

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Mgr. Alena Schattke

**Právo stavby**

**Superficiary right of building**

**Rigorózní práce**

Vedoucí rigorózní práce: JUDr. Ondřej Frinta, Ph. D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce: 7. 3. 2017

### Čestné prohlášení

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

V Rožnově pod Radhoštěm 7. 3. 2017

Mgr. Alena Schattke

## Poděkování

Velmi děkuji JUDr. Ondřeji Frintovi, Ph. D., že se ujal jako konzultant mé rigorózní práce. Děkuji mu za skvělý přístup a především řadu cenných rad a připomínek, které mi při psaní této práce poskytl. Děkuji Elišce, Lucii a Běd'ovi, protože díky nim mi věci dávají smysl.

## Abstrakt

Tato práce se věnuje posouzení možností umístění stavby na cizím pozemku. Cílem je nejen ukázat na jednotlivé tituly, které to umožňují, ale také jejich srovnání mezi sebou. Především je však tato práce zaměřena na institut práva stavby, který byl po několika desetiletích do našeho soukromého práva znovu zaveden s účinností od 1. 1. 2014.

V první kapitole je pojednáno o právních možnostech umístění stavby na cizím pozemku z obecného hlediska. Zároveň se v této kapitole pojednává o základních pojmech, které s tématem stavby na cizím pozemku bezprostředně souvisí. Stěžejní část práce je věnována institutu práva stavby, jakožto možnosti umístění vlastní trvalé stavby na cizím pozemku. Nebyla opomenuta ani historie práva stavby na našem území a práce také obsahuje srovnání tohoto institutu s právem stavby v Rakousku. Právo stavby je v závěru stručně konfrontováno s dalšími možnostmi, jak umístit stavbu na cizím pozemku.

Práce je členěna celkem do čtrnácti kapitol. Hlavní část práce, která je tvořena druhou až desátou kapitolou a která je věnována institutu právu stavby, obsahuje rozbor a hodnocení jednotlivých paragrafů právní úpravy v občanském zákoníku. Přestože je právní úprava práva stavby v řadě případů kusá nebo nejednoznačná, práce se snaží nabídnout pohled na možný správný způsob její aplikace. V řadě případů lze vcelku úspěšně dospět k všeobecně akceptovatelným závěrům. Nicméně s právní úpravou práva stavby jsou spojeny i otázky, na které lze nalézt jednoznačné odpovědi velmi těžce a bude nutné vyčkat až na judikaturu našich soudů.

Práce se věnuje problematice umístění stavby na cizím pozemku po znovuzavedení superficiální zásady do českého právního řádu. Především se pak soustředí na rozbor institutu práva stavby, jehož roli a dopad do právního řádu zkoumá v širším rozsahu.

## **Abstract**

This thesis explores options for placing building on another owner's land. It aims to identify the individual rights that enable it and provides a cross comparison of them. However, the key focus lies on the institute called right of building that was re-introduced into Czech private law as of January 1, 2014.

The first section discusses legal options to locate a building on the land of another owner in general terms. It also defines key terms immediately related to the right of building. The core of the thesis focuses on the institute of the right of building as an option for construction building on the land of another owner. The historical development of the right of building in the Czech Republic and its historical predecessors is also discussed and compared with the institute of the right of building in Austria. In the final section, the right of building is compared to other options allowing for construction building on another owner's land.

The thesis is divided into fourteen sections. The key portion, comprising Sections 2 through 10, discusses the institute of the right of building and contains an analysis and evaluation of the corresponding individual articles in the Civil Code. Although the legal framework governing the right of building is incomplete or ambiguous in many cases, the thesis attempts to offer insight into the appropriate manner of its application. In many cases, it is possible to arrive at quite generally acceptable conclusions. The legal framework, however, brings questions difficult to answer unambiguously, and therefore it will be necessary to wait for rulings issued by Czech courts in individual cases.

This thesis discusses issues related to construction building after the re-introduction of the superficies principle in Czech law. Special attention is paid to an analysis of the institute of the right of building, whose role and impact on the legal framework is examined in a broad context.

<b>Obsah</b>	str.
Seznam používaných zkratek	9
Úvod	10
1. Obecná část	12
1.1. Oprávnění k umístění stavby na cizím pozemku	12
1.2. Pojem stavba	15
1.2.1. Stavba jako součást pozemku a výjimky	16
1.2.2. Stavba dočasná	18
1.2.3. Budova	22
2. Právo stavby	23
2.1. Definice práva stavby	23
2.2. Právo stavby – člen absolutních majetkových práv	26
2.3. Právo stavby – věc nemovitá	27
2.4. Stavba vyhovující právu stavby	28
2.5. Pozemek zatížený právem stavby	30
2.6. Stavebník	36
3. Vznik práva stavby	38
3.1. Nabývání práva stavby	38
3.1.1. Smlouva o právu stavby	38
3.1.2. Rozhodnutí orgánu veřejné moci	41
3.1.3. Vydržení práva stavby	43
3.2. Vznik práva stavby a katastr nemovitostí	45
4. Úplata za zřízení práva stavby	49
4.1. Jednorázová úplata	49
4.2. Stavební plat	50
4.3. Prodlení s platbou	51
4.4. Zajištění úhrady za zřízení práva stavby	53
5. Trvání práva stavby	55
5.1. Dočasnost práva stavby	55
5.2. Prodloužení trvání práva stavby	56
5.3. Zákaz rozvazovací podmínky	56
6. Právní poměry z práva stavby	58

6.1.	Práva stavebníka ke stavbě	58
6.1.1.	Možnost zatížení stavby, která je součástí práva stavby	59
6.2.	Povinnost stavebníka udržovat stavbu v dobrém stavu	61
6.3.	Povinnost stavebníka zřídít stavbu vyhovující právu stavby	62
6.4.	Práva stavebníka k pozemku	63
6.5.	Výhrada souhlasu vlastníka pozemku s jednáním stavebníka	64
6.6.	Zákonné předkupní právo	66
6.7.	Právní poměry z práva stavby vzniklého vydržením a rozhodnutím orgánu veřejné moci	67
7.	Zcizitelnost a dědičnost práva stavby	69
7.1.	Převod práva stavby	69
7.2.	Právo stavby a dědění	69
8.	Zřeknutí se práva stavby	71
9.	Zánik práva stavby	74
9.1.	Uplynutí doby	74
9.2.	Dohoda o ukončení	76
9.3.	Odstoupení od smlouvy a výpověď	77
9.4.	Promlčení práva stavby	79
9.5.	Podstatná změna okolností	81
9.6.	Splynutí	82
9.7.	Zánik práva stavby a katastr nemovitostí	82
9.8.	Zánik stavby	82
10.	Stavba jako samostatná nemovitá věc a právo stavby	83
11.	Právo stavby a veřejné právo	86
11.1.	Právo stavby a stavební právo	86
11.2.	Daňové souvislosti	86
11.2.1.	Daň z nemovitých věcí	86
11.2.2.	Daň z nabytí nemovitých věcí	87
11.2.3.	Daň z příjmu	87
11.2.4.	Daň z přidané hodnoty	88
11.3.	Právo stavby v některých dalších právních předpisech	88
12.	Historie práva stavby na našem území	90
12.1.	Právo stavby podle zákona č. 86/1912 ř. z.	91
12.1.1.	Vznik práva stavby	93

