

Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta

Andrea Gabrielová

# **SUPERFICIES SOLO CEDIT**

**Diplomová práce**

Vedoucí diplomové práce: Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce: 13. 9. 2014

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 13. 9. 2014

Podpis: .....

## Obsah

1	Superficies solo cedit: Pojem a vývoj.....	6
1.1	Původ superficiální zásady.....	6
1.2	Superficies solo cedit v římském právu .....	7
1.2.1.	Zákon dvanácti desek (Lex duodecim tabularum).....	7
1.2.2.	Gaiova učebnice ve 4 knihách .....	9
1.2.3.	Codex Gregorianus a Hermogenianus .....	11
1.2.4.	Pojem nemovitosti v římském právu .....	12
1.3	Výjimky ze zásady superficies solo cedit v římském právu .....	13
1.4	Závěr první kapitoly .....	14
2	Historie superficiální zásady v právu českých zemí.....	15
2.1	Období do roku 1811.....	15
2.2	Kodifikace občanského práva a zásady superficies solo cedit v Obecném zákoníku občanském z r. 1811 .....	16
2.2.1	Obecná charakteristika zákoníku .....	16
2.2.2	Superficies solo cedit v ABGB (OZO) .....	17
2.2.3	Výjimky ze superficiální zásady.....	18
2.3	Vlastnictví nemovitostí za období feudálního státu. Pozemková evidence. Katastr. ....	21
2.4	Snahy o kodifikaci občanského práva po vzniku samostatné československé republiky .....	23
2.5	Superficies solo non cedit v tzv. středním občanském zákoníku .....	24
3	Superficies solo non cedit v občz 40/1964 Sb. ....	27
3.1	ObčZ před v období před novelizací v roce 1991 .....	28
3.2	ObčZ po tzv. listopadových změnách občanského práva, zejména po tzv. velké novele č. 509/1991 Sb. ....	30

3.2.1	Pojem věc, nemovitá věc, pozemky a stavby .....	30
3.2.2	Součást věci a příslušenství věci. Superficies solo non cedit. ....	34
3.2.3	Pozemková evidence a KN .....	35
4	Superficies solo cedit v platné právní úpravě .....	39
4.1	Věci v právním smyslu, věci nemovité a movité .....	39
4.2	Součást věci, příslušenství věci.....	42
4.3	Superficies solo cedit. Stavba jako součást pozemku. ....	45
4.4	Přechodná ustanovení NOZ k zásadě superficies solo cedit.....	47
4.5	Stavba zřízená na cizím pozemku .....	50
4.6	Výjimky ze zásady superficies solo cedit v NOZ .....	51
4.6.1	Dočasné stavby .....	51
4.6.2	Stavby movité .....	52
4.6.3	Podzemní stavby se samostatným účelovým určením.....	52
4.6.4	Stroje spojené s nemovitou věcí .....	53
4.6.5	Inženýrské sítě .....	53
4.6.6	Stavby dle § 3055 odst. 1 (přechodná ustanovení) .....	54
4.6.7	Nemovité věci dle § 498 odst. 1 věta druhá.....	54
4.6.8	Přestavek.....	55
4.6.9	Právo stavby.....	55
5	Právo stavby po rekonstrukci občanského práva.....	57
5.1	právo stavby jako právo věcné.....	58
5.2	Právo stavby jako věc nemovitá. Právo stavby a stavba.....	59
5.3	Vznik a zánik práva stavby. Dočasnost práva stavby.....	59
5.4	Úplatnost práva stavby. Stavební plat. Právo stavebníka na náhradu při zániku práva stavby. ....	62

6	Katastr nemovitostí po rekodifikaci.....	63
	Závěr .....	64

## Úvod

Superficies solo cedit je latinský název pro archaickou právní zásadu pocházející z římského práva. Doslova přeloženo tato zásada znamená, že povrch ustupuje půdě. Superficies je vše, co se nachází na povrchu pozemku a je s ním pevné spojeno, zejména rostlinstvo a stavby.<sup>1</sup> V právních pramenech se zásada vyskytuje pod názvem superficiální nebo jako zásada superficies solo cedit. Do právního povědomí široké veřejnosti se tato zásada dostala především s nedávnou rekodifikací celého systému soukromého práva. Po více než půl století ji do svých ustanovení s účinností od 1. 1. 2014 zakotvil nový občanský zákoník<sup>2</sup> a vnesl tak do systému věcných práv k nemovitostem pravidlo, že stavba (a další věci s pozemkem pevně spojené) je součástí pozemku. Bylo opuštěno od konceptu stavby jako samostatné nemovité věci, která nově tvoří součást pozemku a až na zákonem stanovené výjimky není samostatnou věcí v právním smyslu. Takovéto pojetí vztahu pozemků a staveb na nich postavených je inherentní většině moderních evropských demokratických států kontinentální právní kultury. Český právní řád v tomto smyslu tvořil od r. 1950 výjimku, když došlo tzv. středním občanským zákoníkem k jejímu opuštění. Přijetí superficiální zásady je velmi úzce propojeno s novým konceptem pojmu věci v právním smyslu, věci nemovitých, součástí a příslušenství věci, které nelze je vnímat odděleně. Koncepční změny v oblasti věcných práv k nemovitostem měly dalekosáhlé důsledky nejen v oblasti práva soukromého, ale zasáhly i do řady veřejnoprávních předpisů, zejména v oblasti evidence nemovitostí a stavebních předpisů. Proto v této práci okrajově věnuji pozornost i institutům zdánlivě se superficiální zásadou nesouvisejících, ale při bližším prozkoumání s ní úzce spojených.

Práce se skládá ze šesti samostatných kapitol. Protože superficies solo cedit je zásadou historickou, uplatňovanou již od dob starověkého Říma, považuji za důležité věnovat část této práce právě historickému vývoji superficiální zásady. V první kapitole tak činím ve vztahu k římskému právu, druhá a třetí kapitola je již věnována právní úpravě této zásady na území našeho státu, s akcentem na rakouský Obecný zákoník občanský z roku 1811. Jádrem této práce je kapitola čtvrtá, kde popisují zásadu superficies solo

---

<sup>1</sup> DVOŘÁK, Jan a Karel MALÝ. *200 let Všeobecného občanského zákoníku. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. s. 557

<sup>2</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

cedit a otázky s ní související v kontextu platné právní úpravy, včetně zákonných výjimek z její aplikace. V páté kapitole se věnuji nově upravenému právu stavby, které je jednou z nejdůležitějších výjimek ze superficiální zásady. V šesté kapitole stručně popisuji vliv rekonstrukce soukromého práva na katastr nemovitostí v souvislosti s přijetím nového katastrálního zákona.

# 1 SUPERFICIES SOLO CEDIT: POJEM A VÝVOJ

## 1.1 PŮVOD SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY

Pojem *superficies solo cedit* v doslovném překladu znamená „povrch ustupuje půdě“. Zjednodušeně řečeno, zásada vychází z premisy, že vše co je neoddělitelně a pevně spojeno se zemským povrchem, je jeho součástí. Stavby a další věci pevně s pozemkem spjaté (zejména rostliny a stromy na pozemku vyrostlé) tedy „přirůstají“ k jeho povrchu, resp. pozemku a tvoří s ním neoddělitelný celek, jedinou věc v právním smyslu. Superficiální zásada má své historické kořeny již ve starověkém Římě. Římské právo<sup>3</sup> přitom představuje jeden ze základních pilířů evropské civilizace a zároveň *ratio scripta*, je základem evropské právní kultury, jejich institutů a právních pravidel. Mocnost římské právní kultury vyplývá nejen z doby trvání římské říše (více než tisíc let existoval římský stát), ale i z faktu, že žádné jiné právo neplatilo tak dlouho jako to římské. Svým významem mocně ovlivnilo mnoho právních řádů i po svém zániku, což dokazují i v následujících kapitolách této práce.

Klasifikace římského práva<sup>4</sup> jako nejstaršího evropského právního řádu, dochovaného téměř v úplnosti, rozhodně není přehnaná. Význam římského práva spočívá zejména v jeho povaze coby stavebního kamenu současného evropského kontinentálního systému soukromého práva a nejvýznamnějších evropských kodifikací, např. francouzského Code Civil (1804), rakouského ABGB (1811), německého BGB (1900). Promítá se tak do většiny zásadních soukromoprávních institutů, z čehož jedním z nich je právě superficiální zásada, která je předmětem této práce. I proto se budu v druhé části této kapitoly věnovat původu, historii a vývoji superficiální zásady právě v říši římské.<sup>5</sup>

---

3 SKŘEJPEK, M., *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis CZ, s. r. o., 2004, s. 3

4 SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011, s. 9

5 Dějiny římského státního zřízení se datují od 8. st. př. n. l. až do zániku západořímské říše v roce 476 n. l., během které její existence prošla mnoha etapami (období království, republiky, principátu, dominátu). V r. 395 n. l. došlo k rozdělení římské říše na část východní (tzv. Byzantskou říši), která trvala do roku 1453 n. l. a část západní, s hlavním městem Římem, která definitivně zanikla roku 476 n. l.

## 1.2 SUPERFICIES SOLO CEDIT V ŘÍMSKÉM PRÁVU

### 1.2.1. ZÁKON DVANÁCTI DESEK (LEX DUODECIM TABULARUM)

S právní úpravou superficiální zásady se poprvé setkáváme v raných počátcích starověkého Říma, v jednom z historicky prvních kodexů a zároveň nejstarším soupisu římského práva, tzv. Zákonu dvanácti desek (Lex duodecim tabularum). Jednalo se v podstatě o soupis norem tehdejšího nepsaného obyčejového práva, neboť po dlouhá léta od dob prvopočátků římského státu měla pravidla římského práva podobu obyčejových, nepsaných norem.

O římském právu jako takovém můžeme hovořit zhruba od poloviny 5. st. př. n. l., kdy dochází ke kodifikaci do té doby nepsaného obyčejového práva v podobě Lex duodecim tabularum. Obsažena v něm byla jak pravidla práva soukromého, tak i práva veřejného.<sup>6</sup> Jednalo se o „*první a na velmi dlouhou dobu také jediný soupis římského práva, který formálně platil až do Justiniánovy doby a v podobě komentářů k jeho jednotlivým ustanovením zahrnutých do Digest ještě déle.*“<sup>7</sup> Jak už napovídá jeho název, kodex se skládal ze 12 desek (tabulí). Soukromým právem se zabývá deska VI. a věcnými a sousedskými právy deska VII. Ze znění následujících ustanovení můžeme dedukovat, že římské právo rozlišovalo mezi pozemky a ostatními věcmi. Deska VI. uvádí v ustanovení č. 3: „*Pozemků se řádně nabývá po dvou letech užívání, (...) u všech ostatních věcí (...) je užívání roční.*“ A dále v ustanovení č. 8: „*Dřevo vestavěné do budov anebo jako opěra na vinici at' nevytrhává.*“<sup>8</sup> Zákon se nevyhýbal ani tématice sousedského práva, když v Desce VII. Bod 9b. stanoví: „*Pokud je strom ze susedova pozemku větrem nakloněn nad tvůj pozemek, ze zákona XII desek na jeho odstranění můžeš přímo žalovat*“ a dále v bodě 10: „*Bylo stanoveno zákonem XII desek, že je dovoleno sbírat žaludy přepadlé na cizí pozemek.*“<sup>9</sup> Ze znění posledně dvou uvedených bodů by se dalo usuzovat

---

6 KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M., Římské právo. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 14 a násl.

7 SKŘEJPEK, M., *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis CZ, s. r. o., 2004., s. 27

8 Text Desky VI. převzat z publikace SKŘEJPEK, M., *Prameny římského práva*. Praha: LexisNexis CZ, s. r. o., 2004. s. 36-37.

9 Text Desky VII. z publikace SKŘEJPEK, M., *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis CZ, s. r. o., 2004, s. 40-41.

pojetí pozemku jakožto věci hlavní a všech věcí ostatních jakožto věcí vedlejších - příslušenství. Pro aplikaci zásady superficies solo cedit je nezbytná definice a vymezení pojmů věcí nemovitých a movitých, pozemku a stavby. Pozemky (*fundi, praedia*) můžeme dle jejich vlastností a právní povahy řadit mezi věci nemovité (*res immobiles*), které se vyznačují svou nepřenositelností, aniž by byla narušena jejich podstata, v době archaického a republikánského práva také známé pod názvem *res soli*. Zároveň patřily do širší skupiny *res in commercio*, tj. věcí, s nimiž bylo v rámci soukromého vlastnictví možné disponovat.<sup>10</sup>

Pozemků se také týkalo dělení věcí a na mancipační a nemancipační. Výhradně pozemky na italské půdě (*praedia in solo Italico*) byly považovány za věci mancipační, tj. věci mající základní hospodářský význam pro římskou rodinu, jejichž převod pro naplnění právních následků vyžadoval formální právní jednání, tzv. mancipaci.<sup>11</sup> Zjednodušení v tomto smyslu přinesl až císař Justinián<sup>12</sup>, který dělení věcí na mancipační, taxativně stanovené, a nemancipační, charakterizované negativním výčtem a převoditelné neformálním právním jednáním, zrušil.<sup>13</sup>

Dále bychom mohli zmínit dělení věcí na věci hlavní a věci vedlejší, pertinence. Tyto jsou samostatnými věcmi v právním smyslu, ale při právním jednání sdílejí, pokud jejich vlastník nerozhodne jinak, osud věci hlavní - uplatní se tak dodnes známá a využívaná zásada *accessorium sequitur principale (accessio cedit principali)*<sup>14</sup>. Doslovně přeloženo, připojené ustupuje hlavnímu. Věc vedlejší, která se spojí s věcí hlavní, ztrácí tím svou samostatnost a sdílí právní osud věci hlavní. V dobách starého Říma mezi pertinence typicky patřily věci sloužící k obdělávání a obhospodařování pozemku (*instrumentum fundi*), ke sklizení plodů atd.<sup>15</sup>

---

<sup>10</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011, s. 100.

<sup>11</sup> KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M., *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 158

<sup>12</sup> Východořímský císař od roku 527 až do své smrti, žil přibližně 482-565 n. l.

<sup>13</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011, s. 98 a násl.

<sup>14</sup> KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M., *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 343.

<sup>15</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011, str. 102.

### 1.2.2. GAIOVA UČEBNICE VE 4 KNIHÁCH

Na souhrnný přehled římského soukromého práva bylo ovšem potřeba počkat do 2. st. n. l., kdy tehdy neznámý právník Gaius vytvořil dílo takové kvality, že se v 5. st. n. l. stalo podkladem pro vypracování Justiniánských institucí-učebnice římského práva, promítlo se do obsahu Digest a také posloužilo jako předloha a zdroj pro sbírku norem Lex Romana Wisigothorum. Význam Gaiovy učebnice *Institutionum commentari quattor -Gaiova učebnice práva ve čtyřech knihách* spočívá v inovativním pojetí materie soukromého práva, které dělil na právo vztahující se k osobám, právo vztahující se k věcem a právo vztahující se k žalobám. Jeho učebnice má zásadní význam na vývoj pozdější jurisprudence.

Učebnice se věnuje pouze soukromému právu, její páteř tvoří úvod do občanského práva hmotného a procesního a je rozdělena na čtyři knihy.<sup>16</sup> První kniha, týkající se práva osob, obsahuje pojednání o pramenech práva, právních subjektech a o způsobilosti k právům a právním úkonům (v terminologii platného občanského zákoníku právní osobnost a svéprávnost<sup>17</sup>). Druhá a třetí kniha pojednávají o právech k věcem, které dělí na věci způsobilé být předmětem právního obchodu (*res in commercio*) a věci, které způsobilé být předmětem právního obchodu nejsou (*res extra commercium*). *Res in commercio* dále dělí na věci hmotné a nehmotné a mancipační a nemancipační. V rámci výkladu o způsobech nabývání vlastnického práva zahrnuje dílo úpravu práva věcného, obligačního i dědického. Výslovné zakotvení zásady *superficies solo cedit* nalezneme právě v těchto knihách. Čtvrtá kniha je věnována římskému civilnímu procesu.

Ve své knize druhé<sup>18</sup> provádí Gaius základní dělení věcí, které je pro pojetí *superficiální* zásady klíčové. Jako základní je uvedeno dělení věcí na věci práva božského (které nejsou majetkem žádného člověka, řadí se mezi ně např. věci posvátné - *res sacrae* či věci zasvěcené - *res religiosae*) a věci práva lidského, které obvykle něčím majetkem jsou. Ty Gaius dále dělí na veřejné - nejsou v majetku nikoho, patří všem, a soukromé - jsou ve vlastnictví jednotlivců. Dalším důležitým dělením je dělení na věci tělesné a

---

<sup>16</sup> GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, J., Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2007. s 23 a násl.

<sup>17</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

<sup>18</sup> GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, J., Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2007. s. 96-173.

netělesné. Tělesné, v dnešní terminologii bychom je nazvali věci hmotné, jsou takové, kterých je možno se dotknout, patří mezi ně tedy i pozemky. Netělesných (v moderní terminologii nehmotných) věcí se dotknout možno není a tuto povahu mají například věci, jejichž podstatou je právo (pozůstalost, usufructus) či závazek (obligace). Mezi netělesné věci řadí i práva k městským a venkovským pozemkům, tzv. služebnosti (práva stavět budovy do určité výšky, právo toků a okapů, právo stoky na cizí pozemek, právo stezky, cesty či průhonu). Dále jsou věci děleny na věci mancipační (*res Mancipi*) a věci nemancipační (*res nec Mancipi*), které přecházejí na právního nástupce již pouhou tradicí<sup>19</sup>, ke které stačil právem uznaný důvod převodu (*causa*) a následné prosté odevzdání z ruky do ruky. Není tedy k jejich převodu třeba zvláštního formálního právního jednání, ovšem jen pokud se jedná o věci tělesné, čímž je naplněna jejich způsobilost být předmětem tradice. Mezi *res nec Mancipi* se řadily např. služebnosti městských pozemků, pozemky stipendijní a tributní (provinční), většina věcí netělesných (s výjimkou služebností pozemků venkovských které se řadí mezi věci mancipační). Věci mancipační (*res Mancipi*)<sup>20</sup> byly taxativně určené a náležely mezi ně věci základního hospodářského významu pro římskou rodinu. Mezi věci mancipační se řadily pozemky a stavby na italské půdě, otroci a zvířata zkotitelná sedlem.

Pro téma této práce je stěžejním ustanovením Gaiovy učebnice bod.č. 73 knihy druhé, kde v rámci výkladu o způsobech nabývání vlastnického práva zakotvuje zásadu *superficies solo cedit*, která je zde výslovně vyjádřena: „*Kromě toho se podle přirozeného práva stává naším vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě, (a to) i kdyby stavěl pro sebe: protože povrch ustupuje půdě.*“ Tuto zásadu zakotvuje i pro ostatní věci movité, nejen pro stavby. V následujícím bodě zásadu aplikuje i na rostliny vysazené a obilí zaseté na cizím pozemku, které se také stávají jeho součástí: „*Mnohem častěji se to také stává s rostlinou, kterou někdo zasadí na naší půdě, a sice jak v zemi zapustí kořeny. Totéž se*

---

<sup>19</sup> BARTOŠEK, M., *Encyklopedie římského práva*. Praha: Academia, 1994, s.268-269: Traditio (odevzdání), z latinského tradere, tradere=dávám, předávám. Převod vlastnictví, k němuž se vyžaduje faktické odevzdání věci. Po odpadnutí mancipatione a injurecesse, jakož i rozdílu mezi *res Mancipi* a *nec Mancipi* nabyla tradice na významu a v právu justiniánském se stala jediným druhem věcné smlouvy, již se převádělo vlastnictví věcí movitých i nemovitých.

<sup>20</sup> KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M., *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 88.

