – tato okolnost je totiž vyloučena už pouhou skutečností, že staví bez povolení, neboť platí, že *ignorantia iuris non excusat*, tedy že neznalost zákona nikoho neomlouvá. Proto platí, že navrhovaná právní úprava je zcela nekompromisní a nadále by mělo platit, že žádná černá stavba nemůže být v řízení o dodatečném povolení černé stavby dodatečně povolena.

Domnívám se, že navrhovaná právní úprava nemůže být v tomto ohledu ani ústavně konformní – sám Ústavní soud totiž dlouhodobě k problematice černých staveb zastává názor, že „povinnost odstranit „černou“ stavbu, která by ani před její realizací nebyla povolena, je logickým a nevyhnutelným následkem stavební nekázně, nerespektování zákonné ochrany přírody a životního prostředí a konečně vlastnického práva druhých“. Stanovení povinnosti odstranit „černou“ a „neoprávněnou“ stavbu není sankcí, která by se alternativně nabízela vedle pokuty za přestupek proti stavebnímu řádu, nýbrž opatřením, jehož cílem je navrácení území v původní stav.

Rozhodnutí o odstranění stavby je následkem, který bez dalšího stíhá vlastníka stavby, který v řízení neprokáže podmínky pro její dodatečné povolení“, tedy že odstranění černé stavby je nutné provést tehdy, pokud černá stavba není dodatečně povolena. Stavebník nicméně musí mít k dispozici zákonné nástroje, které mu umožní černou stavbu, která splňuje všechny zákonné i ústavněprávní atributy pro její dodatečné schválení, legalizovat. Přitom samozřejmě platí, že požadavky stavebního úřadu na splnění podmínek legalizace černé stavby nesmí být mírnější, než by tomu bylo v řádném povolovacím řízení, nesmí však být zcela vyloučeny.

Dojde-li k přijetí znění stavebního zákona tak, jak byl předložen, tedy včetně dobré víry jako jediné podmínky pro dodatečné povolení černé stavby, uplatní se nový režim odstraňování nepovolených staveb na stavby zahájené po nabytí účinnosti zákona. Osobně však doufám, že zákonodárci princip dobré víry z řízení o dodatečném povolení černé stavby vypustí, neboť by tato změna dopadla opravdu zejména na běžné obyvatele. ■

Mgr. Adam Stawaritsch,
bvp Braun Partners s.r.o.