12.1.2. Zánik práva stavby	94
12.2. Právo stavby podle zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby	94
12.2.1. Vznik práva stavby	96
12.2.2. Zánik práva stavby	96
12.3. Právo stavby v občanském zákoníku z roku 1950	97
12.3.1. Vznik práva stavby	98
12.3.2. Právní poměry z práva stavby	100
12.4. Osobní užívání podle občanského zákoníku z roku 1964	101
13. Srovnání práva stavby s rakouskou právní úpravou	103
14. Jiné možnosti jak zřídit stavbu na cizím pozemku a stručné srovnání s právem stavby	107
14.1. Služebnost	107
14.2. Nájem a pacht	108
14.3. Ustanovení § 1265 odst. 3 OZ	110
Závěr	111
Resumé	114
Seznam použitých pramenů a literatury	117



## **Používané zkratky**

OZ nebo občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 460/2016 Sb.

OZ 1964 nebo občanský zákoník z roku 1964 – zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

OZ 1950 nebo občanský zákoník z roku 1950 – zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník

stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

katastrální zákon – zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

katastrální vyhláška – vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

BauRG – zákon č. 86/1912 ř. z., rakouský zákon o právu stavby (Baurechtsgesetz)

## Úvod

Tato práce se zabývá právními možnostmi v praxi běžné potřeby umístování staveb na cizím pozemku. K jejímu napsání mě vedl fakt zásadní změny této problematiky v souvislosti s nabytím účinnosti občanského zákoníku. Veřejností zjednodušeně vnímané důsledky znovuzavedení superficiální zásady, podpořené širokou mediální reklamou, a s tím spojená očekávání, neodpovídají realitě aktuální právní úpravy. V praxi je dosud zcela běžné setkat se s obavou laické veřejnosti, že je absolutně nemožné postavit na cizím pozemku stavbu pro vlastní potřebu. Zároveň je ale nutné si uvědomit, že převážná část veřejnosti vnímá pojem stavby velmi úzce, a to výhradně jako budovu. Komplikace tedy nezpůsobuje například potřeba umístění inženýrských sítí, typicky přípojek vody, plynu či kanalizace nebo výstavba oplocení.

Cílem této práce je snaha o posouzení právních možností umístování staveb na cizích pozemcích. Snaží se postihnout tuto problematiku v co možná nejširším rozsahu a ukázat rozdíly vyplývající z charakteru jednotlivých staveb a titulů pro jejich umístění.

Zároveň tato práce cílí především na rozbor samotného institutu práva stavby, jakožto občanským zákoníkem znovuzavedené možnosti pro umístění vlastní trvalé stavby na cizím pozemku. Nepochybně stručná právní úprava tohoto věcného práva v občanském zákoníku, která čítá sedmnáct paragrafů, nepodává v současné době dostatečně jednoznačné odpovědi na řadu praktických otázek. Cílem této práce je tedy, mimo jiné, i pokus nalézt odpovědi alespoň na některé z nich.

Tříletá účinnost občanského zákoníku je příliš krátká doba na to, aby vznikla judikatura, od které lze do budoucna očekávat závazné pohledy na některá prozatím nejednoznačná, ustanovení, která právo stavby v občanském zákoníku upravují. Stejnou úlohu pak bude muset judikatura sehrát při řešení otázek, na něž úprava institutu práva stavby nepamatuje vůbec a jejichž vznik lze předjímat. V současné době je možné při aplikaci institutu práva stavby, jehož zdroj lze nalézt již v právu římském, využít především obvyklé interpretační metody a zohlednit inspirační zdroje. I s ohledem na to je v práci věnována pozornost srovnání s rakouskou právní úpravou.

Samotné téma práce vnímám jako trvale aktuální. Stálá snaha člověka tvořit, aktivně zajišťovat své potřeby v různorodých oblastech, ale také zájem zanechat po

sobě dalším generacím výsledky své činnosti, často zasahují do sféry vlastnictví pozemků jiných osob.

Plocha zemského povrchu je dána a nikdy větší nebude. Je tedy nutné stále se vracet k tomu, jak se vypořádat s limitovaným rozsahem pozemků vhodných pro zajištění potřeb člověka, které vyvolávají nutnost stavební činnosti. A to se současným zachováním přísné ochrany vlastnických práv jednotlivých zúčastněných osob.

## 1. Obecná část

### 1.1. Oprávnění k umístění stavby na cizím pozemku

Právní možnost umístit stavbu na cizím pozemku je nutné posuzovat ve dvou rovinách. V rovině práva veřejného je tato možnost dána standardně právními předpisy stavebního práva. Tyto veřejnoprávní předpisy buď konstatují, že stavba žádnému souhlasu státní moci nepodléhá, nebo stanoví, že je nutné opatřit si konkrétní rozhodnutí zakládající právo stavbu postavit.<sup>1</sup> Plně se zde uplatní Čl. 2 Ústavy<sup>2</sup>, který dává možnost uplatňovat státní moc jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon.

Z pohledu veřejného práva je tak možné stavby dělit na stavby legální, které splňují požadavky veřejného práva na jejich možnou realizaci a existenci a stavby nelegální. Nelegální stavbou je stavba, která nesplňuje požadavky kladené na stavebníka předpisy stavebního práva. Tyto stavby jsou pak běžně označovány jako tzv. černé stavby.