*stane i s obilím, které někdo zaseje na naší půdě.*“<sup>21</sup> Pokud tedy bylo něco pevně spojeno s pozemkem, ať už se jedná o stavby, osev či rostliny a stromy po zapuštění kořenů, stalo se to součástí pozemku, a tím i vlastnictvím majitele pozemku. Dosavadní vlastník těchto movitých věcí, které inkorporací do pozemku ztratily svůj atribut samostatné věci v právním smyslu, nemohl k nim již uplatňovat své vlastnické právo, a nemohl je vindikovat ani tehdy, obnovila-li se později jejich samostatnost. Je možné si povšimnout, že zásada *superficies solo cedit* je nerozdílně spjata se zásadou *accessorium sequitur principale*, neboť již za dob starověkého Říma byl pozemek považován za věc hlavní, ke které v případě pevného a neoddělitelného spojení „přirůstá“ vše ostatní-stavby, rostliny, stromy, osivo.<sup>22</sup>

### 1.2.3. CODEX GREGORIANUS A HERMOGENIANUS

Codexy Gregorianus a Hermogenianus byly kodexy císařských nařízení, které vznikly koncem 3. st.n.l. s cílem zpřehlednit systém pramenů římského práva. Obě sbírky však byly v 5. st.n.l. zastíněny obsáhlým Codex Theodosianus a v 6. st.n.l. vytlačeny dokonalejší kodifikací císaře Justiniána. Od Zákona dvanácti desek se jedná o první pokus o souborné zpracování římského práva. Ani jedna ze sbírek se do dnešních dnů nedochovala a jejich obsahu, resp. citací z nich se můžeme dovtípit z poklasických děl, např. z Lex Romana Burgundionum a Lex Romana Visigothorum.<sup>23</sup>

Náznaky superficiální zásady bychom mohli vysledovat již z císařského nařízení 3,6,1 císaře Gordiana Augusta vojákově Aureliovi Alexandrovi dochované ve Vizigótském výtahu z Gregorianova a Hermogenianova kodexu, zde konkrétně z Codex Gregorianus: „*Není neznámé, že vinice založené na cizím pozemku ustupují povrchu, a pokud to držitel provedl ve zlé víře, nemůže si náklady uchovat zadržováním pro sebe.*“<sup>24</sup>

---

<sup>21</sup> GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, J., Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2007, s. 112-113.

<sup>22</sup> KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M., *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995 s. 86: Dojde-li ať již k trvalému nebo jen přechodnému spojení movité věci s nemovitostí, považuje se pozemek vždycky za věc hlavní.

<sup>23</sup> SKŘEJPEK, M., *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis CZ, s. r. o., 2004, str. 129.

<sup>24</sup> Text nařízení převzat z: SKŘEJPEK, M., *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis CZ, s. r. o., 2004, s. 130-131.

Dle mého názoru se jedná o v té době velmi pokročilou úpravu výsadby na cizím pozemku, obdobně jako ji podrobně upravuje např. Španělský občanský zákoník<sup>25</sup> ve svých člancích 358 až 365, navíc zohledňujíc i případnou absenci dobré víry toho, kdo vysazuje.

#### 1.2.4. POJEM NEMOVITOSTI V ŘÍMSKÉM PRÁVU

Poté, co císař Justinián<sup>26</sup> zrušil dělení věci na mancipační a nemancipační, stalo se jedním z několika dalších základních způsobů dělení věci podle jejich povahy dělení věci na movité (*res mobiles*) a věci nemovité (*res immobiles*). Za movité věci se považovaly takové, které je možné přemístit bez porušení jejich podstaty – na rozdíl od věcí nemovitých, které tímto atributem neoplývají. Mezi nemovitosti se řadily zejména pozemky a vše s nimi pevně spojené. Tyto věci pevně spojené s půdou, tzv. *superficies*, jako např. stavby, rostliny, stromy atd., tvořily součást pozemku a jako takové náležely jeho vlastníkově a nepokládaly se za věc v právním smyslu. Opět se dostáváme k charakteru pozemku jakožto věci hlavní na základě zásady *accessorium sequitur principale*, úzce se zásadou *superficies solo cedit* související.

Pozemek (*fundus*)<sup>27</sup> mohl být zastavěný či nezastavěný, někdy pouze budova, často jako hospodářský podnik. Pozemky se dělily<sup>28</sup> na zastavěné pozemky, určené k bydlení (pozemky domovní - *praedia urbana*), a pozemky zemědělské, které stavbami nedisponovaly (*praedia rusticana*). Dále se pozemky dělily na italské (*praedia italica*, *praedia in solo italico*) a provinční (*praedia provincialia*). Vlastník pozemku měl ve svém vlastnictví nejen vymezenou ohraničenou část povrchu zemského, nýbrž také

---

<sup>25</sup> Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, publicado en Boletín Oficial del Estado, núm. 206, el día de 25.7.1889, entrada en vigor 16.8.1889.

<sup>26</sup> Východořímský císař, vládnoucí v letech 527-565 n.l., za jehož nejvýznamnější počín můžeme považovat vydání tzv. „tria volumina“ („tři svazky zákonů“): *Digesta seu Pandectae*, *Institutiones seu Elementa*, *Codex iustinianus*. Vydány byly v rozmezí let 533 až 534 n.l. spolu s Gaiovým spisem *Institutionum commentari quattor* a Theodosiovým kodexem zaujímaly v římském právu výsadní postavení. Měly postavení výlučných pramenů práva a staly se základním materiálem pro vyučování právní vědy.

<sup>27</sup> BARTOŠEK, M., *Encyklopedie římského práva*. Praha: Academia, 1994, s. 118,

<sup>28</sup> BALÍK, Stanislav, *Rukojeť k dějinám římského práva a jeho institucí*, Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, Dobrá Voda: 2002, s. 77.

tomuto ohraničení odpovídající část pod i nad povrchem zemským.<sup>29</sup> U vlastnictví pozemků *praedia in solo italico* (pozemky na italské půdě) se můžeme setkat s existencí jak státního i soukromého vlastnictví půdy. Římská ideologie přitom vycházela z premisy, že původně byla všechna římská půda ve státním vlastnictví, a tak se jednotlivcům pozemky do soukromého vlastnictví přidělovaly nebo asignovaly (*adsignatio*).

### 1.3 VÝJIMKY ZE ZÁSADY SUPERFICIES SOLO CEDIT V ŘÍMSKÉM PRÁVU

V čisté podobě existuje v římském právu ze superficiální zásady dle mého názoru výjimka pouze jediná, a to tzv. *superficies*.

*Superficies*<sup>30</sup> (právo k povrchu, v dnešních právních poměrech právo stavby) bylo druhem věcného práva k věci cizí (*iura in re aliena*). Spočívalo v oprávnění osoby odlišné od vlastníka pozemku postavit a mít na cizím pozemku budovu, aniž by tato budova připadla jako přírůstek do vlastnictví vlastníka pozemku. Tento institut má původ v praxi římských magistrátů, kteří za pravidelnou úplatu (tzv. *solarium*) propůjčovali soukromým osobám veřejný pozemek za účelem stavby na něm. Vlastníkem pozemku zůstával stát, superficiář neboli oprávněný z práva superficie však disponoval širokými oprávněními ve vztahu k vystavěné budově, měl k ní právní postavení podobající se postavení vlastníka. Vlastník pozemku byl právem superficie velmi omezen, jeho vlastnictví bylo zúženo téměř až na *nuda proprietas* – ve vztahu k superficiáři měl právo jen na pravidelnou úplatu. *Solarium*<sup>31</sup> mělo podobu peněžního úročního platu a vázal se k pozemku, resp. jeho držiteli. Ve vztahu k pozemku se vlastně jednalo o dlouhodobý nájem pozemku superficiářem, který byl oprávněn na něm postavit vlastní stavbu, a to za pravidelný plat. Právo superficies se zřizovalo smlouvou (nájemní či trhovou). Postupem času získávalo superficies v justiniánském právu charakter absolutního práva *sui generis*, chápaného jako dědičné, úplatné a zcizitelné právo stavby, zaštitěné interdiktí,

---

<sup>29</sup> KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M., *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 346: „*DOMINIUS SOLI EST DOMINIUS COELI ET INFERIORUM-Pán půdy je pánem nebes i podsvětí (vlastnictví pozemku zahrnuje vlastnictví nekonečného vzduchového sloupu i nekonečného výřezu země, vymezených hranicemi půdy)*“.

<sup>30</sup> KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M., *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 200 a násl.

<sup>31</sup> BALÍK, Stanislav, *Rukojeť k dějinám římského práva a jeho institucí*, Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, Dobrá Voda: 2002, s. 105.

(prétorskou) ochranou. Tato výjimka ze zásady superficies solo cedit se nejprve týkala výhradně půdy ve vlastnictví římského státu, postupem času se superficiální vztahy vyvinuly i mezi osobami soukromého práva.<sup>32</sup> Superficies představuje výjimku ze superficiální zásady<sup>33</sup> v tom smyslu, že vlastníkem stavby pevně spojené s pozemkem byla jiná osoba, než vlastník pozemku, na kterém se stavba nacházela.

#### 1.4 ZÁVĚR PRVNÍ KAPITOLY

Superficies solo cedit je jedním z nejstarších právních principů, kterými se vlastnické a jiné právní vztahy k půdě řídí. Jeho zákonnou úpravu nalezneme již v nejstarším známém evropském kodexu, Zákoně dvanácti desek. Od tohoto zákona se zásada prolíná základními soukromoprávními předpisy až do současnosti a významně ovlivňuje soukromoprávní instituty právních řádů evropského kontinentálního systému, jak je popsáno v kapitolách následujících.

---

<sup>32</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011, s. 135.

<sup>33</sup> BARTOŠEK, M., *Encyklopedie římského práva*. Praha: Academia, 1994, s. 389: „*Superficies ad dominum soli pertinet*“ [Ulp. D. 9,2,50] (to, co se nachází na povrchu, je vlastnictvím toho, komu patří pozemek).

## 2 HISTORIE SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY V PRÁVU ČESKÝCH ZEMÍ

Můžeme si klást otázku, jak se římskoprávní zásada, existující již v 5. st.př.n.l. dostala až do dnešního platného českého právního řádu. V této kapitole stručně objasním historický vývoj superficiální zásady v právu českých zemí. Zejména se zaměřím na Všeobecný zákoník občanský (ABGB), který má, dle mého názoru, stejně jako římské právo, pro tuto zásadu zcela mimořádný význam.

### 2.1 OBDOBÍ DO ROKU 1811

Samostatný právní život se v Čechách začal vyvíjet teprve po zániku Velkomoravské říše (9 st. n. l.), která byla prvním slovanským stáním útvarem na našem území. Již za období feudálního státu dochází k částečné recepci norem římského práva. Velký význam pro tuto skutečnost mělo i založení Univerzity Karlovy v roce 1348, zejména její právnické fakulty, kde se římské právo vyučovalo. Dalším mezníkem pro recepci římského práva byl český překlad Justiniánových Institucí z r. 1562. Za období feudalismu k žádné souborné komplexní kodifikaci občanského práva nedošlo, na tu český stát čekal až do r. 1811, kdy byl pod názvem Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch vyhlášen Obecný zákoník občanský, platný od 1. 1. 1812<sup>34</sup>

Kodifikační práce na novém zákoníku započaly již r. 1753, přičemž jako strukturní vzor posloužily Justiniánovy Instituce - byly odděleny části týkající se práva osob, věcných práva a nakonec obligací. Výsledkem byl v r. 1786 první díl občanského zákoníku (tzv. josefínský občanský zákoník), obsahující jen obecnou část a část rodinného práva, zahrnující i normy vydané Josefem II. (mj. toleranční patent a zrušení nevolnictví). Koncepce byla založena na přirozenoprávní teorii a v centru zájmu byly hodnoty jako svoboda, svobodná vůle a rovnost občanů. Po císařově smrti pokračovaly kodifikační práce pod vedením prof. Martiniho a prof. Zeilera, jejichž konečný návrh byl nejprve na zkoušku zaveden v Západní Haliči a více jak deset let poté byl v r. 1811 vyhlášen pod názvem Obecný zákoník občanský.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> MALÝ, Karel a kol. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. Praha: Linde Praha a. s., 2010, s. 25 a násl.

<sup>35</sup> BÍLÝ, Jiří, L. *Právní dějiny na území České republiky*. Praha: Linde Praha, a.s., 2003, s. 217-218.

## 2.2 KODIFIKACE OBČANSKÉHO PRÁVA A ZÁSADY SUPERFICIES SOLO CEDIT V OBECNÉM ZÁKONÍKU OBČANSKÉM Z R. 1811

### 2.2.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA ZÁKONÍKU

Zákoník nabyl účinnosti 1. 1. 1812 a na území českých zemí platil od r. 1812 do vzniku samostatné Československé republiky v r. 1918. Vyhlášen byl v německém jazyce dne 1. června 1811 patentem č. 946/1811 Sb.z.s. jako Obecný zákoník občanský pro dědičné německé země spojené v rakouské monarchii.<sup>36</sup> Jeho teritoriální působnost se vztahovala pouze na rakouskou část monarchie, země uherské byly z jeho působnosti vyloučeny a nadále na jejich území platilo zejména obyčejové právo, a to až do r. 1953, kdy byl ABGB císařským patentem zaveden i na území uherské části monarchie.<sup>37</sup>

Základním vlastností zákoníku byla jeho všeobecnost a výlučnost. Jeho personální působnost se vztahovala na všechny obyvatele státu bez ohledu na jejich společenské postavení. Koncepce ABGB byla založena na přirozenoprávní teorii a kladla důraz na tzv. přirozená práva, vrozená přirozeně každému člověku, omezitelná jen zákonem. Co do časové působnosti zákoník zrušil starší právní úpravu občanskoprávních vztahů v rakouské části monarchie od nabytí své účinnosti až do vzniku Československé republiky, kdy byl tzv. recepční normou<sup>38</sup> do československého právního řádu převzat a nadále se na našem území udržel v platnosti až do roku 1950, než ho odstranila tzv. právníká dvouletka.<sup>39</sup>

Struktura zákoníku sestávala z 1502 paragrafů, členil se na Úvod: (O zákonech občanských vůbec) a tří díly. Díl první pojednával o právu osob. Díl druhý o právu k věcem a dále se členil na dva oddíly: 1 oddíl: obsahoval rozdělení věcí, ustanovení o

---

<sup>36</sup> Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie.

<sup>37</sup> HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: Komentář. 1. svazek, § 1-487*. Praha: Linde Praha, a.s., 2002, s. 7-8.

<sup>38</sup> Zákon Národního výboru československého ze dne 28. října 1918 č. 11/1918 Sb. O zřízení samostatného státu československého. V článku 2 se stanoví: „*Všecké dosavadní zemské a říšské zákony a nařízení zůstávají prozatím v platnosti.*“

<sup>39</sup> HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: Komentář. 1. svazek, § 1-487*. Praha: Linde Praha, a.s., 2002, s. 10 a násl.

držbě, vlastnické právo, dědění. Druhý oddíl pak osobní práva k věcem neboli obligace. Třetí díl upravoval společná práva osobní a věcná.

OZO ve svém díle druhém, oddílu prvním začíná vymezením věcí v právním smyslu<sup>40</sup>, které dále dělí dle dvou kritérií. Prvním kritériem pro jejich vymezení je různost subjektu, kterému věci náležejí, a druhým kritériem je rozdílnost jejich povahy, která je určující pro vymezení věcí movitých a nemovitých (§293 OZO). Nemovité věci jsou v OZO vymezeny negativním způsobem ve vztahu k věcem movitým („*věci, které bez porušení podstaty s jednoho místa na druhé lze přenášeti*“<sup>41</sup>). Tedy nemovité jsou všechny ty věci, které nepatří mezi věci movité a dále jsou za nemovitosti považovány i ty věci movité, které jsou (ať už na základě zákona či rozhodnutí vlastníka) příslušenstvím nemovitostí. Podrobný výklad k pojmu příslušenství věci pak podává § 294. Autoři Komentáře k OZO Rouček a Sedláček objasňují<sup>42</sup>, že jak věci hlavní, tak příslušenstvím, mohou být věci movité i nemovité, přičemž pokud půjde v konkrétním případě o dvě věci - jednu movitou a druhou nemovitou, je třeba věc nemovitou vždy považovat za věc hlavní a věc movitou za její příslušenství. Typicky budou nemovitostmi pozemky, v zemi zakořeněné rostliny a vestavěné budovy (ať už jsou či nejsou zapsány ve veřejných knihách) a dále předměty, co jsou v pozemkové knize zapsány jako příslušenství nemovitosti.

### 2.2.2 SUPERFICIES SOLO CEDIT V ABGB (OZO)

Úpravu zásady superficies solo cedit nalezneme v § 297 OZO: „*Rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na zemi a půdě zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy se vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi; rovněž: nejen vše, co do země je zapuštěno, ve zdi upevněno, přinýtováno a přibito, jako:*

---

<sup>40</sup> ABGB vymezuje věc v § 285: „*Všechno, co od osoby je rozdílné a slouží k užívání lidí, sluje věc v právním smyslu.*“ Nelze si nepovšimnout totožnosti pojetí věci v právním smyslu s pojetím v § 489 NOZ: „*Věc v právním smyslu (dále jen „věc“)* je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“

<sup>41</sup> Text zákona převzat z ROUČEK, F., SEDLÁČEK, S., *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II., Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 25.

<sup>42</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, S., *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II., Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 25.

*kotly na vaření piva, na pálení kořalky a zazděné skříně, nýbrž i takové věci, které jsou určeny, aby se jich při nějakém celku stále upotřebovalo: např. u studní okovy, provazy, řetězy, hasící nářadí a podobně.* “ Výslovně je tedy zakotvena superficiální zásada, která dle autorů Roučka a Sedláčka<sup>43</sup> zahrnuje tři aspekty: za prvé, že stavby jsou součástí pozemku, za druhé, že součásti staveb jsou součástí pozemku a za třetí, že příslušenství stavby je součástí pozemku. Stavby jsou dle citovaného ust. § 297 nejen domy a jiné budovy (např. altán), ale i studně, sklepy, ploty atd., za splnění následujících podmínek: jde o stavbu jako takovou, tedy dílo do pozemku upevněné a zároveň jde o tzv. stavby trvalé, definitivní, tedy postavené s cílem, aby na pozemku trvale zůstaly. Tato kritéria jsou stanovena obě jako kritéria objektivní, která se budou zjišťovat především z okolností zjevně patrných (např. účel stavby), nikoliv z vnitřní pohnutky vlastníka stavby. Dále jsou součástí pozemku i součásti těchto staveb, které tvoří jejich nedílnou součást (např. okna, dveře, střecha atd.) a nejsou jejím příslušenstvím. A dále je stanoveno, že příslušenství stavby je příslušenstvím pozemku *„...takové věci, které jsou určeny, aby se jich při nějakém celku stále užívalo, např. u studní okovy...“* (§ 297 OZO).

### **2.2.3 VÝJIMKY ZE SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY**

Jak je popsáno výše, součástí pozemku se dle OZO stávají (v kumulativním poměru) pouze stavby trvalé a konstrukčně do pozemku pevně zapuštěné. Argumentem a contrario dojdeme k závěru, že pro stavby nesplňující byť jen jednu z podmínek se zásada neuplatní. Součástí pozemku tak nebudou stavby pevně na pozemku neumístěné, ani stavby zřízené bez úmyslu, aby tvořily trvalou součást pozemku (např. tribuny, tržní stánky, kiosky), byť by se jednalo o díla do pozemku pevně zapuštěná. V takovém případě hovoříme o tzv. stavbách přechodných (provizorních)<sup>44</sup>, které jsou sice pevně umístěné v zemi, ale bez úmyslu, aby tam trvale zůstaly. Pro tyto stavby, pokud nejsou příslušenstvím stavebního práva, pak platí superficies solo non cedit (nejsou součástí

---

<sup>43</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, S., *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II., Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 42 a násl.

<sup>44</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, S., *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II., Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 585 a násl.

pozemku). Mezi stavby provizorní patří zejména tzv. *supraedifikáty*, které nejsou součástí pozemku, ale samostatnou movitou věcí a jedná je o stavby zřízené osobou oprávněnou časově omezeným užívacím či poživacím právem k cizímu pozemku (zejména oprávněný z práva stavby, nájemce, pachtýř). Dalším případem stavby provizorní pak bude stavba v rámci stavebního práva, která se vzhledem k zákonné klasifikaci práva stavby jako věci nemovité považuje jakožto jeho příslušenství za nemovitost také.<sup>45</sup>

Další, nikoli nevýznamnou výjimku ze zásady nalezneme v OZO v části upravující nabývání vlastnického práva přírůstkem umělým při výstavbě, konkrétně výkladem věty třetí v ustanovení § 418, která říká: „*Věděl-li vlastník půdy o stavbě a staviteli poctivému ji hned nezakázal, může žádati za půdu jen obecnou cenu.*“ Citované ustanovení upravuje právní následky stavby prováděné osobou odlišnou od vlastníka pozemku s jeho vědomím. V Takovém případě musíme odlišovat, zda je stavebník poctivý či nepoctivý, a zda mu vlastník pozemku ihned stavbu zakázal či nezakázal. Poctivost stavebníka se presumuje a je na vlastníkově pozemku, aby případně prokázal opak. Nepoctivý stavebník má pak postavení nezmocněného jednatele. Ustanovením §418 věty třetí nejsou pokryty případy, a superficies solo cedit se tedy neuplatní, jestliže stavebník je nepoctivý (a vlastník pozemku mu buď ihned zakázal či nezakázal stavět) anebo jestliže stavebník je sice poctivý, ale stavba na cizím pozemku mu byla ihned jeho majitelem zakázána.<sup>46</sup>

Další výjimkou ze zásady, upravenou ve zvláštním zákoně a evidovanou v tzv. sklepních knihách, jsou sklepy zřízené pod cizím pozemkem. Ty se budou vždy

---

<sup>45</sup> Text citace převzat z ROUČEK, F., SEDLÁČEK, S., *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II., Praha: Právnícké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 575 a násl.: „*Práva se počítají k movitým věcem, nejsou-li spojena s držbou nemovité věci nebo zemským zřízením prohlášena za nemovitou věc.*“

<sup>46</sup> V těchto případech bude aplikováno základní pravidlo § 415 OZO věta první a druhá: „*Mohou-li se takové zpracované věci v jejich předešlý stav uvést; věci sloučené, spojené nebo smíšené zase oddělit; tedy se každému vlastníkově, což jeho jest, navrátí a tomu, komu náleží, škoda nahradí. Není-li uvedení v předešlý stav aneb oddělení možným, jest věc podílníkům společná; tomu však, s jehož věcí jiný zaviněním spojení věc způsobil, zůstává se volba, chce-li celou věc podržeti, a, oč jest lepší, nahraditi, aneb ji druhému rovněž za náhradu postoupiti.*“

považovat za samostatnou nemovitou věc, stejně jako stavby zřízené v rámci vlastnictví k hornímu dílu.<sup>47</sup>

Významnou výjimku ze superficiální zásady pak představuje institut práva stavby, který do právního řádu zavedl zákon č.86/1912 Sb. ř. z.<sup>48</sup>. Právo stavby prolamuje superficiální zásadu v tom smyslu, že umožňuje osobě odlišné od vlastníka pozemku postavit stavbu na cizím pozemku, aniž by stavba připadla vlastníkovi pozemku jako jeho přírůstek.<sup>49</sup> Zákon definoval stavební právo jako věcné, zcizitelné a dědičné právo mít stavbu na povrchu nebo pod povrchem půdy. V souladu s pravidlem, že práva spojená s držbou nemovité věci či ta práva prohlášená zemským zřízením jsou věcí nemovitou (§ 298 ABGB), zákon stanovil, že „*stavební právo pokládá se za nemovitou věc, stavba na základě stavebního práva nabytá nebo zřízená za příslušenství stavebního práva*“.<sup>50</sup> Stavba se považovala za samostatnou věc, nebyla součástí pozemku a stavebník tak měl vzhledem ke stavbě postavení vlastníka a vzhledem ke stavebnímu pozemku postavení poživitele, nebylo-li mezi stranami ujednáno jinak. Mohli bychom tedy stavbu v rámci práva stavby charakterizovat jako stavbu dočasnou, tzv. supraedifikát. Tuto povahu měla, a platilo pro ni tak *superficies solo non cedit*, pouze po dobu trvání stavebního práva. Jeho zánikem totiž stavba připadla do vlastnictví pozemkového vlastníka a stala se součástí pozemku. Právo stavby se mohlo zřídit pouze k pozemkům ve veřejném vlastnictví a jen na dobu časově omezenou (min. 30 a max. 80 let). Stejně jako v případě práva *superficies* v římském právu byla jednou z jeho základních charakteristik úplatnost. Svým obsahem je s ním institut práva stavby téměř totožný, přičemž právo *superficies* je považováno za předchůdce moderního práva stavby v jeho dnešní podobě.<sup>51</sup>

---

<sup>47</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, S., *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II., Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 43.

<sup>48</sup> Zákon č. 86/1912 ř.z., o stavebním právu.

<sup>49</sup> DVOŘÁK, Jan a Karel MALÝ. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 560.

<sup>50</sup> § 6 zákona č. 86/1912 ř.z., o stavebním právu.

<sup>51</sup> DVOŘÁK, Jan a Karel MALÝ. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 557.

## 2.3 VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ ZA OBDOBÍ FEUDÁLNÍHO STÁTU. POZEMKOVÁ EVIDENCE. KATASTR.

Vlastnické právo k nemovitému i movitému majetku bylo za období feudálního státu tvořeno složitou soustavou psaných i nepsaných norem, které upravovaly dispoziční práva různých společenských vrstev k předmětům vlastnického práva. Složitost politické situace a dělby společnosti na základě významnosti společenského postavení měly za následek vznik několika forem vlastnictví a držby půdy. Zatímco vlastnictví k movitým věcem bylo neomezené pro všechny vrstvy feudální společnosti včetně poddaných, u nemovitých věcí nalezneme vlastnictví k půdě v řadě právních forem: dělené vlastnictví, jehož typickou formou je u šlechty instituce léna, a dále tzv. svobodná (šlechta, feudální vlastníci) a nesvobodná (poddaní) držba nemovitostí.<sup>52</sup> Společenská nerovnost byla odstraněna a stavy byly zrušeny až v důsledku revoluce v r. 1848, a to císařským patentem O zrušení poddanství, roboty a pozemkových vrchností ze dne 7. září 1848<sup>53</sup>. Tím zmizela i diference vlastnictví podle subjektu jeho držby.

Se vznikem feudálního státu a souvisejícím rozdělení společnosti na stavy panovala nejednotnost i v pozemkové evidenci. Rozlišovaly se soupisy pro účely majtkové, vedené ve veřejných knihách, a soupisy pro účely daňové - berní, vedené v katastrech. Původně katastr nesloužil výhradně k pozemkové evidenci, tak jak je tomu dnes. Veřejné knihy<sup>54</sup> byly úředními seznamy, které zaznamenávaly nemovitosti, práva s nimi související a další skutečnosti týkající se těchto nemovitostí a práv s nimi souvisejících. Veřejné knihy se dále členily na pozemkové, horní a železniční. Svůj název odvozují od publicity, kterou disponovaly: byly všeobecně přístupné, při zápisu

---

<sup>52</sup> MALÝ, Karel a kol. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. Praha: Linde Praha a. s., 2010, s. 45 a násl.

<sup>53</sup> Jeho první tři články stanoví: „1)Poddanství a poměr vrchnostenské ochrany jsou se všemi zákony upravujícími tyto poměry zrušeny. 2)Půda budiž zbavena břemen. Všechny rozdíly mezi dominikálními a rustikálními pozemky budou zrušeny. 3)Od nynějška se ruší všechna na poddanské půdě lpící břemena, služby a platy všeho druhu, jež vyplývaly z poddanského poměru...“ Text Patentu převzat z Karel Malý a kol. s. 210.

<sup>54</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, S., *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.*, Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 503 a násl.

skutečností do nich se zachovávala přísná formální pravidla a zápisy podléhaly veřejnému dozoru soudů. Ačkoliv zápisy ve veřejných knihách měly nepochybně informační charakter, mnohem důležitější roli hrály při dovršení procesu nabývání vlastnického práva. Dvoufázovost nabývání vlastnického práva k nemovitostem zapisovaným do veřejných knih a intabulační zásadu zakotvil Obecný zákoník občanský v § 431: „*Ku převodu vlastnictví nemovitých věcí musí býti nabývací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Tento zápis nazývá se vklad (intabulace).*“ K platnému nabytí vlastnického práva k nemovitosti převodem byl tedy potřeba jak titul (právní důvod, např. kupní či darovací smlouva), tak modus (zápis do veřejné knihy). Zápis věcných práv k nemovitostem měl v souladu s intabulačním principem konstitutivní charakter a vlastnické právo k věci, která byla předmětem zápisu do veřejné knihy, vznikalo až tímto zápisem, což platilo i o jeho zániku (věta druhá § 444 OZO stanovila: „*Vlastnictví nemovitých věcí však zaniká jen výmazem z veřejných knih.*“).

Katastry nemovitostí<sup>55</sup> pak obsahovaly údaje sloužící panovníkovi pro účely daňové a byly vedeny zvláště pro poddanskou a šlechtickou půdu. Základy dnešního katastru nemovitostí byly položeny v roce 1817 patentem císaře Františka I., kterým byl založen tzv. stabilní katastr, reagující na kodifikaci principů bezprostředně souvisejících s funkcí katastru – superficiální a intabulační zásada. Svojí povahu katastru daně pozemkové si katastr uchoval až do r. 1927, kdy byl přijat zákon 177/1927 Sb. z. a. n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon). Nový pozemkový katastr v sobě spojil prvky veřejných knih a původních katastrů a přeměnil svůj původní daňový účel na účel právní a evidenční. Zaznamenávala se do něj všechna právní jednání o nemovitostech a jeho součástí byly moderní podrobné katastrální mapy s přesným vyobrazením parcel. Nový zákon zavedl katastrální řízení i povinnost souladu se skutečným stavem, po druhé světové válce však v důsledku poválečných konfiskací, pozemkových reforem a zrušení superficiální zásady v tzv. středním občanském zákoníku z r. 1950 byly nově zavedené principy hrubě narušeny a dlouhodobě neúnosný a chaotický stav katastru se podařilo obnovit až v r. 1992 přijetím zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Ten byl v souvislosti s nedávnou rekodifikací soukromého

---

<sup>55</sup> Historie pozemkových evidencí. ČÚZK. [cit. 2014-08-22]. Dostupný z WWW <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

práva nahrazen aktuálním zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, reagující na znovuzavedení superficiální zásady do českého právního řádu.

## **2.4 SNAHY O KODIFIKACI OBČANSKÉHO PRÁVA PO VZNIKU SAMOSTATNÉ ČESKOSLOVENSKÉ REPUBLIKY**

Rozpad Rakousko-Uherské monarchie a dualismus právního řádu na území nově vzniklé Československé republiky, způsobený recepcí jak práva rakouského, tak i obyčejového práva uherského, vyvolal potřebu sjednocení zejména v jednom z pilířů soukromoprávní úpravy – občanského práva. Unifikační práce započaly roku 1920 a ačkoliv měly v plánu jen rozšířit platnost českého překladu ABGB na celé území republiky včetně části slovenské, nakonec se přistoupilo k legislativní metodě jeho částečné revize s odstraněním zastaralých institutů, jejich úpravou či přijetím některých institutů nových.<sup>56</sup> Osnova zákona byla Národnímu shromáždění předložena r. 1937 pod názvem „Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník“. Vypjatá politická situace mezi českou a slovenskou částí republiky, Mnichovská dohoda a začátek druhé světové války ale téměř dvacetileté unifikační snahy přerušily, a k přijetí osnovy československého občanského zákoníku nedošlo ani přes obnovení prací po r. 1945.

Osnova zákona, který se držel právní tradice nastolené OZO, jak svým obsahem a instituty, tak i strukturou rozdělenou na tři díly, v podstatě představovala jen mírnou revizi OZO. Část osnovy upravující věcná práva vycházela především z práva platného v českých zemích a byla založena na římskoprávní tradici. Došlo k opuštění koncepce práva stavby v samostatném zákoně (zákon č. 86/1912 r.z. O stavebním právu) a jeho zakomponování do § 293 a násl. Osnovy se zachováním principu, že stavba v rámci stavebního práva není samostatnou věcí v právním smyslu a nemůže tak být předmětem exekuce.<sup>57</sup> Další změna se týkala klasifikace věcí v právním smyslu, zejména § 232 Osnovy, který vymezoval věci nemovité opačným způsobem než OZO. Zatímco ten

---

<sup>56</sup> DVORÁK, Jan a Karel MALÝ. *200 let Všeobecného občanského zákoníku. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 93 a násl.: Zastáncem tohoto kodifikačního přístupu byl zejména profesor Jan Krčmář, jeden z předsedů subkomise nové kodifikace, významná osobnost tehdejší právní vědy a hlavní autor konečné podoby osnovy návrhu občanského zákoníku z r. 1937.

<sup>57</sup> DVORÁK, Jan a Karel MALÝ. *200 let Všeobecného občanského zákoníku. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 105 a násl.

zakotvil pozitivním demonstrativním výčtem věci movité a nemovitosti tak tvořily zbytkovou kategorii, Osnova učinila právě naopak. V jejím § 233 pak byla výslovně uzákoněna superficiální zásada, jejíž pojetí v zásadě odpovídalo římskoprávnímu pojetí převzatého i do OZO.<sup>58</sup>

## **2.5 SUPERFICIES SOLO NON CEDIT V TZV. STŘEDNÍM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU**

ABGB výslovně nastolená tradice superficiální zásady, převzatá i po r. 1918 do československého právního řádu, byla hrubě narušena v souvislosti s politickým převratem v únoru r. 1948 a následným vyústěním v tzv. právníkou dvouletku, během které došlo k zásadním změnám v československém právním řádu. Právo se stalo základním nástrojem prosazování ideologií nově nastoleného režimu, na základě které mělo být vybudováno i občanské právo. Vyústěním těchto snah bylo přijetí zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ze dne 25. října 1950 (také známý pod názvem střední občanský zákoník či střední kodex). Ten nabyl účinnosti 1. ledna 1951 a jeho přijetím byla ukončena platnost OZO, který upravoval občanskoprávní vztahy necelých 150 let.<sup>59</sup> Koncepce zákoníku spočívala na nadřazení kolektivních zájmů nad zájmy jednotlivce a v souladu s komunistickou ideologií o odstranění soukromého vlastnictví a jeho nahrazení vlastnictvím kolektivním (zakotveného již v ústavě z r. 1948<sup>60</sup>) obsahoval zcela novou konstrukci vlastnického práva. Došlo k zavedení tzv. socialistického vlastnictví a k zakotvení různých forem vlastnického práva, které se od sebe lišily nejen mírou jim poskytované právní ochrany, ale zejména i svým předmětem. Těžištěm úpravy vlastnického práva se stalo jeho omezení, vlastníku často ze širokého výčtu vlastnických

---

<sup>58</sup> § 232 Vládního návrhu zákona, kterým se vydává občanský zákoník: „*Nemovité věci jsou pozemky, práva spojená s vlastnictvím nemovitosti a práva, jež zákon prohlásil za nemovitá; jiné věci jsou movité.*“ § 233: „*Částí pozemku jest prostor nad povrchem a pod povrchem, všechny na pozemku vyvedené stavby, vyjímajíc stavby podle § 335, a jiná díla a všechno rostlinstvo na něm vzešlé.*“ Text převzat z Rouček, F., Sedláček, J., Komentář k § 293 OZO, s. 26.

<sup>59</sup> DVOŘÁK, J., *Vývoj občanského práva, In: Vývoj práva v Československu 1945-1989*, Karolinum, Praha 2004.

<sup>60</sup> Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky.

oprávnění zbylo pouze tzv. holé vlastnictví, *nuda proprietas*.<sup>61</sup> Rozlišovalo se vlastnictví socialistické (které se dále dělilo na státní a družstevní), osobní a soukromé, přičemž existovala jasná preference tzv. kolektivních forem vlastnictví. Za ty bylo považováno vlastnictví státní a družstevní, individuální formy pak tvořilo vlastnictví osobní a soukromé. Majetek v socialistickém vlastnictví nebylo možné přesouvat do soukromého vlastnictví, které se od toho osobního lišilo svým předmětem a povahou vlastnictví nesocialistického typu.<sup>62</sup>

Základní zásada upravující vlastnické vztahy k půdě byla upravena v § 110 OZ, který mj. stanovil, že půda patří těm, kdo na ní pracují. Zásadní změnou v oblasti právních vztahů k půdě však bylo výslovné zrušení zásady *superficies solo cedit*, a s tím související úprava staveb (s výjimkou těch dočasných) nově jako samostatných věcí nemovitých. Zákoník opustil rozlišování věcí na movité a nemovité, pouze stručně zakotvil dva příklady věcí nemovitých v podobě pozemků a trvalých staveb. Superficiální zásada se nadále vztahovala na porosty a další věci na pozemku vzešlé („*Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku*“)<sup>63</sup>. Poprvé bylo tak na našem území umožněno, aby vlastníkem pozemku a stavby na něm stojící byly odlišné osoby a uplatnila se zásada *superficies solo non cedit* (§ 155 OZ stanoví, že vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku). Důvodem opuštění několika stoletími historicky osvědčené zásady bylo hromadné zřizování zemědělských družstev (JZD). Družstva totiž mohla disponovat a hospodařit pouze s pozemky ve státním či soukromém vlastnictví členů družstva, které se se vznikem družstva nestávaly majetkem JZD. Při zachování superficiální zásady by stavby vystavěné na svěřených pozemcích nepřípadly zemědělským družstvům, ale vlastníkům pozemků pod nimi, čímž by došlo k možnému, a v té době nepřijatelnému účinku v podobě zvýhodnění soukromých vlastníků. Pozemky mohly být předmětem socialistického vlastnictví, s výjimkou osobního. Stejně tak mohly být, v omezené míře i předmětem vlastnictví soukromého. Stavby pak byly předmětem všech forem vlastnického práva.<sup>64</sup>

---

<sup>61</sup> DVOŘÁK, J., Vývoj občanského práva. In: *Vývoj práva v Československu 1945-1989*, Karolinum, Praha 2004.

<sup>62</sup> KUKLÍK, J. a kol., *Vývoj československého práva 1945-1989*, Praha: Linde, 2009, s. 505 a násl.

<sup>63</sup> § 25 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ze dne 25. 10. 1950.

<sup>64</sup> KUKLÍK, J. a kol., *Vývoj československého práva 1945-1989*, Praha: Linde, 2009, s. 505 a násl..

Zřídít na cizím pozemku vlastní stavbu bylo (s jedinou výjimkou pro tzv. socialistické osoby<sup>65</sup>) možné pouze na základě práva stavby. To vznikalo ze zákona, úředním výrokem nebo smlouvou, ke které bylo vždy potřeba přivolení ONV. Právo stavby se zapisovalo do pozemkových knih a tento zápis měl deklaratorní charakter. Největší změnu v souvislosti s právem stavby vidím v jejím naprosto odlišném pojetí, kdy právo stavby a stavba již netvoří věc hlavní a její příslušenství, nýbrž stavba se v dikci OZ z r. 1950 stává samostatnou věcí v právním smyslu, schopná být předmětem dispozičních oprávnění s ní nezávisle na právních dispozicích s pozemkem, a dále v povolovacím řízení ze strany ONV a deklaratorním charakteru zápisu do pozemkových knih. Střední občanský zákoník opouští dvoufázovost nabývání vlastnického práva převodem v podobě titulu a modu a připisuje okamžik nabývání vlastnického práva k okamžiku nabytí účinnosti příslušné smlouvy, zákona či úředního výroku. Tomuto režimu podléhalo jak nabývání pozemků, tak věcných práv k nim, včetně zmíněného práva stavby.<sup>66</sup>

Opuštěním superficiální zásady a intabulačního principu zápisů do pozemkových knih byl završen postupný, několikaletý úpadek evidence v pozemkových knihách a pozemkovém katastru. Nová společenská situace měla za následek úpadek zájmu na evidenci soukromých práv k nemovitostem, důležitější než vlastnické vztahy byla evidence subjektů, které půdu obhospodařovaly. K tomuto účelu byla r. 1956 založena tzv. jednotná evidence půdy (JEP). Vlastnické a související soukromoprávní vztahy k půdě nepodléhaly v letech 1951-1964 žádné systematické evidenci.<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> § 158 OZ 141/1950 Sb.: „Socialistická právnická osoba může si zřídít a mít vlastní stavbu na pozemku, který jí byl odevzdán do trvalého užívání (§ 103 odst. 2).“

<sup>66</sup> § 111 OZ 141/1950 Sb.: „(1) Vlastnictví k věcem jednotlivě určeným převádí se už samou smlouvou, není-li nic jiného ze zvláštních předpisů. (2) Jde-li o věci určené podle druhu, je k převodu vlastnictví třeba jejich odevzdání.“

<sup>67</sup> Historie pozemkových evidencí. ČÚZK. [cit. 2014-08-29]. Dostupný z WWW <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

### 3 SUPERFICIES SOLO NON CEDIT V OBČZ 40/1964 SB.

Od 5. 3. 1964 do 31. 12. 2013 platil na našem území občanský zákoník, publikovaný jako zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ze dne 26. února 1964. ObčZ byl značně poznamenán tehdejší politickou situací, která ovlivnila celou jeho koncepční charakteristiku. Nejednalo se tak o kodex upravující celou škálu soukromoprávních vztahů, ale věcná působnost zákoníku se omezila na majetkové vztahy jednotlivců a státních a družstevních organizací. Jestliže OZ z r. 1950 některé tradiční římskoprávní instituty modifikoval, nový kodex je zcela eliminoval a nahradil novými instituty nesoucími se v duchu marxisticko-leninské ideologie (např. právo osobního užívání). ObčZ sleduje tradici, že stavba není součástí pozemku, nastolenou již § 25 středního občanského kodexu a zásadu superficies solo cedit v něm zakotvenou nenajdeme po celou dobu jeho platnosti. Výslovně však formulaci, že stavba není součástí pozemku v ObčZ nalezneme až po tzv. velké novele č. 509/1991 Sb. Do té doby výslovné zakotvení superficies solo non cedit v právním řádu absentuje.<sup>68</sup>

Institut práva stavby, jehož úprava byla již ve středním kodexu značně zredukována, byl vypuštěn zcela, a to po celou dobu platnosti ObčZ. Důvod vidím jednak v tom, že s absencí superficiální zásady právo stavby poněkud ztrácí na svém významu, a jednak v tom, že jeho existenci nahradilo v jistém smyslu tzv. právo osobního užívání.