Samotné stavební právo však musí respektovat právo soukromé. Má-li být tedy na pozemku postavena stavba jiného vlastníka, stavební právo zásadně vyžaduje alespoň souhlas, standardně však existenci smlouvy mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem.<sup>3</sup> Takováto smlouva o právu provést stavbu je pak soukromoprávním titulem pro možnou realizaci stavby na cizím pozemku z pohledu veřejného práva. Stavebním právem požadovaná smlouva mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem není jakkoliv dále specifikovaná. U staveb trvalých podle veřejného práva se tedy může jednat z pohledu občanského zákoníku o nepojmenovanou smlouvu podle § 1746 odst. 2 OZ, smlouvu o věcném břemenu (popřípadě budoucím věcném břemenu), ale nově též smlouvu o právu stavby. V praxi se bude odvíjet zvolený typ smlouvy od typu stavby, která bude na cizím pozemku realizována a především od záměru smluvních stran na budoucím vzájemném uspořádání ve vztahu ke stavbě. Nepojmenovanou smlouvu, tedy smlouvu o

---

<sup>1</sup> Výčet staveb, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, obsahuje § 103 stavebního zákona. Všechny ostatní stavby buď vyžadují stavební povolení (nestanoví-li zvláštní předpis jinak), nebo ohlášení stavebnímu úřadu.

<sup>2</sup> Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>3</sup> Souhlas vlastníka pozemku je dostačující pro vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu (§ 86 odst. 3, § 96 odst. 3 písm. a) stavebního zákona), na základě kterých dochází k umístění stavby. Pro vydání stavebního povolení, popřípadě souhlasu s ohlášenou stavbou, tj. k faktickému povolení stavbu realizovat, je již nutná vždy smlouva s vlastníkem pozemku (§ 105 odst. 1 písm. a), § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona).

právu provést stavbu, tak budou účastníci uzavírat s vědomím, že takto realizovaná stavba na cizím pozemku se bez dalšího stává jeho součástí, nebo je z pohledu soukromého práva pouhou úpravou pozemku. Může jít například o stavbu sjezdu na obecním pozemku v rámci přípravy nového území pro výstavbu bytových nebo rodinných domů na sousedících soukromých pozemcích.

Smlouva o zřízení věcného břemene, respektive smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene (služebnosti), bude typicky titulem pro možné umístění inženýrských sítí (respektive liniových staveb) na cizích pozemcích, které, ač zřízeny na cizím pozemku, nejsou jeho součástí.<sup>4</sup> Na základě smlouvy o právu stavby pak bude moci vzniknout na pozemku stavba jiného vlastníka, která bude stavbou trvalou jak ve smyslu práva veřejného, tak soukromého.

U staveb, které z pohledu veřejného práva budou moci na cizím pozemku existovat pouze na omezenou dobu, postačí obligační titul daný typicky smlouvou o nájmu, pachtu či výpůjčce.

Přes zásadu, kterou obsahuje § 1 odst. 1 občanského zákoníku, že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného, se veřejné a soukromé právo v případě staveb na cizím pozemku standardně potkávají, prolínají a v zásadě i podmiňují. Veřejné právo však dále nezkoumá soukromoprávní důsledky, respektive vlastnický osud té které stavby na cizím pozemku. Naopak rozhodnutí o oprávněnosti či neoprávněnosti stavby nijak nezasahuje do pravomoci správních orgánů rozhodnout o povolení takové stavby, ani takové rozhodnutí o povolení stavby nenahrazuje.<sup>5</sup>

V praxi by nemělo docházet k situacím, kdy oprávnění ke stavbě ve smyslu veřejného práva existuje, ale neexistuje oprávnění ke stavbě podle práva soukromého (neexistuje souhlas vlastníka pozemku). V této množině samozřejmě nezohledňují mimořádné případy staveb na cizích pozemcích umístěvaných v souladu se zákonem bez souhlasu vlastníka pozemku, tj. případy, pro které lze vyvlastnit. Lze mít za to, že postupuje-li příslušný orgán státní správy v souladu se zákonem, neměl by případ, kdy existuje oprávnění ke stavbě podle veřejného práva, ale ne oprávnění podle soukromého

---

<sup>4</sup> Ustanovení § 509 OZ. Podle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů mají provozovatelé inženýrských sítí - elektřiny, plynu a tepla zákonnou povinnost zřizovat smluvně s vlastníky pozemků, přes které jsou rozvody vedeny, věcná břemena (§ 24 odst. 4, § 25 odst. 4, § 57 odst. 2, § 58 odst. 2, § 60 odst. 2 a § 76 odst. 7 energetického zákona).

<sup>5</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 5. 2015, 22 Cdo 2106/2015.

práva, v praxi vůbec nastat. Pro některé definované stavby však veřejné právo žádné opatření státní moci nevyžaduje.<sup>6</sup> Neexistuje-li v tomto případě soukromoprávní titul a stavba je postavena, i v tomto případě může dojít k rozdílnému náhledu veřejného a soukromého práva na oprávnění ke stavbě, tentokrát v opačném gardu.

Zásadně lze v praxi očekávat případy, kdy existuje oprávnění ke stavbě podle práva soukromého, nikoliv však už oprávnění ke stavbě podle práva veřejného. To je dáno především tím, že vlastnické právo k pozemku je vlastník běžně schopen řádně vykonávat, tj. mimo jiné i kontrolovat stav pozemku a případně reagovat na zásahy třetích osob. Státní moc však často není schopna odhalit, popřípadě bezprostředně odhalit nelegálně vyvíjenou stavební činnost. Nicméně je i v zájmu vlastníka pozemku, aby stavba, k jejímuž zřízení jinou osobou dal souhlas, byla i z pohledu veřejného práva, tj. především stavebního zákona, stavbou řádnou. Je proto v zájmu vlastníka pozemku, aby podmínka zajištění si příslušného veřejnoprávního oprávnění byla obsažena ve smlouvě, kterou je jiné osobě dáno oprávnění stavbu zřídit.

Obecně lze konstatovat, že podléhá-li stavba na cizím pozemku povolení podle stavebního práva, je nutné doložení minimálně souhlasu, standardně však smlouvy, mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem a je nerozhodné, zda se jedná či se bude jednat o stavbu podle práva soukromého. Zároveň soukromé právo bude souhlas vlastníka pozemku s umístěním stavby na cizím pozemku, respektive příslušnou smlouvu požadovat s ohledem na ochranu vlastnického práva vždy, a to bez ohledu na skutečnost, zda pro její realizaci právo veřejné vyžaduje povolení orgánu veřejné správy.