Kodex nabyt účinnosti 1. 4. 1964, obsahoval úvodní Zásady občanskoprávních vztahů (výkladová pravidla pro aplikaci a interpretaci kodexu) a vlastní text zákona členěný do 8 částí s 524 paragrafy. Jeho povaha se výrazně změnila po novelizacích přijatých po r. 1989 v návaznosti na systémové přebudování celého československého právního řádu. Charakter zákona se tak výrazně lišil před novelizací v r. 1991 a po její účinnosti vlivem radikální změny společenské situace. Proto se zaměřím na obě zmíněná období platnosti kodexu zvlášť.

---

<sup>68</sup> Knapp, V. , Luby, Š. a kol. *Československé občanské právo. Svazek I. 2. vydání.* Praha: Orbis, 1974, s. 286: Vypuštění obdobného ustanovení návrat k superficiální zásadě neznamená, neboť celá koncepce ObčZ sama o sobě i implicitně některá jeho ustanovení napovídají, že stavba součástí pozemku není.

### 3.1 OBČZ PŘED V OBDOBÍ PŘED NOVELIZACÍ V ROCE 1991

V duchu nové Ústavy z r. 1960<sup>69</sup> se nesla i koncepce vlastnického práva v ObčZ. Již v úvodních ustanoveních se proklamuje, že „*Základem občanskoprávních vztahů je socialistické společenské zřízení.*“<sup>70</sup> Zachována zůstala preference socialistického vlastnictví, s jeho dvěma základními formami (státní a družstevní), důležitou roli hrálo i vlastnictví osobní, vyznačující se nerozlučnou spojitostí se socialistickým společenským vlastnictvím, spotřebním charakterem a původem spočívajícím v práci občana ve prospěch společnosti. Osobní vlastnictví dle § 126 ObčZ sloužilo k uspokojování hmotných a kulturních potřeb občanů. Z jeho předmětu byly vyloučeny výrobní prostředky (zejména pozemky, neboť půda byla považována za základní výrobní prostředek socialistického zřízení) a další věci, které nesloužily výlučně k osobní spotřebě občanů. Zdrojem osobního vlastnictví byla zejména práce občana ve společnosti, ale i příjmy a úspory z práce a ze sociálního zabezpečení, věci domácí a osobní potřeby, rodinné domky a rekreační chaty. Stavební pozemky byly z osobního vlastnictví vyloučeny úplně - tvořily, na rozdíl od staveb, předmět vlastnictví soukromého. Právní dispozice s nimi však byla velmi omezená, v souladu s § 490 odst.2 ObčZ mohly být nezastavěné stavební pozemky převáděny pouze na stát nebo socialistickou organizaci. Soukromé vlastnictví nebylo ústavními předpisy chráněno vůbec a v ObčZ bylo zmíněno až v závěrečných ustanoveních v § 489, z čehož se dá dovodit jeho charakter zbytkové kategorie nežádoucí formy vlastnictví, a zároveň snaha o jeho eliminaci z právního řádu.<sup>71</sup>

Pro právní dispozice jednotlivců s půdou a uspokojení bytových potřeb sloužil nově zavedený institut osobního užívání pozemků a bytů. Ten umožnil vystavět si rodinný domek, rekreační chatu, garáž nebo zřídit zahrádku určené k osobní potřebě občanů na stavebním pozemku v socialistickém vlastnictví, aniž by bylo nabyto vlastnictví k tomuto pozemku a v souladu se superficies solo non cedit i k vystavěné budově. Do osobního užívání mohl být svěřen pouze jediný pozemek k předem stanovenému účelu<sup>72</sup>, právo

---

<sup>69</sup> Ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava československé socialistické republiky.

<sup>70</sup> Čl. I. Zásad občanskoprávních vztahů v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

<sup>71</sup> KUKLÍK, J. A kolektiv. *Vývoj československého práva 1945-1989*, s. 544 a násl.

<sup>72</sup> § 199 odst.1 ObčZ stanoví: „*Právo osobního užívání může být zřízeno jen k pozemkům, které jsou v socialistickém společenském vlastnictví a které podle územních plánů nebo územních rozhodnutí jsou*

bylo zásadně úplatné, zděditelné a nebylo samostatně převoditelné. Založeno mohlo být výlučně na základě rozhodnutí ONV. Institut práva osobního užívání, obsažený v obdobné formě již ve středním kodexu pod názvem tzv. trvalé užívání, je dokladem toho, že od 50. let se vlastnické právo k půdě stávalo podřadnou kategorií a upřednostňovaly se rozličné formy užívacích vztahů k ní (např. trvalé bezplatné užívání státní půdy, družstevní užívání půdy členů JZD, osobní užívání pozemků v socialistickém vlastnictví).<sup>73</sup>

Pojetí věcí v právním smyslu, jejich součástí a příslušenství bylo během celého období platnosti ObčZ téměř neměnné. Věci se dělily na movité a nemovité, nemovitostmi pak byly pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Podrobněji tyto pojmy rozebírám v části druhé této kapitoly.

Evidence nemovitostí probíhala od 1. 4. 1964 na základě zákona č. 22/1964 Sb, o evidenci nemovitostí, ze dne 10. února 1964, který nabyl účinnosti stejný den jako ObčZ. Ani přijetím nového zákona k úplné evidenci soukromých práv k nemovitostem nedošlo a k účinnosti smluv o převodu vlastnictví k nemovitostem bylo třeba registrace státním notářstvím (registrační princip). Uvedený systém spíše než k přesné a reálné evidenci věcných práv k nemovitostem sloužil pro účely centralizovaného řízení a plánování zemědělské výroby a se vznikem věcných práv k nemovitostem neměl žádnou spojitost. Veškeré zápisy disponovaly toliko evidenčním (deklaratorním) charakterem. V žádném případě se nejednalo o úplnou evidenci nemovitostí, prováděcími předpisy byly dokonce stanoveny pozemky, které se podle parcelních čísel neevidovaly a do map nezakreslovaly – zemědělské a lesní pozemky sdružené ke společnému obdělávání socialistickými organizacemi, jejichž evidence zjednodušeným způsobem (s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení) přetrvává jako pozůstatek tehdejšího nedůsledného systému v katastrálních operátech dodnes.<sup>74</sup> Na nový katastrální zákon, vystavený na principech

---

*určeny k výstavbě rodinných domků, rekreačních chat nebo garáží anebo ke zřízení zahrádek. Půdy určené k jiným účelům, zejména půdy zemědělské, nesmí být ke zřízení práva osobního užívání použito.*“

<sup>73</sup> VOJÁČEK, L., SCHELLE, K., KNOLL, V. *Česke pravni dějiny*. 2. upravené vydání. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s. r. o., Plzeň: 2010, s. 614.

<sup>74</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné. 5., jubilejní aktualiz. vyd.* Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 422-424.

odpovídajících podmínkách demokratického právního státu, si český právní řád musel počkat až do r. 1992.<sup>75</sup>

### **3.2 OBČZ PO TZV. POLISTOPADOVÝCH ZMĚNÁCH OBČANSKÉHO PRÁVA, ZEJMÉNA PO TZV. VELKÉ NOVELE Č. 509/1991 SB.**

Listopadová revoluce a zásadní změna situace po r. 1989 měly za následek, že se dosavadní ObčZ stal do značné míry nepoužitelným. Bylo třeba ho přizpůsobit novým podmínkám, zejména uvést ho do souladu s nově přijatou Ústavou a Listinou základních práv a svobod, jakožto základními stavebními kameny přebudovaného právního řádu.<sup>76</sup> Patrně nejvýznamnějším, a co do svého rozsahu nikoliv zanedbatelným počinem směrem ke změně byla novela č. 509/1991 Sb., s účinností od 1. 1. 1992.<sup>77</sup> Ačkoliv byla z novely patrná snaha přiblížit se evropské konvenci a jejím soukromoprávním kodifikacím kontinentálního právního typu, hlavní inspirační zdroje novely pocházely stále ještě ze socialistické éry. Mezi nejpodstatnější změny v oblasti věcných práv lze řadit zejména odstranění úpravy rozlišující různé formy vlastnictví a její nahrazení jednotným a obecným pojetím vlastnického práva, jehož ochrana byla nově ústavně garantována všem vlastníkům bez rozdílu, tak, aby byl ObčZ ústavně konformní.<sup>78</sup>

#### **3.2.1 POJEM VĚC, NEMOVITÁ VĚC, POZEMKY A STAVBY**

Na rozdíl od občanského zákoníku z r. 1950 nevymezil ObčZ 1964 pojmově věc v právním smyslu po celou dobu svého trvání. Dle Karla Eliáše se jedná o „*důsledek primitivního materialismu, v jehož duchu byl občanský zákoník v r. 1964 zpracován.*“<sup>79</sup>

---

<sup>75</sup> [Historie pozemkových evidencí. ČÚZK.cz \[online\].2014. \[cit. 2014-08-29\]. Dostupný z WWW <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx)

<sup>76</sup> VOJÁČEK, L., SCHELLE, K., KNOLL, V. *Česke pravni dějiny*. 2. upravené vydání. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s. r. o., Plzeň: 2010, s. 582.

<sup>77</sup> Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ze dne 5. listopadu 1991

<sup>78</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Justice.cz, [online]. 2014. [cit.2014-08-29] Dostupná z WWW <[http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova\\_zprava\\_duben\\_2009.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova_zprava_duben_2009.pdf)>,s.8-9.

<sup>79</sup> ELIÁŠ, K., Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy* 4/2007, s. 119.

ObčZ se ve svém § 118 omezil pouze na klasifikaci věci jakožto jednoho z předmětů občanskoprávních vztahů a v odst. 2 dále dodával, že předmětem těchto vztahů mohou být též byty a nebytové prostory. V § 119 členil věci na movité a nemovité, které zároveň vymezoval. Za tohoto stavu bylo nutné, aby v zájmu právní jistoty vytvořila definici pojmu věci v právním smyslu doktrína. Ta<sup>80</sup> věci v právním smyslu definuje jako hmotné předměty či ovladatelné přírodní síly (energie), které jsou ovladatelné a slouží potřebám lidí (mají užitnou hodnotu). Oba požadavky se posuzují z objektivního hlediska a musí být splněny kumulativně. Požadavky naplňují, a věci v právním smyslu tak budou i pozemky a stavby. Byty a nebytové prostory výslovně zmíněné v § 118 odst. 2 se považují za samostatný předmět právních vztahů, způsobilý být věcí v právním smyslu. Jejich specifickou povahu zdůrazňuje ObčZ ve svém § 125, kdy odkazuje jejich úpravu na zvláštní zákon, kterým je zákon o vlastnictví bytů (BytZ)<sup>81</sup>, mající ve vztahu k ObčZ povahu předpisu speciálního. Byty a nebytové prostory mohou být předmětem občanskoprávních vztahů pouze za předpokladu, že jsou vymezeny jako tzv. jednotky na základě BytZ. V opačném případě mají povahu prosté součásti domu (nikoliv součásti ve smyslu § 120 ObčZ), ve kterém jsou konstrukčně umístěny.<sup>82</sup>

ObčZ se ve svém § 119 odst. 1 zachoval tradici dělení věcí na movité a nemovité, známou již z dob říše římské (*res mobiles* a *res immobiles*). Výše uvedené dělení věcí na movité a nemovité je důležité především z hlediska rozdílné formy právních dispozic s nimi (zejména při převodu nemovitostí a při vzniku věcných práv k nim). Definice nemovitých věcí zůstala po celou dobu platnosti ObčZ neměnná a nebyla dotčena ani tzv. velkou novelou. Nalezneme ji v § 119 odst. 2, kde ObčZ definuje věci nemovité jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Navazuje tak na úpravu OZ 1950 a nově je zřejmé rozhodující hledisko spojení stavby se zemí pevným základem. Vymezení nemovitých věcí bylo chápáno jako taxativní, movité věci k nim tvořily

---

<sup>80</sup> Např. KNAPPOVÁ, ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. A kol., *Občanské právo hmotné I.*, 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s. 2005, s. 272; JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M., *Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2004, s. 396-397.

<sup>81</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorám (zákon o vlastnictví bytů).

<sup>82</sup> KNAPPOVÁ, ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. A kol., *Občanské právo hmotné I.*, 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s. 2005, s. 282, 408 a násl.

zbytkovou kategorii a stavby nespojené se zemí pevným základem, např. altán, cirkusový stan či garáž z plechu, tedy byly věcmi movitými.<sup>83</sup>

Sám ObčZ definice pojmů stavba a pozemek neobsahoval. Pozemek byl chápán jako část zemského povrchu, oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.<sup>84</sup> Zjednodušeně řečeno, pozemek je individualizovaná část zemského povrchu, lhostejno jaký je povrch pozemku, jakou má rozlohu a účelové určení. Pozemek zahrnuje prostor nad i pod zemským povrchem. Pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem, je parcelou.

Legální definici stavby jako věci nemovité opět nenajdeme v ObčZ, ale dovozuje se ze StavZ a KatZ. Je třeba dát si pozor na vymezení stavby ve veřejnoprávních předpisech, jejíž dynamické pojetí, chápající stavbu především jako činnost směřující k uskutečnění díla, je odlišná od definice stavby jako věci nemovité z hlediska občanskoprávních předpisů, které ji chápou jako dílo samotné. StavZ chápe stavbu jako určitý proces směřující k uskutečnění stavebního díla, aniž by se mnohdy výsledek stavební činnosti dal označit jako samostatná věc v právním smyslu. Pro existenci stavby jako předmětu občanskoprávních vztahů je dle ustálené soudní praxe nutná konstrukce dispozičního řešení alespoň prvního nadzemního podlaží. Základní požadavek na podobu stavby pak zmiňuje samotný § 119 ObčZ, který zavádí hledisko trvalého spojení se zemí pevným základem. Z toho je jasné, že stavbou nemovitou mohou být pouze stavby nadzemní, takové, u kterých je spojovacím článkem mezi stavbou a zemí konstrukčně pevný základ. Ostatní typy staveb, jakými jsou za první ty, které lze přemísťovat z místa na místo (novinový stánek, cirkusový altán), za druhé takové, jejichž podstatou je úprava zemského povrchu (fotbalová a jiná hřiště) a za třetí stavby, které jsou sice spojeny se zemí, ne ale pevným základem, ale proto, že jsou v ní přímo umístěné (studny, hlubinné

---

<sup>83</sup> JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M., *Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2004, s. 405 a násl.

<sup>84</sup> § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon)

doly, podzemní stavby), budou v dikci ObčZ zřejmě věcmi movitými.<sup>85</sup> K tomuto názoru se přiklání i Ústavní soud ČR ve svém nálezu I. ÚS 483/01<sup>86</sup>.

Rozlišování staveb movitých a nemovitých mělo význam z hlediska právní dispozice s nimi, zejména při jejich smluvním převodu a zřizování věcných práv k těmto stavbám. Zde je na místě zmínit, že od 1. 1. 1993 nabyly účinnosti nové zákony, nerozlučně s právní úpravou dispozic s nemovitostmi spjaté. Jednalo se o zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád) a mění a doplňují se některé další zákony, zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem<sup>87</sup> a o nový katastrální zákon.<sup>88</sup> Tyto předpisy nově ovlivnily i podobu §133 ObčZ, upravující okamžik nabytí vlastnického práva při smluvním převodu nemovitých věcí. Zatímco koncepce převodu movitých věcí zůstala od velké novely neměnná a nabytí vlastnictví k movitým věcem váže ObčZ zásadně na jejich převzetí nabyvatelem, podmínky převodu vlastnictví k nemovitostem se od r. 1993 změnily. Do 31. 12. 1992 se k účinnosti smlouvy o převodu nemovitostí vyžadovalo rozhodnutí státního notářství o registraci smlouvy, od 1. 1. 1993 došlo pro nabývání věcných práv k nemovitostem k částečnému obnovení intabulačního principu. Realizace převodu vlastnického práva u nemovitostí, které byly předmětem zápisu do katastru, nastala až po jejich vkladu, a to na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen

---

<sup>85</sup> BAUDYŠ, P., *Katastr a nemovitosti*, 2. vydání, Nakladatelství C. H. Beck, 2003, s. 104-105.

<sup>86</sup> Nález Ústavního soudu sp.zn. I. ÚS 483/01: *„Je notorií, že stavba je nemovitostí pouze tehdy, je-li spojena se zemí pevným základem. Jde-li o stavbu spojenou se zemí pevným základem či nikoliv, je třeba vždy posoudit podle okolností konkrétního případu. Přitom „spojení se zemí pevným základem“ je možno stručně charakterizovat tak, že věc nesmí být oddělitelná od země, aniž by došlo k porušení věci. Pevné spojení se zemí musí být zároveň takové, aby bylo schopno odolat zejména účinkům přírodních vlivů dané lokality na věc a účinkům vlastního působení věci. ... Je zřejmé, že posouzení existence pevného základu konkrétní stavby je otázkou odbornou, k níž soud zpravidla nemá dostatek odborných znalostí, a proto je třeba v rámci dokazování provést důkaz znaleckým posudkem či odborným vyjádřením.“*

<sup>87</sup> Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ze dne 28. dubna 1992.

<sup>88</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ze dne 7. května 1992.

příslušnému katastrálnímu úřadu. K okamžiku nabytí vlastnictví u nemovitostí, které se do katastru nezapisovaly, docházelo okamžikem účinnosti převodní smlouvy (§ 133 odst. 3 ve znění novely ObčZ, zákona č. 89/1996 Sb.). Z nemovitých staveb byly předmětem evidence budovy, tj. nadzemní stavby prostorově soustředěné a navenek uzavřené obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, spojené se zemí pevným základem.<sup>89</sup>

### 3.2.2 SOUČÁST VĚCI A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI. SUPERFICIES SOLO NON CEDIT.

Součástí věci je vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila (§ 120 odst. 1 ObčZ). Neoddělitelnost součástí věci od věci hlavní věci je chápána nejen jako fyzická a technická, ale především funkční. Tedy nemůže-li věc po oddělení její součásti sloužit původnímu účelu vůbec nebo částečně, či je-li např. esteticky zhoršen její vzhled, jedná se o její znehodnocení. Součást věci není samostatnou věcí v právním smyslu, její osud sleduje všechny právní úkony týkající se věci hlavní. Součást věci a věc hlavní tvoří jedinou věc v právním smyslu, jediný celek podrobený jednotnému právnímu režimu. K právnímu režimu při smluvním převodu součástí věci se vyjádřil v jednom ze svých rozhodnutích i NS: „*Součást věci přechází na nabyvatele věci bez ohledu na to, zda byla ve smlouvě o převodu vlastnického práva k této věci součást výslovně uvedena; není významné, zda si nabyvatel uvědomil, že nabývá i tuto součást věci.*“<sup>90</sup> A naopak, právní úkony týkající se jen součástí věci nepřipadají v úvahu. Ve vztahu k pozemkům jsou jeho součástmi porosty na něm vzešlé (stromy, keře, rostliny). Není myslitelné, aby součást náležela jiné osobě než vlastníku věci hlavní. Součástí pozemku jsou dle soudní praxe i některé jeho venkovní úpravy, jako např. opěrné zdi, dlažby, obruby, zahradní jezírka.

Povahu součástí stavby bude mít např. její nástavba, přístavba k rodinnému domu, jeho okna, dveře či schodiště. Sama stavba, jako výsledek stavební činnosti, způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů, součástí pozemku není. Na rozdíl od dřívějšího právního stavu (od nabytí účinnosti ObčZ v r. 1964 do účinnosti tzv. velké novely, tj. 1. 1. 1992), který o neplatnosti superficiální zásady mlčí, je v nově přijatém odst. 2 § 120 výslovně stanoveno, že stavba není součástí pozemku. Nejednalo se nicméně o zakotvení

---

<sup>89</sup> § 27 písm. i) zákona č. 344/1992, katastrálního zákona, ve znění zákona č. 89/1996 Sb.

<sup>90</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. Zn. 22 Cdo 1118/2005 ze dne 28. 2. 2006.

nového právního stavu, ale výslovné potvrzení stavu, jaký zde byl od roku 1951 nastolen.<sup>91</sup> Lze stručně shrnout, že stavby jak movité tak nemovité jsou samostatnými věci v právním smyslu, s výjimkou staveb či částí staveb, které tvoří součást jiné věci, a mohou tedy podléhat jinému právnímu režimu, než jakým se řídí pozemek.

Odlišné od součásti věci je příslušenství věci<sup>92</sup>, jehož úpravu bylo možné po celou dobu platnosti ObčZ najít v § 121 odst. 1. Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Jedná se tak o samostatnou věc v právním smyslu, vždy ale sloužící k užívání věci hlavní. Svůj charakter příslušenství neztrácí ani v případě, že je přechodně od věci hlavní odloučeno, pokud si zachovává svůj účel určený k užívání s věcí hlavní. Důležitým požadavkem je, že věc hlavní i příslušenství náležejí jedné a té samé osobě. Na rozdíl od součásti věci lze příslušenství převádět bez současného převodu vlastnictví k věci hlavní, bez ohledu na hospodářskou neúčelnost takového rozdělení vlastnictví. Příslušenstvím věci hlavní může být jak věc movitá, tak věc nemovitá, přičemž která z věcí je věcí hlavní a která příslušenstvím vyplývá z hospodářského významu věcí (tak např. budou drobné stavby např. kůlna, garáž, příslušenstvím stavby hlavní-rodinného domu). Právní úkony týkající se věci hlavní se vztahují i na její příslušenství, opačně to ale neplatí.<sup>93</sup> Ustanovení o příslušenství věci jsou dispozitivní povahy, proto mohou účastníci povahu určité věci jako příslušenství věci hlavní v konkrétním případě vyloučit. Zvláštní právní předpisy pak mohou vymezit pojem příslušenství specificky pro své účely (např. zákon č. 19/1997 Sb., o pozemních komunikacích).

### 3.2.3 POZEMKOVÁ EVIDENCE A KN

Fakt, že stavba není součástí pozemku, přináší důsledky mj. v podobě legálního vymezení věcí nemovitých, a tím zároveň i v pozemkové evidenci. I v případě, že je

---

<sup>91</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 45/92: „Bývalá zásada *superficies solo cedit* není součástí našeho právního řádu již od účinnosti tzv. středního občanského zákoníku, navíc režim zcela opačný je nyní výslovně vyjádřen v ustanovení § 120 odst. 2 ObčZ.“

<sup>92</sup> KNAPPOVÁ, ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. A kol., *Občanské právo hmotné I., 4. aktualizované a doplněné vydání*. Praha: ASPI, a.s. 2005, s. 278 a násl.

<sup>93</sup> JEHLIČKA, O, ŠVESTKA, J, ŠKÁROVÁ, M., *Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2004, s. 414-415.

vlastníkem stavby a pozemku stejná osoba, bude se jednat o vlastnictví ke dvěma samostatným předmětům vlastnického práva, které se v katastru evidují samostatně. Na tuto skutečnost reagoval s účinností od 1. 1. 1993 i nově přijatý katastrální zákon<sup>94</sup>, včetně souvisejících a prováděcích předpisů.<sup>95</sup> Ten zavedl ucelený a přehledný jednotný systém evidence geodetických a právních informací o nemovitostech v ČR, který do sebe integruje funkci bývalé pozemkové knihy a pozemkového katastru. Je veden jako veřejný seznam, který spravují správní orgány (katastrální úřady) a poskytují z něj údaje ve formě veřejných listin. Od r. 2001 je KN veden převážně elektronické počítačové formě umožňující dálkový přístup.<sup>96</sup>

Na svém počátku zcela převzal operát bývalé evidence nemovitostí. Obsahovou neúplnost v podobě absence evidence soukromých pozemků dříve užívaných socialistickými organizacemi vyřešil zavedením tzv. zjednodušené evidence těchto pozemků. Katastr navazuje na tradici konstitutivních zápisů do pozemkových knih a dále na tradici pozemkového katastru, který byl koncipován jako geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v Československé republice. Nově zřízený KN znovu navazuje na tradici vedení veřejných knih (zemské, pozemkové, železniční) pro zápis práv k nemovitostem, opuštěnou přijetím OZ v r. 1950 (vlastnické právo pak vznikalo nezávisle na případném zápisu do veřejné knihy, který měl deklaratorní charakter). Novelizací ObčZ zákonem č.264/1992 Sb. a přijetím zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, došlo opět k částečnému obnovení intabulačního principu pro vznik práv k nemovitostem na základě smluvního převodu.<sup>97</sup> ObčZ v § 133 odst. 2 a 3 obecně upravuje okamžik nabývání vlastnického práva k nemovitostem, a stanoví, že u těch, které podléhají evidenci v KN, nabývá převod vlastnictví účinností vkladem do katastru (a to na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva s právními účinky ex tunc ke dni podání návrhu

---

<sup>94</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

<sup>95</sup> Zejména zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony.

<sup>96</sup> Historie pozemkových evidencí. ČÚZK.cz [online].2014 [cit. 2014-08-29]. Dostupný z WWW <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

<sup>97</sup> §133 ObčZ ve znění zákona č. 264/1992 Sb.

příslušnému katastrálnímu úřadu). K nemovitostem evidenci katastru nepodléhajících se nabývá vlastnické právo okamžikem účinnosti převodní smlouvy. Výhoda znovuzavedeného intabulačního principu je publicita vlastnického práva k nemovitým věcem a jednota okamžiku nabytí vlastnického práva a jeho účinku vůči třetím osobám.

Na základě § 1 zákona č. 265/1992 Sb. se do katastru zapisují práva k nemovitostem, a to vlastnické právo, zástavní právo, věcná břemena a předkupní právo, pokud má účinky věcného práva a jiná práva, pokud byla zřízena jako věcná práva k nemovitostem (v úvahu by připadalo např. právo stavby, které ale právní řád až do r. 2014 nezakotvil). Podrobně předmět evidence katastru upravuje ve svém § 2 odst. 1 KatZ: *„V katastru se evidují a) pozemky v podobě parcel, b) budovy spojené se zemí pevným základem, a to 1. budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, 2. budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele, c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona v budovách (dále jen „byty a nebytové prostory“), d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), požádá-li o to vlastník nemovitosti (dále jen „vlastník“) nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru (dále jen „jiný oprávněný“), e) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim, f) stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.“* Naopak se neevidují tzv. drobné stavby (stavby se stanovenými maximálními rozměry, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní). Stavbou ve smyslu KatZ se stavba stane, má-li povahu budovy (§ 27 písm. k) KatZ: *„nadmenná stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“* nebo rozestavěné budovy (§ 27 písm. l) KatZ: *„budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním“*). Tento koncept stavby je doktrínou všeobecně přijímán i pro vymezení stavby jako předmětu občanskoprávních vztahů (viz. Výše). Movité stavby se zásadně v KN jako samostatné budovy neevidují.

Na závěr třetí kapitoly dodávám, že z mého pohledu stav, kdy nabyvatel pozemku, nemovité stavby spojené se zemí pevným základem, nemovité stavby která není předmětem evidence a movité stavby na něm nabývá na základě jediné smlouvy vlastnické právo ke každé věci v jiný okamžik, nepřispívá k právní jistotě a v praxi sebou nese značné nároky na právní vědomí laické veřejnosti. Tyto běžné právní situace jsou způsobeny opuštěním historické zásady superficies solo cedit. Za situace, kdy by vlastnictví pozemku i budovy na něm stojící náleželo jednomu a též vlastníkovi, by pro návrh na vklad do KN stačilo v převodní smlouvě identifikovat pouze pozemek. Na výše nastíněnou situaci reagoval i návrh nové kodifikace soukromého práva, která se po více jak půl století k osvědčené římskoprávní zásadě vrací.

## 4 SUPERFICIES SOLO CEDIT V PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVĚ

K zásadnímu přelomu v oblasti soukromého práva došlo vyhlášením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ze dne 22. března 2012, v platném znění. Účinnosti nabyl 1. 1. 2014 a jeho hlavním inspiračním zdrojem byl vládní návrh československého občanského zákoníku z r. 1937 (který se inspiroval především právní tradicí ABGB). Konceptně se zákoník opírá o tradici středoevropské právní kultury moderních civilních kodexů kontinentálního práva, které stojí na základech římského práva a jeho moderním poměrům přizpůsobených institutů. Hlavní ambicí rekodifikace byla diskontinuita s právní tradicí socialistických občanských zákoníků z let 1950 a 1964. Nově přijatý kodex má po vzoru evropských právních řádů kontinentálního typu za cíl plnit integrující funkci v soukromém právu, být jedním z nejvýznamnějších pilířů právního řádu. Proto je opuštěn koncept civilního kodexu, který upravuje majetkové vztahy a středem pozornosti kodexu se stává člověk, jeho integrita a přirozená práva, nově zakotvující jako základní zásadu autonomii vůle subjektů. NOZ je koncipován jako komplexní kodex soukromého práva o počtu 3081 §, který se člení na 5 tématických částí (obecná část, rodinné právo, absolutní majetková práva, relativní majetková práva, ustanovení společná, přechodná a závěrečná). Kromě návratu k mnoha tradičním institutům a výrazným koncepčním změnám, které dalece přesahují téma mé diplomové práce, přináší NOZ novum v podobě návratu k tradiční římskoprávní zásadě superficies solo cedit, která od r. 1951 v právním řádu absentovala. Její formulaci nalezneme v části první, hlavě čtvrté, § 506 odst. 1 NOZ: *„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“* Na citované ustanovení navazuje několik dalších paragrafů jak v části první, tak části páté zákona. Pro komplexní výklad a rozbor ustanovení obsahujících superficiální zásadu považuji za nutné nejprve vymezit základní instituty právního řádu, tak jak jsem je popsala i v kapitolách předchozích.

### 4.1 VĚCI V PRÁVNÍM SMYSLU, VĚCI NEMOVITÉ A MOVITÉ

Zákonnou definici věci v právním smyslu zakotvil NOZ v § 489: *„Věcí v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“* Činí tak obdobně jako ABGB (§ 285: *„Všechno, co od osoby je rozdílné a slouží užívání lidí, sluje věc v právním smyslu.“*), vládní návrh z r. 1937 (§ 80: *„Věcí v právním smyslu je vše, co je rozdílné od*

člověka a slouží potřebě lidí.“), a rozdílně od ObčZ 40/1964 Sb., který používal pojem předmět občanskoprávních vztahů. Důvodová zpráva k NOZ<sup>98</sup> hovoří o tzv. širokém vymezení pojmu věci v právním smyslu, který nově zahrnuje kromě věcí hmotných i ty nehmotné. Obsah pojmu věc v právním smyslu<sup>99</sup> je vymezen dvěma definičními kritérii, které musí být splněny kumulativně: jsou jimi odlišnost od osoby (jak fyzické, tak právnické) a způsobilost uspokojovat lidské potřeby (užitečnost). Zákon ale kromě naznačeného pozitivního vymezení uvádí i negativní: věci v právním smyslu tak nejsou živá zvířata, lidské tělo a jeho části, věci neovladatelné a věci, které nejsou samostatnou věcí (součástí věci).

NOZ obsahuje<sup>100</sup> vzhledem k rozšíření pojmu věci v právním smyslu i dělení věci na hmotné a nehmotné a navíc přidává i dělení věci dle tradičních, již z římského práva známých kritérií. Pro aplikaci zásady superficies solo cedit je zásadní dělení věci na movité a nemovité. To provádí ve vztahu k nemovitostem NOZ ve svém § 498 odstavci 1 metodou taxativního výčtu: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ V odstavci 2 je pak stanoveno, že veškeré věci, které nespadají do kategorie věcí nemovitých, jsou věcmi movitými. Takovéto konkrétní pojetí věci nemovité, spojené ve většině civilních kodexů kontinentálního typu s taxativním výčtem věcí náležejících mezi nemovitosti, je dle Eliáše<sup>101</sup> základem pro civilní kodexy moderního typu respektující starou superficiální zásadu. Pojem věci nemovité se proti předchozímu ObčZ změnil ve dvou ohledech<sup>102</sup>: jednak se pojem nemovité věci rozšiřuje i na některá práva

---

<sup>98</sup> Text důvodové zprávy v publikaci ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vyd.* Ostrava: Sagit, 2012. s. 223-225.

<sup>99</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1158.

<sup>100</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Ten se spokojil ve své obecné části toliko s dělením věci na movité a nemovité (§ 119).

<sup>101</sup> ELIÁŠ, K., Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy 4/2007*, s. 119.

<sup>102</sup> Důvodová zpráva v publikaci ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vyd.* Ostrava: Sagit, 2012. s. 229-231. § 119 odst.2 ObčZ 40/1964 Sb. stanovil: „*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*“

(za nemovitou věc je v § 1242 prohlášeno právo stavby), především se ale pojetí nemovité věci vrací k zásadě superficies solo cedit, v důsledku čehož se stavba (není-li pouze dočasná) považuje za součást pozemku. Rozhodující pro klasifikaci povahy věci je definice věcí nemovitých. Pokud určitá věc naplňuje znaky legální definice v § 506 odst. 1, je věcí nemovitou, nebo tyto znaky nenaplňuje a je vždy věcí movitou.<sup>103</sup> Výčet věcí nemovitých je taxativní. Nemovité jsou všechny pozemky a některé stavby. Pozemek<sup>104</sup> je věcí nemovitou vždy, bez jakéhokoliv omezení. Pozemky, které jsou věcí trojrozměrnou a zároveň věcí v právním smyslu, se v KN evidují v dvojrozměrné podobě parcel, která předmětem občanskoprávních vztahů není, jedná se pouze o evidenční vymezení vlastnických a jiných právních vztahů k pozemku.<sup>105</sup> Ustanovení § 498 odst. 1 NOZ nepovažuje za nemovité všechny stavby, ale pouze podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. vinný sklep, metro, podzemní garáže atd.) a stavby spojené se zemí pevným základem, které byly podle předchozích předpisů nemovitými věcmi a nadále patří jiné osobě než vlastníkovi pozemku.<sup>106</sup> Dále jsou na základě § 498 odst. 1 nemovitými věcmi věcná práva k pozemkům a stavbám se samostatným účelovým určením (např. právo stavby) Na posledním místě zmiňuje věta druhá § 498 odst. 1 věci, o kterých zvláštní právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku (zároveň musí splňovat kritérium, že je nelze přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty). Mezi tyto nemovité věci patří např. jeskyně, povrchové a podzemní vody, výhradní ložiska nerostů, pozemní komunikace, letiště a další. Při srovnání stávající koncepce věci nemovité v NOZ a v ObčZ 40/1964 Sb. došlo k významnému rozšíření výčtu nemovitých věcí.

---

<sup>103</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1176.

<sup>104</sup> §2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>105</sup> Např. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 2271/2006, ze dne 27.6.2007.

<sup>106</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1176.

## 4.2 SOUČÁST VĚCI, PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

Obecnou definici součásti věci<sup>107</sup> podává NOZ v § 505: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“ Přejímá tak úpravu § 120 odst. 1 ObčZ 40/1964 Sb. a jako rozhodující kritérium ponechává riziko znehodnocení příslušné věci. Místo původního odst. 2, který stanovil, že stavba není součástí pozemku, došlo v § 506 NOZ k inkorporaci zásady superficies solo cedit. Dále následují navazující ustanovení §506-509, které jsou k obecnému § 505 ve vztahu speciality a upravují zvláštní režim pro části pozemku a části nemovitých věcí, vycházejíc přitom se zásady superficies solo cedit. Součást věci<sup>108</sup> je vymezena třemi kritérii, která musí být dána kumulativně: k věci podle své povahy náleží, je s věcí relativně neoddělitelně spojena a nemůže být od věci oddělena, aniž by se tím věc znehodnotila.

Na základě navazujících ustanovení § 506-509 jsou součástí pozemku<sup>109</sup> prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiné stavby s výjimkou těch dočasných, včetně všeho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Dále jsou součástí pozemku movité podzemní stavby, rostlinstvo na pozemku vzešlé (tzv. trvalé porosty) a stroj nebo jiné upevněné zařízení, které jsou součástí nemovité věci zapisované do veřejného seznamu, není-li do tohoto seznamu zapsána výhrada vlastnického práva k těmto strojům či zařízením. Naopak inženýrské sítě (zejména vodovody, kanalizace a energetické vedení) součástí pozemku nejsou, stejně jako stavby a technická zařízení provozně související s inženýrskými sítěmi. Ty totiž dle dikce § 509 tvoří součást inženýrských sítí, a proto se výjimka ze superficiální zásady vztahuje i na ně. Součástí pozemku nejsou ani některé předměty, které jinak splňují definiční kritéria součásti věci, a o kterých zvláštní zákony explicitně stanoví či z nich vyplývá, že určité věci součástí (ani příslušenstvím) pozemku nejsou. Jedná se zejména o jeskyně, povrchové a podzemní vody, přírodní léčivé zdroje, vyhrazené nerosty, jiné nežli trvalé porosty na pozemcích

---

<sup>107</sup> Institutu součásti věci se podrobně věnuje Nejvyšší soud ČR svém rozhodnutí č.j. 25 Cdo 770/98 ze dne 29. července 1999.

<sup>108</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1190.

<sup>109</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1190-1193.

daných smluvně do užívání (připadají do vlastnictví uživateli) a další, o nichž to prohlásí zákon.

Institut příslušenství věci upravuje NOZ v § 510-513. Nejprve je vymezeno příslušenství obecně, poté následují ustanovení o příslušenství pozemku a o příslušenství pohledávky. Právní konstrukce vychází z původního § 121 ObčZ 40/1964 Sb., s tím, že potlačuje relevanci subjektivního prvku při zjišťování, co je příslušenstvím věci, a zdůrazňuje hledisko objektivní (zejména hospodářské určení věci hlavní a posouzení otázky podle zvyklostí).<sup>110</sup> To se projevuje ve znění § 510 odst. 1 následovně: „*Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*“ Nově se v § 511 stanoví, že v případě pochybností, je-li něco příslušenstvím věci, se případ posoudí podle zvyklostí soukromého života. Definičním znakem příslušenství<sup>111</sup> je existence dvou samostatných předmětů, z nichž jedním je vždy věc hlavní (primární) a druhým věc vedlejší (sekundární). Příslušenství i věc hlavní jsou přitom předmětem vlastnického práva jediné osoby. Na rozdíl od součásti věci, která tvoří jediný celek s věcí hlavní především ve smyslu fyzickém, příslušenství je jako do jisté míry samostatný předmět práv s věcí hlavní spojeno především z hlediska svého funkčního určení. Hospodářské určení věci vedlejší musí být určeno k užívání s věcí hlavní. Věcí vedlejší, tedy příslušenstvím, může být věc jediná či řada vedlejších věcí. Užívání s věcí hlavní navíc musí být trvalé, věc, která je vlastníkem určena k užívání společně s věcí hlavní pouze přechodně, není příslušenstvím. Pokud je ale určena ke společnému trvalému užívání a dojde k přechodnému odloučení (např. v důsledku opravy jedné z věcí), nepůsobí toto zánik charakteru věci jako příslušenství (§ 510 odst. 1 in fine).

---

<sup>110</sup> Důvodová zpráva k § 510 až 513 v textu publikace: ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. s237-238. Obecná definice příslušenství v § 121 odst. 1 ObčZ 40/1964 Sb. Zněla: „*Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.*“ Subjektivní prvek se projevuje ve formulaci „*jsou jím určeny*“.

<sup>111</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1203 a násl.