Z výše uvedeného je možné vyjít při definování jednotlivých druhů staveb na cizích pozemcích podle práva na jejich umístění a existenci. Základní skupinou budou stavby oprávněné<sup>7</sup> a současně legální. Bude se tedy jednat o stavby, ke kterým existuje jak soukromoprávní, tak veřejnoprávní titul. Další skupinou budou stavby oprávněné, ale nelegální. Půjde o stavby, ke kterým bude sice existovat soukromoprávní titul, ale nebude existovat veřejnoprávní povolení,<sup>8</sup> ač je předpisy veřejného práva požadováno.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Ustanovení § 103 stavebního zákona.

<sup>7</sup> Podle Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 4. 2001, 22 Cdo 2392/99 je oprávněnost stavby třeba posoudit podle právní úpravy, jaká tu byla v době jejího vzniku.

<sup>8</sup> Ustanovení § 106 stavebního zákona (souhlas s provedením ohlášeného záměru), § 115 stavebního zákona (stavební povolení) nebo § 116 stavebního zákona (veřejnoprávní smlouva).

<sup>9</sup> Ustanovení § 108 stavebního zákona.

Poslední skupinu pak budou tvořit stavby neoprávněné.<sup>10</sup> Tyto stavby by standardně mohly být legální, nepresumujeme-li pochybení stavebního úřadu, výhradně za předpokladu, že předpisy veřejného práva k jejich zřízení žádné povolení nevyžadují.

## 1.2. Pojem stavba

Je-li cílem této práce posouzení možností umístění staveb na cizích pozemcích, je potřebné zabývat se nejprve pojmem stavba. Občanský zákoník pojem stavba běžně užívá. Samotný pojem stavby však není v občanském zákoníku definován a nebyl ani v občanském zákoníku z roku 1964. Občanský zákoník obsahuje pouze legislativní zkratku pro pojem stavba, která zahrnuje stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení.<sup>11</sup>

Každopádně je chápání toho, co je stavbou podle soukromého práva, rozdílné od práva veřejného, tj. zejména stavebním zákonem. Chápání pojmu stavba je ve smyslu stavebního zákona a tedy práva veřejného širší, neboť stavební zákon stanoví, že stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.<sup>12</sup> V případě, že občanskoprávní předpisy používají pojem *stavba*, nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů. Stavební předpisy chápou pojem *stavba* dynamicky, tedy jako činnost, která směřuje k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Pro účely občanského práva je pojem *stavba* nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu.<sup>13</sup>

Stavbu v soukromém právu lze v souladu s judikaturou definovat jako určitý kompaktní výsledek lidské činnosti, k jehož vzniku byl použit materiál, přičemž se vymezuje vůči pozemku a způsobuje jeho změnu či kvalitu. Stavba jako věc ve smyslu práva zpravidla vzniká v okamžiku, kdy je již jednoznačným a nezaměnitelným

---

<sup>10</sup> Podle Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2004, 22 Cdo 2612/2003 je stavba neoprávněná tehdy, stavěl-li někdo na cizím pozemku, aniž by mu svědčil právní titul, umožňující tuto stavbu na cizím pozemku zřídit, přičemž je nerozhodné, zda stavebník měl stavební povolení, či samotné vědomí vlastníka pozemku, resp. státních orgánů. Podle Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 9. 2013, 22 Cdo 2999/2011 není pro posouzení otázky, zda stavebník má ke stavbě na cizím pozemku občanskoprávní titul (důvod) a pro obsah jeho práva mít na cizím pozemku stavbu, obsah stavebního rozhodnutí určující.

<sup>11</sup> Ustanovení § 506 odst. 1 OZ.

<sup>12</sup> Ustanovení § 2 odst. 3, věta první stavebního zákona.

<sup>13</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 1. 1998, 3 Cdon 1305/96, obdobně Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2006, 22 Cdo 1118/2005 nebo Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 2. 2015, 28 Cdo 2140/2013.

způsobem patrně alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.<sup>14</sup> Zda se v konkrétním případě jedná o stavbu podle soukromého práva, je nutné posoudit s přihlédnutím ke zvyklostem, zachovávaným v právních vztazích, jakož i s přihlédnutím k obecné účelnosti existence různých právních vztahů k pozemku a k objektu, který se na něm nachází.<sup>15</sup> Jednoznačné hledisko pro určení, zda se jedná o stavbu podle soukromého práva, není možné stanovit a bude potřeba přihlídnout v individuálním případě vždy ke všem okolnostem.

Zmíněná judikatura definující stavbu ve smyslu soukromého práva sice vnikla za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964, který v § 120 odst. 2 výslovně stanovil, že stavba není součástí pozemku, přesto není důvod pochybovat o její využitelnosti i za stávající právní úpravy. A to přesto, že stávající právní úprava bude až na upravené výjimky v zásadě vylučovat vznik nadzemní stavby jakožto věci samostatné v právním slova smyslu, přičemž v minulosti vzniklá judikatura se fakticky věnovala vydefinováním okamžiku, kdy se stavba stává samostatnou věcí a tedy samostatným předmětem práva.

### **1.2.1. Stavba jako součást pozemku a výjimky**

V souladu s § 506 občanského zákoníku je stavba součástí pozemku, s výjimkou staveb dočasných. Stavba obecně, až na dále vyjmenované výjimky, tedy není samostatným předmětem práv.

S ohledem na úpravu součásti věci obsaženou v § 505 OZ je zřejmé, že stavba, která je součástí pozemku, musí být s pozemkem spojena. Součástí pozemku tedy nebude montovaná stavba, která má svůj samonosný konstrukční systém a přichycuje se k pozemku například pouze pomocí šroubů nebo kotev, nikoliv betonovými základy. Zároveň ale samozřejmě neplatí, že každá stavba, která je s pozemkem spojena, je jeho součástí.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 31. 5. 1995, 3 Cz 57/92, obdobně Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2001, 20 Cdo 931/99 nebo Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 2. 2002, 22 Cdo 2534/2000.

<sup>15</sup> Balák, F., Des, Z., Spáčil, J. K pojmu „stavba“ z hlediska občanskoprávního v judikatuře posledních let. In Soudní rozhledy 12/1998, s. 313.