Právní osud příslušenství upravuje je § 510 odst. 2, kterým došlo k výslovné inkorporaci zásady *accessorium sequitur principale* do právního řádu: „*Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*“ Otázka, do jaké míry je právní osud příslušenství spojen s právním osudem věci hlavní, je předmětem nesčetné a především kolísavé soudní judikatury. Zejména existovaly protipolné názory Nejvyššího soudu ČR v případě smluvních převodů vlastnického práva.<sup>112</sup> V zájmu právní jistoty a především zjednodušení právního styku tak je stanoveno, že příslušenství sleduje právní osud věci hlavní (aniž by bylo za tímto účelem třeba zvlášť projevovat vůli a věci vedlejší ve smlouvě identifikovat či jen uvést, že jsou převáděny spolu s věcí hlavní).<sup>113</sup>

NOZ obsahuje v § 512 speciální úpravu příslušenství pozemku, která je k obecné úpravě příslušenství ve vztahu speciality. Zároveň se jedná o ustanovení kogentní povahy. Ustanovení reaguje na změnu v pojetí staveb, které jsou ve vlastnictví vlastníka pozemku, na kterém byly zřízeny (a staly tak součástí pozemku). I v případě, že by se primárně jednalo o věci, které by jinak (za stavu *superficies solo non cedit*) tvořily příslušenství stavby, za situace, kdy *superficies solo cedit*, příslušenství stavby tvořící součást pozemku je v důsledku *superficiální* zásady příslušenstvím pozemku. Za podmínky, že jde o stavby trvalé, půjde např. o různé kůlny, oplocení, studny, ale i tzv. drobné stavby ve smyslu KatZ pokud plní doplňkovou funkci k hlavní nemovitosti.<sup>114</sup>

---

<sup>112</sup> Např. Nejvyšší soud ČR judikoval ve svém Rozsudku sp. Zn. 28 Cdo 133/2001 ze dne 14. 8. 2001: „*Pokud je věc příslušenstvím, tedy splňuje znaky § 121 odst. 1 ObčZ, platí zásada, že příslušenství sdílí osud věci hlavní a to bez zřetele k tomu, zda účastníci smlouvy toto příslušenství věci hlavní přímo identifikovali, či ve smlouvě-jak je obvyklé-pouze uvedli, že je věc převáděna s veškerým příslušenstvím, popř. se dokonce o příslušenství věci hlavní ve smlouvě vůbec nezmínili.*“ V opačném smyslu judikoval velký senát občanskoprávního kolegia NS v případě Rozsudku sp.zn. 31 Cdo 2772/2001 ze dne 11. 9. 2003, ve kterém pro platný převod příslušenství v podobě nemovité věci požaduje výslovně a v písemné formě projevenou vůli převést vlastnické právo rovněž k tomuto příslušenství. Tento přístup nad prvně uvedeným právním názorem (NS 28 Cdo 133/2001) převážil a byl přibližně od r. 2003 pravidelně aplikován. Po účinnosti NOZ (§ 510 odst. 2) však nebude již toto rozhodnutí nadále použitelné.

<sup>113</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1206.

<sup>114</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. A kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 387.

### 4.3 SUPERFICIES SOLO CEDIT. STAVBA JAKO SOUČÁST POZEMKU.

Jednou z nejvýznamnějších změn, které rekonstrukce soukromého práva od 1. 1. 2014 přinesla, je znovu zakotvení dlouho opomíjené a později dokonce negované superficiální zásady do českého právního řádu. Výslovnou formulaci superficiální zásady nalezneme v § 506 odst. 1. V ustanoveních následujících (až do § 509) se nacházejí konkrétní výjimky z této zásady a také ustanovení o podzemních stavbách a rostlinstvu. Na tato ustanovení pak navazují v části páté NOZ (ustanovení společná, přechodná a závěrečná) § 3054 až 3061 upravující režim věcných práv k pozemkům a stavbám, jejichž cílem je postupné sjednocení právního režimu pozemku a stavby. Není totiž možné jednorázově obnovit několik desítek let ignorovanou superficiální zásadu jednorázově, a zpětně tak zasahovat do již vzniklých vlastnických práv.

Podle § 506 odst. 1 NOZ je součástí pozemku prostor nad jeho povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (s výjimkou staveb dočasných), jakož i to, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech stavby. Výchozím momentem superficiální zásady je tedy pozemek, od kterého se odvozuje vše ostatní. Pozemkem se rozumí prostorově ohraničená část zemského povrchu, přesnou definici v NOZ nenajdeme, ale doktrínou je všeobecně přijímáno vymezení, jaké podává KatZ.<sup>115</sup> V následujících odstavcích se věnuji podrobnému výkladu, na jaké věci superficiální zásada dopadá, a které tedy tvoří součást pozemku.

Na prvním místě NOZ zmiňuje, že součástí pozemku je prostor nad ním i pod ním (vymezený hranicemi pozemku svisle vedenými po jeho hranicích nahoru i dolů). Úprava se tak nese v duchu římskoprávního pravidla *dominus soli est dominus coeli et infernorum*, podle které vlastnictví pozemku zahrnuje vlastnictví nekonečného

---

<sup>115</sup> Definici pojmu pozemek najdeme v novém katastrálním zákoně (zákon č. 256/2013 Sb., v platném znění) v jeho § 2 písm. a): „*pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“ Nový KatZ tak navazuje na definici v § 27 písm. a) předchozího KatZ (zákon č. 344/1992 Sb.).

vzduchového sloupu i nekonečného výřezu země, vymezených hranicemi půdy.<sup>116</sup> Na rozdíl od římského práva není v dnešní době namístě považovat tyto prostory směrem do středu země i opačným směrem jako nekonečné, je třeba respektovat soukromoprávní i veřejnoprávní limity. Soukromoprávním limitem bude faktická možnost vlastníka disponovat předmětem svého vlastnictví v rámci ovladatelnosti a užitečnosti obou prostorů, které budou záležet na technických možnostech v daném místě a čase. Veřejnoprávní limity stanoví konkrétní předpisy, např. zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, zákon č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon, zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon.<sup>117</sup>

Za druhé je součástí pozemku stavba na něm zřízená. Zároveň § 506 zavádí legislativní zkratku pojmu stavba, kterou napříště rozumí jak stavby zřízené na pozemku, tak jiná zařízení (těmi jsou rozuměny různé druhy stavebně technických zásahů do pozemku). Stavbou se v rámci občanskoprávních vztahů rozumí vše, co vzniklo stavební činností, má trvalý charakter (nejedná se tedy o stavby dočasné) a co s pozemkem pevně, tj. v základech souvisí.<sup>118</sup> Stavby s pozemkem pevně nespojené a stavby dočasné se součástí pozemku nestávají. I když to není výslovně stanoveno, součástí pozemku nejsou ani stavby movité. Stavby mohou být nadzemní a podzemní. Výše jmenované požadavky trvalosti a spojení s pozemkem se vztahují ke stavbám nadzemním. Podzemní stavba je součástí pozemku dle § 506 odst. 2 za podmínky, že není samostatnou věcí nemovitou ve smyslu § 498 odst. 1 (tedy podzemní stavba se samostatným účelovým určením, např. metro, podzemní garáže či vinný sklípek), a to i za okolnosti, že zasahuje pod jiný pozemek. A contrario, podzemní stavba, která je samostatnou nemovitou věcí, může být ve vlastnictví jiné osoby, než pozemek, pod kterým se nachází. Jako vše, co je součástí pozemku, i stavby, které součástí pozemku jsou, sdílí jeho právní osud.

---

<sup>116</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. A kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 383. Obdobně: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek 1.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1194: „Ostatně již římské právo vycházelo ze zásady: komu patří půda, tomu patří i nebe (*cuius solum, eius coelum*).“

<sup>117</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. A kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 383.

<sup>118</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. A kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 383.

Za třetí, součástí pozemku je i to, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech (stavby tvořící jeho součást).

A nakonec, dle § 507 je součástí pozemku i rostlinstvo na něm vzešlé. Rostlinstvem je třeba rozumět veškeré rostliny, stromy a porosty. Vlastnické právo k těmto předmětům se nabývá akcesí (přírůstkem, § 1066 NOZ).

#### **4.4 PŘECHODNÁ USTANOVENÍ NOZ K ZÁSADĚ SUPERFICIES SOLO CEDIT**

Přechodná ustanovení obsahují osm paragrafů (§ 3054-3061) a jsou systematicky zařazena do části V. NOZ, hlavy II., oddílu V. upravující právní režim věcných práv k pozemkům a stavbám. V úvodních ustanoveních se nachází základ právní úpravy, za kterou následují ustanovení speciální. Přechodná ustanovení se vztahují na stavby, které ke dni účinnosti NOZ již existovaly jako samostatné věci v právním smyslu a v zásadě rozlišují dvě možné situace: za první situaci, kdy stavba i pozemek pod ní jsou ve vlastnictví stejné osoby, a za druhé situaci, kdy stavba i pozemek mají odlišného vlastníka.

První situaci řeší § 3054. Ten dnem účinnosti NOZ stavbu, která dle dosavadních předpisů není součástí pozemku, na němž je zřízena, prohlašuje za součást tohoto pozemku, a to za podmínky, že v den nabytí účinnosti měla stavba i pozemek stejného vlastníka. Tímto okamžikem přestává být ex lege stavba samostatnou věcí, nebude vedena jako samostatný předmět práva v katastru nemovitostí a veškeré právní dispozice s pozemkem se budou vztahovat i na ní. Zdánlivě stejnou situaci upravuje § 3058 odst. 1, který stanoví: „*Stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. To neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona.*“ Pravidlo v tomto ustanovení obsažené se ale uplatní v případě, kdy dojde k převodu vlastnického práva k pozemku či stavbě až po nabytí účinnosti NOZ, tedy ke dni nabytí účinnosti NOZ mají pozemek a stavba na něm odlišného vlastníka. Vraťme se však zpět k situaci, kdy se účinností zákona stavba stává ex lege součástí pozemku. Ne vždy jsou věci předmětem vlastnictví pouze jediné osoby, pozemek a/nebo stavba mohou být předmětem spoluvlastnictví či SJM. Aby došlo ke sjednocení režimu stavby a pozemku dle § 3054, je nutné, aby podíly u pozemků i staveb byly stejné, a to jak formou spoluvlastnictví

(podílové či SJM), tak výši spoluvlastnických podílů.<sup>119</sup> To lze vykládat z § 3055 odst. 1, který stanoví, že stavba se nestává součástí pozemku v případě, kdy je ve spoluvlastnictví, je-li „(...) některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.“

V případě druhé situace, kdy k okamžiku nabytí účinnosti NOZ byl vlastník pozemku odlišný od vlastníka stavby na něm zřízené a tato stavba nebyla součástí pozemku ani před nabytím účinnosti NOZ, zůstávají dle § 3055 odst. 1 stavba i pozemek samostatnými (nemovitými) věcmi a zásada *superficies solo cedit* se uplatní až v okamžiku, kdy se pozemek i stavba stanou vlastnictvím téhož vlastníka (§ 3058 odst.1). Na sjednocení právního režimu obou věcí má zákonodárce zvláštní zájem, proto do přechodných ustanovení zakotvil i povinnost vzájemného předkupního práva vlastníka pozemku a stavby (§ 3056). Pokud byl k 1. 1. 2014 vlastník pozemku odlišný od vlastníka stavby na něm zřízené, vzniká vlastníkovi pozemku předkupní právo ke stavbě a vlastníkovi stavby předkupní právo k pozemku s tím, že lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž by to podstatně ztížilo jejich užívání a požívání, vztahuje se toto předkupní právo pouze na tu část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě (§ 3056 odst. 2). Jedná se o zákonné předkupní právo, které má věcněprávní charakter, a které nelze ujednáním stran vyloučit (§ 3056 in fine: „*K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.*“).<sup>120</sup> Věcněprávní charakter má za následek, že pokud kterákoliv ze stran svého předkupního práva nevyužije, bude zatěžovat věc i nadále a působit tak i vůči nabyvateli převáděného pozemku či stavby. Pokud bude naopak předkupní právo využito, dojde ke spojení vlastnictví stavby a pozemku ve vlastnické právo k jedinému předmětu práv – pozemku, jehož se stavba stane součástí. Jako věcné právo k nemovitosti se toto předkupní právo obligatorně zapisuje do katastru. Je důležité zmínit, že předkupní právo se uplatní pouze na nabývání vlastnictví převodem, nikoliv na dědění či přeměny právnických osob.<sup>121</sup>

Zvláštní úpravu zavedl NOZ pro situace, kdy se převádí pozemek, na kterém je stavba nepodléhající zápisu do KN (typicky tzv. drobné stavby, některé technické stavby

---

<sup>119</sup> ADÁMKOVÁ, Petra. *Stavba a občanský zákoník. 1. vydání.* ČKAIT, 2013. s. 16.

<sup>120</sup> FIALA, Petr, MAYER, Jindřich. Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě *superficies solo cedit*. *Ad Notam 6/2012*, s. 3.

<sup>121</sup> ADÁMKOVÁ, Petra. *Stavba a občanský zákoník. 1. vydání.* ČKAIT, 2013. s. 17.

atd.). Při jejich převodu se nelze spoléhat na publicitu veřejného seznamu v podobě katastru nemovitostí a může tak dojít k situaci, kdy vlastník pozemku převede vlastnické právo k pozemku třetí osobě, která bude vzhledem k okolnostem konkrétního případu v dobré víře, že spolu s pozemkem nabývá i vlastnictví ke stavbě na něm zřízené. Ustanovení § 3058 odst. 2 pro tento případ stanoví, že stavba se ve prospěch nabyvatele v dobré víře stane součástí pozemku. Původní vlastník má však vůči převodci pozemku nárok na náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku svého vlastnického práva. Byla-li stavba zajištěna zástavním právem, přechází zástavní právo na pohledávku na tuto náhradu. NOZ tak v § 3058 odst. 2 staví do popředí dobrou víru třetí osoby (nového nabyvatele stavby) před zájmem na ochranu vlastnického práva původního vlastníka stavby. Dle mého názoru se v praxi bude u staveb neevidovaných v katastru nemovitostí jednat o jednu z nevýhod nově uplatňované superficiální zásady, které se nemohou vlastníci těchto staveb (které po nabytí účinnosti NOZ nejsou součástí pozemku) ani s vynaložením veškerého úsilí v souladu s principem *vigilantibus iura* vyhnout.

Zvláštní pravidla platí pro nemovité věci zatížené věcnými právy. Ačkoliv dle důvodové zprávy k přechodným ustanovením § 3054-3061 přechází při právním spojení stavby a pozemku věcné právo, které zatěžovalo stavbu, na pozemek a zatěžuje jej v nezměněném rozsahu, dle doktríny takový závěr z přechodných ustanovení nevyplývá.<sup>122</sup> Ta obsahují pouze dvě ustanovení týkající se věcných práv zatěžujících stavbu nebo pozemek (§ 3057 a § 3058 odst. 2). Prvním z nich je ustanovení § 3058 odst. 2, kde se *in fine* stanoví, že zástavní právo zřízené ke stavbě, která nebyla součástí pozemku a která byla vlastníkem pozemku pod ní převedena na nabyvatele v dobré víře, že tato součástí pozemku je, přechází na pohledávku na náhradu původního vlastníka vůči zciziteli. Druhé ustanovení, § 3057 se týká situací zřízení věcného práva k pozemku ve prospěch osoby, která je v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, ač ve skutečnosti tomu tak není. Vůči této osobě (a pouze vůči ní) se stavba za součást pozemku považuje s tím, že vlastník stavby má nárok požadovat náhradu za znehodnocení svého vlastnictví proti zřizovateli věcného práva. Je-li stavba zatížena zástavním právem, rozšiřuje se zástavní právo i na pohledávku na tuto náhradu.

---

<sup>122</sup> Např. FIALA, Petr, MAYER, Jindřich. Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě *superficies solo cedit*. *Ad Notam 6/2012*, s.3. ADÁMKOVÁ, Petra, *Stavba a občanský zákoník*. ČKAIT, 2013. s. 18.

Za zmínku stojí stručné ustanovení § 3060<sup>123</sup>, které vylučuje sloučení právního režimu stavby a pozemku, je-li stavba nebo pozemek zatížena věcným právem, které svou povahou vylučuje, aby se stavba stala součástí pozemku. Toto omezení platí výlučně po dobu trvání tohoto věcného práva. Vzhledem k taxativnímu výčtu věcných práv v NOZ by se mohlo jednat zejména o právo stavby. Dalším věcným právem, které se zde může uplatnit, a pouze budoucí praxe ukáže, zda tomu tak bude, je zástavní právo.<sup>124</sup>

Výslovně je řešen i případ, kdy by se stavba, která se ke dni účinnosti NOZ nestala součástí pozemku, nacházela na více pozemcích zároveň. V takovém případě by se přechodná ustanovení v rozsahu § 3056 až 3058 použila jen ve vztahu k pozemku, na kterém se nachází převážná část stavby. Pokud by se však později stavba součástí tohoto pozemku stala, ve vztahu k pozemkům, na něž menšinové části stavby zasahují, se použijí ustanovení o přestavku. Problémy by do budoucna mohlo vyvolávat řešení situace, kdy se stejné části stavby budou nacházet na různých pozemcích patřících různým vlastníkům, což NOZ v úvahu do svých ustanovení nevzal.

Na závěr nutno dodat, že režim přechodných ustanovení se v souladu s § 3061 neuplatní u staveb, které nejsou součástí pozemku nebo jsou samostatnou nemovitou věcí podle § 498 odst. 1.

#### **4.5 STAVBA ZŘÍZENÁ NA CIZÍM POZEMKU**

V souvislosti s prováděním staveb jsou v části třetí NOZ hlavě II, dílu 3, oddílu 2 upraveny dva případy nabytí vlastnického práva umělým přírůstkem. Prvním z nich je institut neoprávněného zřízení stavby na cizím pozemku (§ 1084-1086 NOZ), druhým je neoprávněné použití cizí věci pro účely výstavby na svém pozemku (§ 1083 NOZ).

K situaci první je třeba poznamenat, že na rozdíl od předchozí úpravy neoprávněné stavby v § 135c ObčZ 40/1964 Sb. je zde v souvislosti se superficiální zásadou výchozím pravidlem, že tzv. neoprávněná stavba připadne vlastníkovu pozemku. Tedy opačně, než bylo doposud zvykem (neoprávněná stavba na cizím pozemku se stala automaticky vlastnictvím stavebníka). Osoba, která na cizím pozemku zřídila stavbu v dobré víře, má

---

<sup>123</sup> § 3060 NOZ: „Zatěžuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje.“

<sup>124</sup> MYŠÁKOVÁ, P., PAVLŮ, R. Propadná zástava v NOZ. *REKODIFIKACE & PRAXE* 4/2013. s. 6.

nárok na účelně vynaložené náklady vůči vlastníkovu pozemku. Ten, kdo stavbu v dobré víře nezřídil, má povinnosti jako nepřikázaný jednatel. Pro případy, kdy vlastníkovu pozemku výše naznačená řešení situace neoprávněné stavby nevyhovují (zejména nemá zájem na vlastnictví stavby), nabízí NOZ další možnosti řešení v závislosti na tom, zda stavebník jednal v dobré víře či nikoliv. Superficiální zásada se promítá i do ustanovení o tzv. neoprávněné stavbě (nabytí vlastnického práva umělým přírůstkem stavbou na cizím pozemku bez platného soukromoprávního důvodu). Všechna v NOZ obsažená řešení, s výjimkou toho v § 1085, mají za následek sjednocení právního režimu pozemku a stavby do jediného předmětu práv ve vlastnictví jediné osoby (ať už vlastníka pozemku či stavebníka), s tím, že stavba se stává součástí pozemku (s výjimkou staveb dočasných). Pro původní řešení neoprávněné stavby v § 135c ObčZ 40/1964 Sb. platilo v souladu se zásadou superficies solo non cedit, že i pokud byla stavba přikázána do vlastnictví vlastníka pozemku (§ 135c odst. 2) či bylo zřízeno věcné břemeno nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě (§ 135c odst. 3), pozemek i stavba zůstaly samostatnými věcmi, které byly předmětem vlastnického práva odlišných vlastníků.

Speciálním případem neoprávněné stavby je přestavek, který jako přírůstek k nemovité věci NOZ nově do právního řádu zavedl ve svém § 1087. Jedná se o situaci, kdy trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku zasahuje jen malou částí na malou část cizího pozemku. Stavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře, dojde k prolomení zásady superficies solo cedit a část pozemku zastavěného přestavkem se stane vlastnictvím zřizovatele stavby. Vlastníkovi pozemku náleží náhrada ve výši obvyklé ceny přestavkem zastavěné části pozemku.

Druhým případem nabytí vlastnického práva umělým přírůstkem je užití cizí věci pro stavbu na svém pozemku (§ 1083 NOZ). V takovém případě se stavba stane součástí pozemku a vlastník pozemku je povinen nahradit vlastníku užití věci její hodnotu. Pokud nebyl stavebník při užití cizí věci v dobré víře, nahradí jejímu vlastníku i ušlý zisk.