<sup>16</sup> Jedná se o zákonem stanovené výjimky staveb spojených s pozemkem, kterými mohou být stavby dočasné, například pódia, letní zahrádky a podobně (§ 506 OZ), podzemní stavby se samostatným účelovým určením (§ 498 OZ), stavby, kterou jsou součástí práva stavby (§ 1242 OZ), stavby cizího vlastníka zřízené před 1. 1. 2014 (§ 3055 OZ) a inženýrské sítě, respektive liniové stavby (§ 509 OZ).



Ustanovením § 506 občanského zákoníku došlo v našem právním řádu k návratu zásady, že povrch ustupuje půdě – *superficies solo cedit*, kterou znalo již právo římské. Znovuzavedení této zásady respektuje zásady obecně respektované ve většině právních řádů Evropy.<sup>17</sup> Do nabytí účinnosti občanského zákoníku po desetiletí platila v českém právním řádu tato zásada pouze značně omezeně, když ve vztahu ke stavbám byla výslovně vyloučena úpravou v § 120 odst. 2 OZ 1964 konstatováním, že stavba není součástí pozemku. Občanský zákoník zásadu rozšiřuje do obvyklého (tradičního) rozsahu.<sup>18</sup>

Zásada, že stavba je součástí pozemku, však nebude platit ve všech případech. Výjimky ze superficiální zásady jsou dány přímo občanským zákoníkem. Modifikace může být obsažena i ve veřejnoprávních předpisech.<sup>19</sup>

Součástí pozemku podle § 498 odst. 1 OZ nejsou podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Podzemní stavby se samostatným účelovým určením (vinný sklípek, podzemní garáže, metro) jsou samostatným předmětem práv.

Součástí pozemku také nejsou stavby zřízené na základě práva stavby. Tyto sice nejsou samostatným předmětem práv, ale v souladu s § 1242 OZ jsou součástí práva stavby.

Podle § 509 OZ ve znění platném do 27. 2. 2017 nejsou součástí pozemku inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo elektrické či jiné vedení.<sup>20</sup> Toto ustanovení nabývá smysl pouze za situace, kdy v konkrétním případě je inženýrská síť stavbou podle soukromého práva.<sup>21</sup> Totéž bude platit i pro liniové stavby. Občanský zákoník také zavádí vyvratitelnou právní domněnku, že součástí inženýrských sítí (respektive nově liniových staveb) jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. Tyto stavby tedy nejsou součástí pozemku, ale jsou součástí

---

<sup>17</sup>Důvodová zpráva k občanskému zákoníku dostupná též na

<http://www.pracepropravniky.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik-duvodova-zprava> [cit. 17. 5. 2016].

<sup>18</sup> Tégl, P., Melzer, F. Superedifikáty a nový občanský zákoník. In Právní rozhledy 4/2014, s. 132.

<sup>19</sup> Například § 9 odst. 1 *in fine* zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů: „*Stavba dálnice, silnice a místní komunikace není součástí pozemku.*“

<sup>20</sup> S účinností od 28. 2. 2017 je pojem „*inženýrské sítě*“ v § 509 OZ nahrazen pojmem „*liniové stavby*“. Součástí pozemku tak podle nového znění OZ nejsou liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo elektrická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků. OZ liniovou stavbu nedefinuje, ani stavební zákon (veřejné právo). Liniová stavba je stavba, u níž podstatně převládá jeden rozměr, tj. délka nad šířkou a výškou; je to např. pozemní komunikace, dráha (ČSN 73 0401 Názvosloví v geodézii a kartografii).

<sup>21</sup> Melzer, F., Tégl, P. a kol. Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III. § 419-654. Praha: Leges, 2014, s. 346.

inženýrských sítí (liniových staveb). Pojem inženýrské sítě není občanským zákoníkem definován a je proveden pouze demonstrativním výčtem. Občanský zákoník s tímto pojmem pracuje také v § 1267 a násl. v souvislosti s právní úpravou služebnosti inženýrské sítě. Pojem inženýrské sítě je v našem soukromém právu pojmem novým. Totéž platí pro pojem liniové stavby. Do nabytí účinnosti občanského zákoníku s těmito pojmy pracovaly pouze předpisy veřejnoprávní. Inženýrskou sítí se zpravidla rozumí soustava podzemních nebo nadzemních vedení sloužící k rozvodu (přívodu) vody, vzduchu, energie a podobně, nebo naopak sloužící k odvodu znečištěné vody, vzduchu, přeměněné energie apod.<sup>22</sup>

Výjimku v souladu s § 3055 OZ tvoří také stavby spojené se zemí pevným základem, které před účinností občanského zákoníku nebyly součástí pozemku, na němž jsou zřízeny, a byly ke dni 1. 1. 2014 ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku. Také tyto stavby, pokud v mezidobí nedošlo ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby,<sup>23</sup> jsou samostatným předmětem práv.

### **1.2.2. Stavba dočasná**

Přímo z definice § 506 občanského zákoníku jsou samostatným předmětem práv stavby dočasné. Pojem stavba dočasná vnímám jako opak pojmu stavba trvalá, když ovšem definici stavby dočasné ani stavby trvalé občanský zákoník neobsahuje. Bude se tedy obecně jednat v případě stavby dočasné o stavbu, která má být umístěna na pozemku pouze na předem určenou časově omezenou dobu. Tradičně uváděnými příklady dočasných staveb jsou pouťové boudy, prodejní stánky umístěné za účelem sezónního prodeje, chatky v zahrádkářských koloniích, stavby sportovních zařízení (např. tribun), stavby pódíí pro konání koncertů či hudebních festivalů, pavilony, které se po skončení výstavy nebo veletrhu odklízejí, pomocné stavby vybudované pro účely provádění stavby hlavní (např. stavební buňky), dočasné přeložky inženýrských sítí vybudované v souvislosti s hlavní stavbou, nebo například provizorní most vybudovaný po dobu výstavby mostu nového.<sup>24</sup> Dočasné samostatné stavby, které jsou umístěny na cizím pozemku, jsou označovány jako superedifikáty. Je zřejmé, že dosud nepanuje

---

<sup>22</sup> Tégl, P. § 509; Inženýrské sítě. Havel, Holásek & Partners. In Rekodifikační aktuality, červenec 2014, s. 7. Dostupné též na [http://www.havelholasek.cz/images/stories/publikace/rekodifikace\\_cervenec%202014.pdf](http://www.havelholasek.cz/images/stories/publikace/rekodifikace_cervenec%202014.pdf) [cit. 5. 1. 2017].

<sup>23</sup> Ustanovení § 3058 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>24</sup> Tégl, P., Melzer, F. Superedifikáty a nový občanský zákoník. In Právní rozhledy 4/2014, s. 132.

v odborné veřejnosti shoda na tom, co je stavba dočasná, jak ji definovat a právně závazně určit. Výše uvedené příklady staveb dočasných jsou sice jednoznačné, ale existuje celá řada jiných staveb, u kterých to takto nesporné není. Vypořádání se s otázkou, co je stavba dočasná, jak ji definovat, bude nezbytně úkolem budoucí judikatury. Nejasnost v této otázce totiž způsobuje řadu praktických problémů vztahujících se k problematice umístění staveb na cizím pozemku.

Lze zásadně přisvědčit tomu, že na dočasnost stavby nelze v soukromém právu pohlížet optikou práva veřejného, a za dočasnou stavbu tedy nelze v soukromém právu obecně označit stavbu, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání.<sup>25</sup> Nicméně případné sjednocení náhledu na dočasnost stavby z pohledu soukromého a veřejného práva, které obecně nepředpokládám, by samozřejmě značně zjednodušilo celou problematiku superedifikátů, respektive rozlišování staveb trvalých a dočasných. Vyházet při určování dočasnosti stavby ze stavebního zákona, například doporučují Gabriel Achour a Martin Pelikán.<sup>26</sup> Toto doporučení je ale samo o sobě značně problematické, neboť řada staveb nevyžaduje ani povolení ani ohlášení stavebního úřadu<sup>27</sup> a je tedy otázkou, jak by v těchto případech měla být dočasnost podle stavebního zákona určována, když tuto stavební zákon nijak neřeší. Jedná se například o některé nepodsklepené stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky nebo některé nepodsklepené stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 7 m výšky.<sup>27</sup> Tyto stavby, podle mého názoru, mohou být standardně stavbami trvalými, ale zároveň není vyloučeno, aby byly stavbami dočasnými. Navíc okruh takovýchto staveb se má připravovanou novelou stavebního zákona rozšířit například i o skleníky nebo bazény.<sup>28</sup> Z toho je, podle mého názoru, zřejmé, že určování dočasnosti stavby pro účely soukromého práva podle stavebního zákona je vyloučeno.

Z pohledu práva soukromého je možné pohlížet na dočasnost stavby dvěma způsoby, z nichž oba mají v odborné veřejnosti své zastánce.

---

<sup>25</sup> Tégl, P., Melzer, F. Superedifikáty a nový občanský zákoník. In *Právní rozhledy* 4/2014, s. 132.

<sup>26</sup> Achour, G., Pelikán, M. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. In *Bulletin advokacie* 12/2014, s. 37.

<sup>27</sup> Ustanovení § 103 stavebního zákona.

<sup>28</sup> Návrh novely stavebního zákona dostupný též na [http://www.mmr.cz/getmedia/6cab92dd-8b04-44e3-b905-424c5ddc4f51/2016\\_X\\_20-21\\_04\\_Novela-SZ.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/6cab92dd-8b04-44e3-b905-424c5ddc4f51/2016_X_20-21_04_Novela-SZ.pdf) [cit. 3. 2. 2017].

Osobně se přikláním k tomu posuzovat dočasnost stavby podle objektivních kritérií, tj. zejména podle jejího charakteru, způsobu založení či umístění. Ke stejnému závěru dospívají i Petr Tégl a Filip Melzer konstatováním, že kritériem dočasnosti je primárně objektivní účel stavby.<sup>29</sup> Pro posuzování dočasnosti stavby, pokud je umístěna na cizím pozemku, považuji toto hledisko za výchozí, a to i s ohledem na ochranu práv třetích osob. Za této situace si však nemohu odpustit úvahu nad možným umístěním vlastní dočasné stavby na svém pozemku. Přísným uplatněním kritéria objektivního účelu stavby nemohu než dospět k závěru, že i na vlastním pozemku mohou umístit dočasnou stavbu. Stejný názor byl vyjádřen také v odborné literatuře.<sup>30</sup>

Druhým způsobem posuzování dočasnosti stavby je posouzení podle tzv. právní dočasnosti. Dočasná by z tohoto pohledu byla stavba umístěná na pozemku na základě obligační smlouvy, tj. zejména smlouvy nájemní nebo pachtovní. V diskuzi nad případným titulem je potřeba zohlednit podle Petra Tégl a Filipa Melzera i věcné užívací (požívací) právo (služebnost). Tito autoři dovozují, že není jasné, proč by nemělo vést ke stejnému důsledku. Ač se může tento způsob jevit jako vítaně jednoduchý klíč pro určení dočasnosti stavby, proti jeho využití svědčí řada podstatných argumentů. Lze přisvědčit výše uvedeným autorům, že z přechodného ustanovení § 3055 odst. 2 občanského zákoníku plyne, že stavba, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí jeho účinnosti nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem jeho účinnosti, se nestane součástí tohoto pozemku. Z toho ale plyne, že stavby, které mají být zřízeny (budou zřízeny) na cizím pozemku na základě věcného práva vzniklého stavebníku po dni nabytí účinnosti občanského zákoníku nebo na základě smlouvy (jakékoli, tedy i obligační) uzavřené po dni nabytí jeho účinnosti, se stávají součástí tohoto pozemku. V opačném případě by uvedené ustanovení bylo zcela zbytečné a ztrácelo tak svůj smysl.<sup>31</sup>

Určení dočasnosti stavby podle právní dočasnosti titulu pro její umístění by znamenalo nemožnost dočasného uživatele pozemku zřídit na pozemku trvalou stavbu

---

<sup>29</sup> Tégl, P., Melzer, F. Superedifikáty a nový občanský zákoník. In *Právní rozhledy* 4/2014, s. 132.

<sup>30</sup> Zítek, A. Dočasná stavba. In *Rekodifikace & praxe*, č. 10/2014: „Protože z žádného ustanovení zákona nelze dovodit, že dočasná stavba ve smyslu § 506 odst. 1 OZ je pouze stavbou na cizím pozemku, je nutno přisvědčit i existenci dočasné stavby, která je ve vlastnictví vlastníka pozemku, na němž je zřízena, a tedy i zápisu takové stavby do katastru nemovitostí, jakožto samostatné nemovité věci.“

<sup>31</sup> Tégl, P., Melzer, F. Superedifikáty a nový občanský zákoník. In *Právní rozhledy* 4/2014, s. 132.

pro vlastníka pozemku, která by se stala po odpadnutí titulu pro její užívání součástí pozemku a tedy vlastnictvím vlastníka pozemku. Zároveň by to byl ale prostředek jak obejít superficiální zásadu, protože výhradně rozhodnutím smluvních stran by docházelo v daném případě k jejímu vyloučení. Je pak také otázkou, jaký smysl by měla v našem právním řádu úprava institutu práva stavby.