## **4.6 VÝJIMKY ZE ZÁSADY SUPERFICIES SOLO CEDIT V NOZ**

### **4.6.1 DOČASNÉ STAVBY**

Dle § 506 odst. 1 je součástí pozemku „... *prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných*...“. Podle StavZ

je dočasná ta stavba, u které stavební úřad předem stanoví dobu jejího trvání. Dočasné stavby jsou vyloučeny z aplikace všeobecně uplatňované superficiální zásady na základě své charakteristiky jako stavby nikoliv trvalé, které se na pozemku nacházejí pouze na časově omezenou dobu (zejména se bude jednat o stavby zřízené v rámci práva stavby, časově omezené na 99 let). Dočasnost stavby bude kromě stavebního rozhodnutí vyplývat např. ze smlouvy o dílo či smlouvy o zřízení práva stavby, uzavřené mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, z technického provedení stavby či z doby její životnosti. I když má stavba povahu nikoliv trvalou, bude věcí v právním smyslu. Pokud se nebude jednat o stavbu zřízenou v rámci práva stavby, která je součástí tohoto práva, bude stavba dočasná věcí movitou (§ 498 odst. 2).<sup>125</sup>

#### 4.6.2 STAVBY MOVITÉ

Ačkoliv výjimka z aplikace § 506 pro stavby movité výslovně uvedena není, nejsou součástí pozemku. Součástí věci totiž může být jen to, co k věci dle své povahy náleží, co je s věcí trvale a neoddělitelně spojeno a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Z povahy stavby jako věci movité vyplývá, že není pevně spojena s pozemkem. I po účinnosti NOZ tak bude nadále použitelný náleží Ústavního Soudu Pl. ÚS 16/93, který stanovil „stavba není součástí pozemku tehdy (...), jestliže jde o stavbu, která je věcí movitou a která není funkčně nebo fyzicky spojena s pozemkem a lze ji od něho oddělit, aniž by došlo ke znehodnocení pozemku.“<sup>126</sup>

#### 4.6.3 PODZEMNÍ STAVBY SE SAMOSTATNÝM ÚČELOVÝM URČENÍM

Metro, podchody, podzemní garáže, vinné sklípky a další stavby jsou zahrnovány do kategorie tzv. podzemních staveb se samostatným účelovým určením (§ 498 odst. 1). Ty jsou považovány za samostatné nemovité věci a pouze ve výjimečných případech, kdy nemají samostatné účelové určení (sklep pod domem, studna), tvoří v souladu s § 506

---

<sup>125</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. A kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 383.

<sup>126</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1196.

odst. 2 součást pozemku: „*Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*“

#### **4.6.4 STROJE SPOJENÉ S NEMOVITOU VĚCÍ**

Institut tzv. strojové výhrady (výhrada odděleného vlastnictví ke strojům a jiným zařízením) není institutem v našem právním řádu naprosto novým, obdobnou úpravu, jakou dnes nalezneme v § 508 NOZ, obsahoval již ABGB. V případě § 508 se jedná o ustanovení speciální k § 506, které stroje spojené s nemovitou věcí (pozemek, stavba či právo stavby) vyjímá tyto z platnosti superficiální zásady (resp. umožňuje dohodu vlastníka té věci, která se má stát součástí jiné věci, o výjimce z režimu § 505 NOZ)<sup>127</sup>. Prolomení zásady spočívá v tom, že stroj nebo jiné zařízení upevněné v nemovité věci, která je zapsána v KN, není součástí této nemovitosti v případě, kdy je do KN na návrh vlastníka stroje či jiného zařízení se souhlasem vlastníka nemovitosti zapsána výhrada, že stroj či jiné zařízení není vlastnictvím vlastníka nemovité věci. Stroj či jiné zařízení musí být s nemovitou věcí trvale spojeno. Stroj či jiné zařízení, u kterého došlo k provedení zápisu výhrady, sice bude spojen s jinou věcí, bude k ní podle její povahy náležet a nebude možné jej oddělit, aniž by se tím tato věc znehodnotila, přesto však nebude tvořit součást věci, ale půjde o samostatnou věc movitou. Zápis výhrady vlastnictví stroje do katastru nemovitostí bude mít konstitutivní povahu, zatímco jeho výmaz povahu deklaratorní.<sup>128</sup> Výhrada vlastnictví stroje bude vymazána, jakmile vlastník nemovité věci prokáže, že se stal vlastníkem stroje, k prolomení superficiální zásady tudíž dochází pouze po dobu, kdy výhrada odděleného vlastnictví trvá.

#### **4.6.5 INŽENÝRSKÉ SÍTĚ**

Další výjimku ze superficiální zásady zakotvil NOZ výslovně v § 509: „*Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku.*“ V druhé větě citovaného ustanovení je stanovena vyvratitelná právní domněnka, že součástí pozemku nejsou ani stavby a technická zařízení, která s inženýrskými sítěmi provozně souvisí. V případě inženýrských a staveb nebo zařízení,

---

<sup>127</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1200-1202.

<sup>128</sup> LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář.* 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014. s. 1800-1802.

kteře s nimi provozně souvisí (pokud se neprokáže opak) tak bude superficiální zásada prolomena vždy, nově ex lege nejsou součástí pozemku a jejich vlastníkem tak může být osoba odlišná od vlastníka pozemku. Inženýřské sítě jsou samostatnými věcmi a výkladem § 498 odst. 1 a 2 dojdeme k závěru, že se jedná o věci movité (s ohledem na uzavřený výčet věcí nemovitých). Nemovitými sítěmi budou jen takové, o kterých to stanoví zvláštní právní předpis (např. sítě elektrických komunikací<sup>129</sup>).

#### **4.6.6 STAVBY DLE § 3055 ODS. 1 (PŘECHODNÁ USTANOVENÍ)**

Z aplikace zásady superficies solo cedit jsou vyňaty stavby spojené se zemí pevným základem, které dle dosavadních předpisů nebyly součástí pozemku, na němž jsou zřizeny, a ke dni nabytí účinnosti NOZ jsou ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku. Totéž platí o stavbách ve spoluvlastnictví, kde jen některý ze spoluvlastníků je vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku. Takovéto stavby se součástí pozemku nestanou a jsou nemovitou věcí, a to až do chvíle, než se stanou pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka. Na základě § 3058 odst. 1 se pak stavba stane součástí pozemku a přestává být samostatnou věcí. Uvedené ustanovení je v souladu s § 3061 aplikovatelné pouze na stavby, které nejsou součástí pozemku (ať už dle NOZ či zvláštních předpisů). Výjimka ze superficiální zásady má zde temporální charakter, a to do doby než dojde ke splnutí vlastnického práva obou věcí v rukou jediného vlastníka.

#### **4.6.7 NEMOVITÉ VĚCI DLE § 498 ODS. 1 VĚTA DRUHÁ**

Součástí pozemku nejsou a superficiální zásada se neuplatní u věcí, o kterých jiný právní předpis stanoví (či to nepřímou vyplývá z jeho ustanovení), že nejsou součástí pozemku a zároveň nelze tyto věci přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty. Takové věci jsou na základě § 498 odst. 1 věty druhé věcmi nemovitými. Jiným právním předpisem je např. vodní zákon, který povrchové a podzemní vody vylučuje z vlastnictví úplně. Lázeňský zákon podobně vylučuje z předmětu vlastnictví přírodní léčivé zdroje.

---

<sup>129</sup> § 104 zákona č. 151/2000 Sb. o telekomunikacích a o změně dalších zákonů, v platném znění (telekomunikační zákon).

Horní zákon stanovil, že ložiska výhradních nerostů nejsou součástí pozemku, pouze nepřímo.<sup>130</sup>

#### 4.6.8 PŘESTAVEK

Ustanovení § 1087 upravuje nabytí vlastnického práva přírůstkem k nemovité věci, konkrétně v něm reaguje na situaci, kdy trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku zasáhne malou částí na cizí pozemek. NOZ tuto situaci řeší prolomením zásady superficies solo cedit a část pozemku pod přestavkem se stane vlastnictvím jeho zřizovatele v dobré víře. Zřizovatel stavby má odpovídající povinnost nahradit vlastníkovu pozemku obvyklou cenu části zastavěného pozemku. Z § 1087 vyplývá, že k prolomení superficiální zásady může dojít výhradně u toho, kdo stavěl v dobré víře. V případě, že by zřizovatel v dobré víře nebyl, použila by se ustanovení upravující stavbu na cizím pozemku (k institutu neoprávněné stavby viz část pátá této kapitoly). Aby se jednalo o přestavek, musí mít přesah podobu horizontální a být v úrovni zemského povrchu, jinak by se jednalo o imise do vlastnického práva.<sup>131</sup>

#### 4.6.9 PRÁVO STAVBY

Právo stavby (§ 1240 a násl. NOZ) je reakcí na znovuzavedení superficiální zásady do právního řádu. Představuje jeden z právních důvodů stavby na cizím pozemku. Jedná se o věcné právo k věci cizí, které umožňuje osobě odlišné od vlastníka pozemku mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu, aniž by tato stavba připadla vlastníkovu pozemku jako přírůstek. Právo stavby je věc nemovitá a na stavbu jako jeho součást (není tedy samostatnou věcí v právním smyslu) se vztahují ustanovení o věcech nemovitých. Především je právo stavby jako věcné právo k nemovitosti a jako takové též věc nemovitá předmětem zápisu do katastru nemovitostí. Jelikož je právo stavby koncipováno jako právo dočasné (na dobu max. 99 let), je i prolomení superficiální zásady pouze dočasné, a to pouze po dobu trvání práva stavby. Po uplynutí doby, na kterou

---

<sup>130</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1177-1178.

<sup>131</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 234-235.

bylo právo stavby sjednáno, totiž stavba připadne do vlastnictví vlastníkovi pozemku.  
Podrobný výklad institutu práva stavby podávám v kapitole č. 5.

## 5 PRÁVO STAVBY PO REKODIFIKACI OBČANSKÉHO PRÁVA

Zákonem č. 89/2012 Sb. byl do právního řádu zaveden institut práva stavby, našemu právnímu řádu nikoliv zcela neznámý. Za předchůdce moderního práva stavby můžeme považovat již římskoprávní institut *superficies*, které představovalo časově neomezené, převoditelné a dědičné právo superficiesáře postavit na cizím pozemku stavbu, vzhledem ke které disponoval rozsáhlými oprávněními (zejména právo výhradně ji i s pozemkem pod ní užívat a požívat) a za které byl povinen platit vlastníkovi pozemku pravidelnou rentu.<sup>132</sup> Právo stavby upravuje většina evropských civilních kodexů (či zvláštních zákonů), mezi jinými např. německý, rakouský, francouzský či španělský občanský právní řád.<sup>133</sup> Na našem území již dříve platil nejprve zákon č. 86/1912 ř.z. o právu stavby, následně zák. č. 88/1947 Sb., o právu stavby, který platil pouze do r. 1950, než byl nahrazen úpravou tzv. stavebního práva v OZ č. 141/1950 Sb. (§ 160 až 165). Od r. 1964 (až do 31. 12. 2013) již v našem právu právo stavby upraveno nebylo. Za situace, kdy superficiesální zásada byla nejprve vypuštěna a následně negována, vlastnictví pozemku nebylo nijak provázáno s vlastnictvím stavby na něm zřízené a stavba se považovala za samostatnou věc. NOZ v souladu se znovuzavedenou superficiesální zásadou zahrnul do úpravy věcných práv v části o absolutních majetkových právech i právo stavby, a které představuje průlom do zásady, že součástí pozemku je vše, co je s ním pevně spojeno. Konkrétně nalezneme úpravu práva stavby v části třetí (Absolutní majetková práva), hlavě II. (Věcná práva), Dílu 5 (věcná práva k cizím věcem), Oddílu 1 (právo stavby), § 1240-1256.

---

<sup>132</sup> ELIÁŠ, K. Právo stavby. *Obchodněprávní revue* 10/2012. s. 273.

<sup>133</sup> Španělský právní řád zná institut práva stavby pod pojmem „derecho de superficie“, doslovně přeloženo jako „právo k povrchu“. Nelze nevidět souvislost mezi římským právem superficies a názvu španělského práva stavby. Obecnou úpravu práva stavby nalezneme v občanském zákoníku, nukleum právní úpravy se však nachází v zákoně speciálním. Koncept tohoto věcného práva v zásadě odpovídá úpravě v NOZ.

## 5.1 PRÁVO STAVBY JAKO PRÁVO VĚCNÉ

Právo stavby<sup>134</sup> je věcným právem k věci cizí (*iura in re aliena*), umožňující vykonávat právní (a faktické) panství nad věcí osobě, která není jejím vlastníkem. O výjimku ze superficiální zásady se jedná v tom smyslu, že umožňuje osobě odlišné od vlastníka pozemku mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu, aniž by tato stavba připadla vlastníkovi pozemku jako přírůstek.<sup>135</sup> Jako druh věcných práv má právo stavby absolutní povahu a působí erga omnes. Co se týče stavebníkova vztahu ke stavbě vyhovující právu stavby, má stavebník stejná práva jako vlastník (§ 1250 NOZ). Může tedy se stavbou libovolně nakládat, zejména ji pronajmout, propachtovat, zřídit k ní užívací či požívací právo. Omezen je pouze zákonnou povinností udržovat stavbu v dobrém stavu a případnými smluvními omezeními sjednanými s vlastníkem pozemku. Ve vztahu k zatíženému pozemku má stavebník stejná práva jako poživatel, není-li ujednáno jinak. Nelze zapomínat, že předmětem vlastnického práva je primárně právo stavby, ale vzhledem k povaze stavby jako jeho součástí se vlastnické právo vztahuje i na ni. Stále však platí, že stavba není jako pouhá součást samostatným předmětem práv, a tak bude objektem veškerých právních dispozic právo stavby.<sup>136</sup> Je výslovně stanoveno, že právo stavby lze převést i zatížit (§ 1252) a že přechází na dědice nebo jiného všeobecného právního nástupce (§ 1253). Právo stavby představuje právní titul ke zřízení stavby na cizím pozemku a stavebníka opravňuje mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží přitom na tom, zda se jedná o stavbu již existující či dosud nezřízenou. Z § 1251 NOZ se navíc dozvíme, že smlouvou může být stavebníku uloženo, aby stavbu provedl do určité doby. Co však NOZ ve svých ustanovení neobsahuje je, zda závazek stavebníka postavit stavbu je či není podstatnou náležitostí smlouvy o zřízení práva stavby. Tedy, jestli právo stavby zahrnuje i povinnost stavět. Vzhledem k absenci výslovného ustanovení tomu tak nebude, nicméně dá se předpokládat zájem obou stran na tom tuto otázku ve smlouvě upravit.

---

<sup>134</sup> ELIÁŠ, K. A kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolter Kluwer ČR, 2013, s. 209.

<sup>135</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 682.

<sup>136</sup> ELIÁŠ, K. Právo stavby. *Obchodněprávní revue 10/2012*. s. 273.

## **5.2 PRÁVO STAVBY JAKO VĚC NEMOVITÁ. PRÁVO STAVBY A STAVBA.**

Ustanovení § 1242 NOZ prohlašuje právo stavby za věc nemovitou (jedná se o ustanovení speciální k § 498 podávající taxativní výčet věcí nemovitých). Vzhledem k tomu, že dle § 498 odst. 1 NOZ jsou věci nemovitou i věcná práva k pozemkům, mohlo by výslovné prohlášení práva stavby za věc nemovitou v právním řádu klidně chybět. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech (§ 1242 NOZ věta druhá). Stavba v rámci práva stavby je jeho součástí a sleduje jeho právní osud. Nejedná se o samostatnou věc v právním smyslu, je součástí stavebního práva jako věci nemovité, což odpovídá jak tradici evropských zákoníků kontinentálního právního systému, tak v § 506 NOZ zakotvené superficiální zásadě.<sup>137</sup> Opačně ale neplatí, že právo stavby sleduje právní osud stavby- s jejím osudem není nijak svázáno a trvá i po zániku stavby. Tedy, zánik stavby nevyvolává zánik stavebního práva. Dlužno dodat, že právo stavby se vztahuje výhradně ke stavbě jako k celku, nelze jej zřídít k jejím jednotlivým částem (např. pouze k jednomu nadzemnímu podlaží).

## **5.3 VZNIK A ZÁNİK PRÁVA STAVBY. DOČASNOST PRÁVA STAVBY.**

NOZ uvádí tři právní důvody zakládající právo stavby. Právo stavby lze dle § 1243 nabýt smlouvou, vydržením nebo stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci. Právo stavby zřízené smlouvou (musí být vždy písemná) vzniká až zápisem do veřejného seznamu (KN), tomuto zápisu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci. Z dikce § 1243 odst. 2 vyplývá, že zápis se u obou druhů nabývacího titulu liší svými účinky. Zatímco právo stavby zřízené smlouvou vzniká až dnem zápisu do KN a jeho zápis má tedy konstitutivní účinky, u práva stavby vzniklého rozhodnutím orgánu veřejné moci má takový zápis účinky pouze deklaratorní (stejně tomu bude i u práva stavby vzniklého vydržením).<sup>138</sup>

---

<sup>137</sup> Důvodová zpráva k § 1240 až 1249 NOZ, Justice.cz, [online] 2014. [cit.2014-08-29] Dostupná z WWW <[http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova\\_zprava\\_duben\\_2009.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova_zprava_duben_2009.pdf)>, s. 324 a násl.

<sup>138</sup> ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 690.

Právo stavby smí být zřízeno pouze jako právo dočasné, a to nejvýše na 99 let v případě, že vzniklo na základě smlouvy či rozhodnutí veřejného orgánu. Právo stavby, které bylo nabyto vydržením, nabývá se na dobu 40 let. Jsou-li pro to spravedlivé důvody, soud může na návrh dotčené strany tuto délku prodloužit či zkrátit. V případech, kdy bylo právo stavby sjednáno na kratší dobu než 99 let, může být dle § 1245 právo stavby eventuálně prodlouženo (až do jeho maximální délky trvání).

Omezení co do vzniku práva stavby uvádí § 1241 NOZ. Tak jeho vzniku brání, pokud na pozemku vázne právo přičící se účelu stavby (např. různé druhy služebností, právo cesty apod.). Zároveň lze na pozemku, který je zatížen zástavním právem, zřídit právo stavby pouze se souhlasem zástavního věřitele. Dále je stanoveno, že právo stavby nelze omezit rozvazovací podmínkou (§ 1246 NOZ).

Smlouva o zřízení práva stavby<sup>139</sup> je co do své povahy smlouvou o zřízení věcného práva k pozemku (věci nemovitě), a vyžaduje proto písemnou formu (§ 560 NOZ), stejně jako její změny či případná dohoda o zrušení práva stavby. Pojmovými znaky<sup>140</sup> smlouvy jsou oprávnění stavebníka mít na pozemku stavbu, dočasnost zřizovaného práva a vyloučení rozvazovací podmínky. Na prvním místě bude třeba ve smlouvě projev vůle vlastníka pozemku o zřízení práva stavby s přesným vymezením zatěžovaného pozemku/pozemků. Pokud se právo stavby vztahuje na stavbu již existující, bude třeba vymežit i ji. Budoucí stavbu je vhodné charakterizovat alespoň obecným způsobem. Další podstatnou náležitostí bude určení doby, na kterou se právo zřizuje. Pokud bude ujednána doba delší, než ta kogentně stanovená v § 1244, je otázkou, zda bude mít takové ujednání za následek neplatnost celé smlouvy nebo se za ujednanou bude považovat doba nejvýše přípustná. Z textu zákona (zejména § 1244 odst. 1) vyplývá, že nelze sjednat právo stavby na dobu neurčitou. Dále bude na nezbytné ujednat, zda se právo stavby zřizuje jako úplatné či bezúplatné. V prvním případě pak bude na stranách, jakým způsobem si úplatnost ujednají, pokud bude splňovat podmínky § 1247. Další obsah smlouvy je v dispozici stran, NOZ v § 1250-1255 nabízí stranám možná řešení návodných situací, např. dává možnost ujednat si povinnost stavebníka stavbu pojistit či ji provést do určité doby.

---

<sup>139</sup> ELIÁŠ, K. Právo stavby. *Obchodněprávní revue* 10/2012. s. 273.

<sup>140</sup> ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 691 a násl.

Právo stavby může zaniknout z různých právních důvodů. Tím nejběžnějším bude uplynutí doby, na kterou bylo zřízeno. K zániku práva stavby může dojít i dříve, typicky dohodou vlastníka pozemku a stavebníka. Ustanovení § 1249 NOZ stanoví v takovém případě ochranu pro osoby, které disponují věcnými právy k právu stavby zapsanými v KN. Vůči těmto osobám nastávají právní důsledky výmazu práva stavby až zánikem jejich věcných práv (věcná břemena, ať už v podobě služebnosti či reálného břemena), ledaže by k výmazu práva stavby s účinky i pro jejich věcné právo udělily souhlas.