Pro stavební právo způsob určování dočasnosti stavby podle právní dočasnosti titulu pro její umístění platí bezvýhradně. Je-li titul pro umístění stavby na cizím pozemku obligační (typicky nájemní nebo pachtovní smlouva), pak je stavba podle stavebního zákona, podléhá-li povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, stavbou dočasnou.

Jak je uvedeno výše, lze očekávat, že se dříve či později budou muset touto záležitostí zaobírat naše soudy a až příslušná judikatura tak podá závazný pohled na nyní nejasnou definici stavby dočasné. Domnívám se, že jde o otázku zásadního významu, neboť právní postavení vlastníka pozemku a zřizovatele stavby nejen ve vztahu k vlastnictví stavby a způsobu vypořádání jsou v podstatné míře dány právě tím, zda se jedná o stavbu dočasnou ve smyslu § 506 odst. 1 OZ, či stavbu trvalou.

Například rakouská odborná literatura vychází z toho, že dočasnost stavby je potřeba posoudit sice podle vůle stavebníka, ale tato musí být objektivně zjiitelná.<sup>32</sup> Tento výklad je založen na znění § 297 dosud platného obecného zákoníku občanského z roku 1811,<sup>33</sup> podle něhož *a contrario* „*k nemovitým věcem nepatří ty, které byly na pozemku zřízeny s úmyslem, aby tam trvale nezůstaly (...)*“. Z toho a z § 435, který obsahuje podmínky pro převod staveb, které jsou na cizím pozemku vystavěny s úmyslem, aby na něm nezůstaly trvale, pokud nejsou příslušenstvím práva stavby, se podává nepřímá definice stavby dočasné. Je sice preferováno subjektivní hledisko, nemůže jít ale pouze o subjektivní postoj stavebníka, který nelze navenek zjistit. Dočasnost stavby je možné zjistit buď ze způsobu provedení stavby, nebo ze způsobu jejího užívání, popřípadě z právního poměru, který je mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem.<sup>34</sup> Například posouzení dočasnosti stavby podle způsobu jejího provedení v sobě zahrnuje i to, že, pokud stavba není spojena se zemí pevným základem, není

---

<sup>32</sup> Koziol, H., Welser, R. Bürgerliches Recht. Band I. 11. Auflage. Manz, 2000, s. 220.

<sup>33</sup> Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), dále také jako OZO.

<sup>34</sup> Komentář k § 297 v Großkommentar zum ABGB – Klang – Kommentar. §§ 285 bis 352. Sachenrecht. 3. Auflage. Verlag Österreich, 2011, m. č. 8.

součástí pozemku. Stavby a další věci, které mohou být stejně jako jiné movité věci odstraněny a přemístěny bez narušení své podstaty, součástí pozemku nejsou.<sup>35</sup>

K této problematice bych chtěla v závěru podotknout, že ji však zároveň vnímám tak, že se hledá pouze právní kategorie stavby dočasné a stavby trvalé, když v důsledku je nutné si připustit, že každá stavba je ze své přirozenosti umístěna na zemském povrchu pouze na časově omezenou dobu. I když tato doba může být ve výjimečných případech v řádu nejen desítek, ale sta, či dokonce tisíce let, a tak přesáhnout život mnoha generací lidí.

### 1.2.3. Budova

Náš právní řád pracuje také s pojmem budova. Tento pojem se vyskytuje i v občanském zákoníku.<sup>36</sup> Pojem budova také není v soukromém právu definován. V předpisech veřejného práva je budova definována jako nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.<sup>37</sup> Budova je vždy stavbou jak podle soukromého, tak podle veřejného práva. Pro účely soukromého práva je možné ztotožnit se v případě pojmu budova s definicí provedenou veřejným právem. Je-li tedy v této práci použit pojem budova, pak ve významu výše definovaném.

---

<sup>35</sup> Aicher, J., Rummer, P. Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch. Band I. §§ 1 bis 1174 ABGB. 2. Auflage. Wien: Manz, 1990, s. 329.

<sup>36</sup> Ustanovení § 1052, § 1840 a § 2938 občanského zákoníku.

<sup>37</sup> Ustanovení § 2 písm. l) katastrálního zákona. Pro své účely definoval v minulosti pojem „budova“ také zákon č. 72/1994 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), ve znění pozdějších předpisů, a to tak, že budovou je trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Zákon o vlastnictví bytů byl zrušen občanským zákoníkem.

## 2. Právo stavby

### 2.1. Definice práva stavby

Občanský zákoník uvádí definici práva stavby v § 1240 konstatováním, že pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu, přičemž nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou. Ze zařazení institutu práva stavby v občanském zákoníku a jeho úvodní zákonné definice lze dovodit, že zřídit právo stavby ve svůj prospěch na vlastním pozemku není možné, a to přesto, že v zákonem předjímaném případě upraveném výslovně v § 1248 OZ, může tato situace, tj. shodné vlastnictví pozemku i práva stavby k němu zřízeného, v době trvání práva stavby nastat. Není tedy důvod odmítnout právní názor, že vlastník pozemku může být zároveň vlastníkem práva stavby a že tedy právní nástupnictví vlastníka pozemku po vlastníku práva stavby a opačně nezpůsobuje zánik práva stavby. Je sice pravda, že v případě vzniku vlastnického práva stavby ve prospěch vlastníka pozemku nepůjde o věcné právo k věci cizí, ale k věci vlastní, ale to je asi jediný důvod proti takové konstrukci.<sup>38</sup>

Opačný názor je vyjádřen v komentáři Wolters Kluwer, podle kterého stavebník může převést právo stavby na vlastníka pozemku a přivodit tak zánik práva stavby splnutím (vlastník stavby nemůže být nositelem práva stavby ke svému pozemku).<sup>39</sup> Vychází tedy z § 1993 OZ, podle kterého splyne-li jakýmkoliv způsobem právo s povinností v jedné osobě, zaniknou právo i povinnost, nestanoví-li zákon jinak. Tento názor vnímám jako rozpor s výkladem § 1248 stejného komentáře, který upravuje tzv. zřeknutí se práva stavby, kdy, mimo jiné, uvádí, že zřeknutí je potřeba vykládat jako dvoustranné právní jednání, v důsledku kterého je stavebník oprávněn převést právo stavby na vlastníka pozemku, případně na osobu třetí. A zároveň, že podstatné je, že v žádném případě (ani tehdy, je-li převedeno stavebníkem na vlastníka pozemku) právo stavby nezaniká a trvá i nadále. V katastru nemovitostí se provede změna v osobě stavebníka.<sup>40</sup> Bude se tedy také jednat o převod práva stavby na vlastníka pozemku, kde nejen výslovně zákon, ale též samotný komentář zánik práva stavby splnutím nepředpokládá. Pokud by měly existovat rozdílné právní následky při převodu práva

---

<sup>38</sup> Zima, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 116.