Od zániku práva stavby je třeba odlišovat zřeknutí se práva stavby<sup>141</sup>. Jde o dvoustranný právní úkon mezi stavebníkem a vlastníkem zatíženého pozemku, které má za následek vyvázání se stavebníka z práva stavby v průběhu trvání tohoto práva. V důsledku zřeknutí se je stavebník oprávněn převést právo stavby na vlastníka pozemku či osobu třetí. Doktrína<sup>142</sup> se shoduje v tom, že vyvázání se nemá za následek splnutí vlastnického práva pozemku a práva stavby a není tedy právním důvodem zániku práva stavby, a to ani v případě, že by stavebník převedl své právo na vlastníka pozemku. Toto právo bude dle doktríny i nadále existovat jako věc odlišná od pozemku, schopná být předmětem samostatných právních dispozic. Dle mého názoru, převede-li stavebník právo stavby (věc nemovitá, jehož součástí je stavba) na vlastníka pozemku, uplatní se v souladu s § 506 odst. 1 NOZ ustanovení § 3058 odst. 1 a stavba (nejedná-li se o stavbu, na kterou se vztahují výjimky ze superficiální zásady) se stane součástí pozemku, čímž přestane být samostatnou věcí a zaniká tím i právo stavby. Z povahy práva stavby jako věcného práva k věci cizí vyplývá, že pokud bude toto právo převedeno na vlastníka pozemku, nemůže právo stavby dále existovat. Z jeho povahy jako věcného práva k věci cizí totiž plyne, že nelze mít věcné právo k věci cizí k věci vlastní (vlastnímu pozemku). Převedením práva stavby na vlastníka pozemku, ke kterému je věcné právo zřízeno, se dle mého názoru uplatní zásada *superficies solo cedit*, splyne vlastnictví obou věcí a stavba se stane součástí pozemku.

---

<sup>141</sup> § 1248 NOZ: „Zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu.“

<sup>142</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 703. Stejně SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. I. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2013. s. 901-902.

## 5.4 ÚPLATNOST PRÁVA STAVBY. STAVEBNÍ PLAT. PRÁVO STAVEBNÍKA NA NÁHRADU PŘI ZÁNÍKU PRÁVA STAVBY.

Ustanovení § 1247 NOZ dává stranám možnost zřídit právo stavby jako úplatné či bezúplatné. Na rozdíl od římskoprávního *superficies* není tedy úplatnost *conditio sine qua non* práva stavby. Úplata může být sjednána jako jednorázová, ale i v opakujících se dávkách (stavební plat). Pokud je sjednána úplatnost, je výše úplaty ve smlouvě o zřízení práva stavby podstatnou náležitostí. Pro ujednání úplatnosti stanovil NOZ omezení v podobě nepřipustnosti stavebního platu závislého na nejisté budoucí události (např. na budoucím vývoji cen nemovitostí na trhu), tak, aby jeho výše nemohla být v budoucnosti ze strany vlastníka pozemku libovolně měněna. K takovému ujednání ve smlouvě by se nepřihlíželo. Není však vyloučeno zahrnutí tzv. inflačních a deflačních doložek (§ 1247 in fine). Byla-li sjednána úplata ve formě stavebního platu, zatěžuje tento právo stavby jako reálné břemeno, které bude v souladu s § 1305 zapsáno do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Neujednají-li si strany něco jiného, náleží stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím sjednané doby za jeho stavbu náhrada. Tato náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, není-li ujednáno jinak (§ 1255). NOZ tak reaguje na fakt, že po zániku stavebníkova věcného práva k cizímu pozemku stavba přestává být součástí práva stavby a stává se součástí pozemku.<sup>143</sup> Dispozitivní charakter tohoto ustanovení umožňuje stanovit stranám úplatu jak vyšší, tak nižší, či ji úplně vyloučit. Zejména nebude připadat v úvahu náhrada za stavbu, která k okamžiku zániku práva stavby již neexistuje.

---

<sup>143</sup> ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 717-718.

## 6 KATASTR NEMOVITOSTÍ PO REKODIFIKACI

Zásadní rekodifikace soukromého práva a zejména účinnost NOZ vyvolala rozsáhlé legislativní změny nejen v oblasti soukromého práva, ale i v mnoha veřejnoprávních předpisech. Jedním z takových předpisů, reagující na zásadní změny v oblasti práva nemovitostí, je zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). NKatZ<sup>144</sup> nabyl účinnosti ve stejný den jako NOZ a jedná se o předpis plně nahrazující předchozí úpravu v KatZ a v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, které byly (včetně jejich prováděcích předpisů) účinností NOZ derogovány. Nutnost přijetí NKatZ vyvolala zejména nová definice pojmu nemovitost a uplatnění zásady superficies solo cedit, na základě které se v převážné většině případů stavby staly součástí pozemku. Nově tedy jsou stavby jako samostatné věci evidovány pouze v případě, že nejsou součástí pozemku ani práva stavby, ale zůstávají i nadále samostatnou věcí v právním smyslu. Informace o stavbách, které jsou součástí pozemku a jejich popis, jsou vedeny jako informace o pozemku, jehož jsou součástí. Kromě toho bylo účinností NOZ zavedeno 15 nových věcných práv k nemovitostem, které jsou předmětem zápisu do katastru. Dále byly přesněji upraveny základní principy, na základě kterých fungování katastru a zápisy do něj stojí, zejména došlo k odstranění nedůsledného uplatňování zásad vedoucí k nedůvěryhodnosti veřejné evidence nemovitostí. V této souvislosti je třeba zdůraznit zejména zásadu priority zápisů či důsledné prosazení principu materiální publicity. Ta má nově zákonnou oporu jak v NOZ (§ 980-986), tak v navazující úpravě NKatZ. Došlo taktéž k rozšíření vkladového řízení na úkor řízení záznamového-všechna věcná práva se nově zapisují výlučně vkladem. Co do věcné působnosti upravuje katastrální zákon komplexně problematiku veřejné evidence nemovitostí a právních vztahů k nim s výjimkou úpravy již obsažené v NOZ.

---

<sup>144</sup> Důvodová zpráva k novému KatZ (zákon č. 256/2013 Sb.). BECK-ONLINE.cz. [online].2014 [2014-09-10]. Dostupná z WWW < <https://www.beck-online.cz/bo/chapterviewdocument.seam?documentId=oz5f6mrqgezv6mrvvgzpw16rnga>>

## ZÁVĚR

Tato diplomová práce si kladla za cíl nastínit historické pojetí zásady superficies solo cedit a její vliv na právní dispozice s nemovitými věcmi v porovnání se stávající právní úpravou. Primárním předmětem této práce je komparace historického pojetí superficiální zásady s aktuální úpravou v českém právním řádu s akcentem na úpravu v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Proto je jádrem diplomové práce její kapitola čtvrtá. Ta podává výklad ke konkrétním ustanovením NOZ, a to zejména v jeho části obecné, ve které se nachází východisko právní úpravy superficiální zásady, věci v právním smyslu, součásti a příslušenství věci. Dále se v kapitole čtvrté podává výklad k přechodným ustanovením části páté NOZ, k problematice neoprávněné stavby a výjimkám ze zásady superficies solo cedit. Část pátá se věnuje aktuálnímu tématu práva stavby, které bylo stejně jako superficiální zásada na delší dobu z právního řádu vyřazeno. Lze si povšimnout podoby dnešního práva stavby s římským právem superficies, které lze považovat za jeho předchůdce, a dále okrajově zmiňují podobu práva stavby v českém právním řádu s právní úpravou ve španělském království. V souvislosti se změnou pojmu věci nemovité jsem považovala za vhodné zařadit i kapitolu šestou podávající stručný přehled změn, ke kterým v souvislosti s přijetím NOZ došlo.

Ačkoliv je právní úpravě související se superficiální zásadou v NOZ věnováno jen pár paragrafů, mají tato ustanovení široký dosah do sféry soukromého i veřejného práva. Zejména došlo k výrazně změně v pojmu chápání součásti věci a stavby jako věci v právním smyslu. Zatímco do konce r. 2013 stavby součástí pozemku nebyly a jednalo se vždy o samostatné věci (nemovité, pokud byly spojené se zemí pevným základem), od r. 2014 je pravidlem, že stavba tvoří součást pozemku a nemůže s ní být jako s věcí právním smyslu samostatně nakládáno. NOZ tak obnovil dlouho udržovanou diskontinuitu právního režimu pozemků a staveb na něm stojících. Zároveň je ale třeba poznamenat, že k obnovení stavu, kdy stavba je součástí pozemku, bude třeba dlouhé časové období a s největší pravděpodobností nikdy nedojde k úplnému souladu vlastnických práv k pozemkům a stavbám na nich stojících. Ne všechny stavby se totiž účinností NOZ staly součástí pozemku, ačkoliv uplatnění zásady superficies solo cedit je ponecháno široké aplikační rozpětí. Kromě klíčového § 506 zákonodárce projevil svou vůli sjednotit režim pozemků a staveb na nich zřízených i v přechodných ustanoveních části páté NOZ. Tam je stanoveno základní pravidlo pro aplikaci superficiální zásady po

1. 1. 2014. Stavba, která byla k tomuto dni ve vlastnictví stejné osoby, které patří i pozemek pod ní, stává se ex lege součástí pozemku a přestává být samostatnou věcí v právním smyslu. Druhým základním pravidlem, a zároveň výjimkou ze superficiální zásady je případ, kdy se vlastníci ke dni nabytí účinnosti NOZ liší, a stavba si tak zachovává svou povahu samostatné věci až do doby, než se součástí pozemku stane. K tomuto účelu je zřízeno i zákonné předkupní právo obou vlastníků. Znovuobnovená zásada by tedy postupně měla přinést do českého právního prostředí stav, kdy nejen že nebude pravidlem, že vlastník pozemku je osoba odlišná od vlastníka stavby na něm zřízené, ale naopak bude pravidlem, kdy vlastnictví k stavbám a pozemkům bude sjednoceno v rukou jediného subjektu. Jako reakce na superficiální zásadu byla do NOZ zahrnuta nově úprava přestavku a některých věcných práv k nemovitostem (zejména nově právo stavby).

Při bližším zkoumání právních institutů v NOZ si nelze nepovšimnout podoby právní úpravy s přirozenoprávním ABGB a jím inspirovaného vládního návrhu občanského zákoníku z r. 1937. Zejména pojetí věci v právním smyslu, součást a příslušenství věci jsou vymezeny téměř shodně se stávajícím stavem. Právě ABGB byl posledním zákoníkem, který na našem území superficiální zásadu obsahoval. Její koncepce přitom byla téměř shodná s tou dnešní: součást pozemku tvořily stavby s ním pevně spojené a to jak stavby nadzemní, tak i podzemní. Zároveň bylo součástí pozemku i rostlinstvo a vše v pozemku pevně zapuštěné. Po recepci ABGB do československého právního řádu se v něm superficiální zásada udržela až do r. 1950, kdy došlo v rámci tzv. právníké dvouletky k nastolení zásadní diskontinuity v chápání soukromoprávních vztahů založených na tradici římského práva. I přes více jak 200 let, které ABGB a NOZ dělí, posloužil obecný zákoník občanský jako hlavní inspirační zdroj pro tvorbu tohoto civilního kodexu. Jako dva nejvýznamnější mezníky pro současnou podobu občanského práva do doby přijetí NOZ vidím římskoprávní tradici, která tvoří pilíř soukromého práva ve většině právních řádů evropského kontinentálního systému, a právě Obecný zákoník občanský, který představoval na svou dobu velmi pokročilou úpravu vztahů subjektů soukromého práva, a který se římskoprávní tradicí inspiroval.

Při tvorbě práce jsem vycházela zejména z bohatých knižních zdrojů a soudní judikatury vydané do doby účinnosti NOZ.

## Seznam zkratek

Ústava	ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
Listina	usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (rakouský obecný zákoník občanský)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník)
OZO	císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský
OZ	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
NOZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
BytZ	zákon č. 74/1992 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
KatZ	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
NKatZ	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
StavZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování o stavebním řádu (stavební zákon)
Horní zákon	zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
Vodní zákon	zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
Lázeňský zákon	zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a

lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů  
(lázeňský zákon)

Velká novela	zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník
NS	nejvyšší soud České republiky
KN	katastr nemovitostí České republiky
JZD	jednotná zemědělská družstva
ONV	okresní národní výbor
JEP	jednotná evidence půdy

## Seznam použité literatury a pramenů

### KNÍŽNÍ ZDROJE

- [1] ADÁMKOVÁ, Petra. Stavba a občanský zákoník. 1. vydání. ČKAIT, 2013.
- [2] BALÍK, Stanislav, Rukojeť k dějinám římského práva a jeho institucí, Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, Dobrá Voda: 2002.
- [3] BARTOŠEK, M., *Encyklopedie římského práva*. Praha: Academia, 1994.
- [4] BAUDYŠ, P., *Katastr a nemovitosti, 2. vydání*, Nakladatelství C. H. Beck, 2003.
- [5] BÍLÝ, Jiří, L. *Právní dějiny na území České republiky*. Praha: Linde Praha, a.s., 2003.
- [6] DVOŘÁK, Jan, MALÝ, Karel. *200 let Všeobecného občanského zákoníku. Vyd. I.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011.
- [7] DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. A kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013.
- [8] DVOŘÁK, J., *Vývoj občanského práva*, In: *Vývoj práva v Československu 1945-1989*, Karolinum, Praha 2004.
- [9] ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012.
- [10] ELIÁŠ, K. A kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolter Kluwer ČR, 2013.
- [11] GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, J., Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2007.
- [12] HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: Komentář. 1. svazek, § 1-487*. Praha: Linde Praha, a.s., 2002.
- [13] JEHLIČKA, O, ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M., *Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2004.
- [14] KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M., *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995.

- [15] KNAPP, V. , LUBY, Š. a kol. *Československé občanské právo. Svazek I. 2. vydání.* Praha: Orbis, 1974.
- [16] KNAPPOVÁ, ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol., *Občanské právo hmotné 1., 4. aktualizované a doplněné vydání.* Praha: ASPI, a.s. 2005.
- [17] KUKLÍK, J. A kolektiv. *Vývoj československého práva 1945-1989,* Praha: Linde, 2009.
- [18] LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář.* 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014.
- [19] MALÝ, Karel a kol. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945.* Praha: Linde Praha a. s., 2010.
- [20] ROUČEK, F., SEDLÁČEK, S., *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* Díl II., Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935.
- [21] SKŘEJPEK, M., *Prameny římského práva.* 2. vyd. Praha: LexisNexis CZ, s. r. o., 2004.
- [22] SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce.* Plzeň: vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011.
- [23] ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné. 5., jubilejní aktualiz. vyd.* Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009.
- [24] ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014.
- [25] ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.,* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014.
- [26] VOJÁČEK, L., SCHELLE, K., KNOLL, V. *České právní dějiny.* 2. upravené vydání. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s. r. o., Plzeň: 2010

#### **ODBORNÁ PERIODIKA**

- [27] ELIÁŠ, K., Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy* 4/2007.
- [28] ELIÁŠ, K. Právo stavby. *Obchodněprávní revue* 10/2012.

- [29] FIALA, Petr, MAYER, Jindřich. Přejídná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. *Ad Notam* 6/2012.

## **PRÁVNÍ PŘEDPISY**

- [30] Císařský patent , zákon č. 946/1811 Sb. z. s., všeobecný zákoník občanský
- [31] Zákon č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu
- [32] Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého
- [33] Zákon č. 11/1918 Sb. z.a.n., recepční zákon
- [34] Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby
- [35] Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky
- [36] Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [37] Ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky
- [38] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [39] Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
- [40] Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.
- [41] Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- [42] Zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony
- [43] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- [44] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [45] Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- [46] Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- [47] Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorám (zákon o vlastnictví bytů).

- [48] Zákon č. 151/2000 Sb. o telekomunikacích a o změně dalších zákonů, v platném znění (telekomunikační zákon).
- [49] Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)
- [50] Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů
- [51] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),ve znění pozdějších předpisů
- [52] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
- [53] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- [54] Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil Español, publicado en Boletín Oficial del Estado, núm. 206.

## **JUDIKATURA**

- [55] Nález Ústavního soudu ČR, sp.zn. I. ÚS 483/01.
- [56] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005.
- [57] Rozsudek Vrchního soudu v Praze, sp. zn. 3 Cdo 45/92.
- [58] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2271/2006.
- [59] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 28 Cdo 133/2001.
- [60] Rozsudek Nejvyššího soudu, sp.zn. 31 Cdo 2772/2001.

## **ELEKTRONICKÉ ZDROJE**

- [61] Historie pozemkových evidencí. ČÚZK. [online]. 2014. [cit. 2014-08-22]. Dostupný z WWW<<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.
- [62] Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Justice.cz, [online]. 2014. [cit.2014-08-29] Dostupná z WWW

[http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova\\_zprava\\_duben\\_2009.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova_zprava_duben_2009.pdf),s.8-9.

- [63] Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. BECK-ONLINE.cz. [online]. 2014. Dostupná z WWW <<https://www.beck-online.cz/bo/chapterviewdocument.seam?documentId=oz5f6mrqgezv6mrvgzpwi6rnga>>

## ABSTRAKT

Diplomová práce se zabývá archaickou římskoprávní zásadou *superficies solo cedit*, která od dob starověkého Říma ovlivňuje evropské civilní kodexy kontinentálního právního systému. Vysvětluji v ní původ této zásady, i jaké důsledky aplikace zásady *superficies solo cedit* přináší. V tomto kontextu se věnuji jakési komparaci současného právního stavu s historickým vývojem této zásady až do dnešní doby. Celá první kapitola je věnována aplikaci této zásady v říši římské.

Důležitou částí této práce je i výklad věnovaný Obecnému zákoníku občanskému (ABGB z r. 1811), který posloužil jako hlavní inspirační vzor pro nově přijatý NOZ, a sám je založen na římskoprávní tradici.

Superficiální zásada je neoddělitelně spojena s právními vztahy k nemovitostem. Nevysvětluji ji tudíž odděleně, ale v kontextu konkrétních právních institutů jakými jsou např. věc v právním smyslu, nemovité věci, občanskoprávní pojetí pojmu stavba, právní režim pozemků a jejich součástí. To vše na základě neviditelné časové osy, která se vzestupně prolíná mou prací od začátku až do konce.

Jádrem diplomové práce je část věnovaná současné právní úpravě v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., v platném znění) v souvislosti s nedávnou rekonstrukcí celého systému soukromého práva. V práci je na současnou právní úpravu kladen důraz proto, že superficiální zásada v našem právním řádu několik desítek let chyběla. Její zakotvení do právního řádu mělo významný vliv na pojetí věci nemovité a součástí věci v právním smyslu, kterým se v kapitole čtvrté taktéž věnuji. Práce je zakončena exkurzem do práva stavby a pozemkové evidence.

# SUPERFICIES SOLO CEDIT

## ENGLISH SUMMARY

The core topic of my master thesis is represented by an ancient roman principle called superficies solo cedit. This principle is governing the ownership of the land and is closely linked to the real estate disposal. The term superficies uses to be translated as a land surface, including into itself buildings, plants as well as everything inseparably joined to the land. Superficies solo cedit expresses legal rule that the surface yields to the ground. According to this principle, buildings and plants form part of the main legal object, which is land (a concrete piece of land belonging to a concrete owner) and as a part of it, they are not subject to legal disposals and commerce on its own (separately from the disposal with land). Thus, they are not a separate object of law. The first reference to the superficies solo cedit principle leads us to the ancient Rome. As I mention many times in this piece of work, roman law has been giving complex legal base to the current continental system of law until nowadays.

My master thesis is divided into six separate chapters. Within them, I concentrate my effort to describe and compare the historical influence of roman law and recent civil codes on the newly altered Civil code Nr. 89/2012 Sb. (which is the core of my work). Therefore I dedicated the first chapter to the notion of the superficies solo cedit principle in the ancient Rome and then, in the second and third chapter, there's to be found history of the principle and related legal concepts (immovables, legal things, parts and accessory parts of the legal things) throughout czech history. Very important topic in the second chapter is the ABGB Code which is dated to 1811, inspired with roman law tradition and significantly developed civil code. ABGB Code was one of the first european civil codes expressly including the superficies solo cedit principle, establishing so an important future precedent. The code was valid until 1950, when a new Civil code nr. 141/1950 Sb. was adopted and established the opposite: superficies solo non cedit. According to it, plants and constructions did not form part of the land. Third chapter contains description of the Civil code nr. 40/1964 Sb. and its basic legal institutes. However, neither the civil code 40/1964 Sb. reestablished superficies solo cedit. It was the new Civil code nr. 89/2012 Sb., and it is exactly what I put the most emphasis on in this master thesis. In chapter four I outline the articles governing the superficies principle and related articles governing the

notion of the immovables, its transfers, legal things and its parts, in the light of superficies solo cedit.

Reestablishment of the principle has uncountable consequences in the area of private and public law. Newly, constructions won't form part of the land on which they are located on and will form part of this concrete piece of land. However, it is supposed to take a long period of time until the ownership of constructions and lands will be unified.

**KLÍČOVÁ SLOVA:**

1. Stavba
2. Pozemek
3. Součást

**KEY WORDS:**

1. Construction
2. Surface
3. Component part