<sup>39</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 714.

<sup>40</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 703.

stavby, např. na základě kupní či darovací smlouvy a na základě tzv. zřeknutí, kde se také presumuje ve výše uvedeném komentáři dvoustranné právní jednání, jednalo by se, dle mého názoru, v praxi o neudržitelný stav.

Proto se spíše přikláním k tomu, že dojde-li v průběhu trvání práva stavby k situaci, kdy vlastník pozemku a stavebník jsou totožná osoba, ať již v důsledku převodu nebo přechodu vlastnického práva, právo stavby splynutím bez dalšího nezaniká. Proti splnutí je pak možné také, mimo jiné, argumentovat tím, že zánik práv a povinností v důsledku jejich spojení v jedné osobě platí pro oblast závazkových práv. Podle § 11 OZ je pro absolutní práva, kam patří i právo stavby, možná pouze přiměřená aplikace závazkového práva. Pokud je existence vlastnického práva stavby možná, byla by do budoucna vhodná úprava obdobná, jakou obsahuje § 1301 OZ vztahující se k věcným břemenům, když zde je jednoznačně upraveno, že spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká. Právě absence takového ustanovení u práva stavby podporuje názor o zániku práva stavby splynutím v případě spojení vlastnictví práva stavby a pozemku.

Přes přiklonění se k názoru o možné existenci vlastnictví pozemku a práva stavby jednou osobou se však nedomnívám, že lze za současného znění § 1240 odst. 1 OZ zřídit právo stavby pro sebe. Podle mého názoru tak právo stavby podle stávající právní úpravy pro sebe zřídit nelze, není ale vyloučeno, aby ve prospěch vlastníka zatíženého pozemku existovalo.

Jak vyplývá z důvodové zprávy k občanskému zákoníku, v § 1240 se záměrně mluví o celé stavbě, aby bylo zřejmé, že právo stavby nelze zřídit jen k části stavby, nebo snad k jednotlivým podlažím v budově apod.<sup>41</sup> Je otázkou, proč je toto upřesnění součástí důvodové zprávy. Chápeme-li stavbu v občanskoprávním slova smyslu, tj. především v souladu s judikaturou vytvořenou za platnosti občanského zákoníku z roku 1964, pak by s výkladem ustanovení § 1240 OZ tak, jak jej důvodová zpráva objasňuje, neměl vzniknout problém. V opačném případě by se dalo očekávat toto doplnění přímo v textu zákona.

Je ovšem skutečností, že v praxi si lze běžně představit situaci, kdy vlastník již existující stavby bude chtít umožnit přistavět další patra ke stávající budově (tj. provést

---

<sup>41</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku dostupná též na <http://www.pracepropravniky.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik-duvodova-zprava> [cit. 17. 5. 2016].



nástavbu) jiné osobě a umožnit jí jejich využívání, přičemž sám bude chtít nadále využívat dosavadní patra budovy jako vlastník.<sup>42</sup> Za stávající úpravy práva stavby by tento institut nebylo možné pro daný příklad použít, ačkoliv, podle mého názoru, právě pro tento případ by institut práva stavby mohl být, za předpokladu legislativního dopracování, praktickým řešením.

Odborná literatura se už zabývala i tím, zda lze stavbu, konkrétně dům,<sup>43</sup> rozdělit prostřednictvím práva stavby vertikálně a tedy, zda je možné zřídit právo stavby pouze k vertikálně oddělené části domu.<sup>44</sup> Toto by, podle mého názoru, bylo možné za předpokladu, že by oddělením části domu vznikly dvě samostatné stavby, funkčně a provozně nezávislé, respektive dvě samostatné nemovité věci. To by muselo nutně znamenat, že takovéto rozdělení, zahrnující s největší pravděpodobností i rozdělení pozemku, na kterém by byla stavba umístěna (respektive, jehož by byla součástí), by muselo být nejdříve zapsáno do katastru nemovitostí, aby následně k jedné z částí původního celku mohlo být zřízeno a zapsáno právo stavby.

Samotná důvodová zpráva, podle mého názoru, ne zcela přesně objasňuje podmínky zřízení práva stavby, když hovoří o tom, že: „(...) *právo stavby nelze zřídit jen k části stavby, nebo snad k jednotlivým podlažím v budově apod. (...)*“. Vycházím z toho, že občanský zákoník výslovně upravuje možnost zřízení práva stavby k pozemku, nikoliv ke stavbě, i když možnost zřízení práva stavby ke stavbě, která by však nutně musela být samostatnou nemovitou věcí, je dovozována.<sup>45</sup> Správné vyjádření v rámci důvodové zprávy by tedy mělo být formulováno pravděpodobně spíše tak, že právo stavby nelze zřídit jen pro část stavby, nebo snad pro jednotlivá podlaží v budově apod.

Právo stavby je v pojetí občanského zákoníku nehmotnou nemovitou věcí a výjimkou z obecného platného panství pozemku.

---

<sup>42</sup> Zima, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 36, 37.

<sup>43</sup> Pojem *dům* požívá občanský zákoník v úpravě bytového spoluvlastnictví, tj. ustanovení § 1158 a násl. OZ, ale i na jiných místech, např. v úpravě manželského majetkového práva nebo nájmu bytu a nájmu domu. Pojem *dům* není občanským zákoníkem definován, nicméně je zřejmé, že tento pojem je používán pro *stavbu*, která je určena k obývání.

<sup>44</sup> Sýkorová, P. Bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví určité nemovité věci. Webový portál Bulletin – advokacie.cz, 17. 3. 2016. Dostupné na <http://www.bulletin-advokacie.cz/bytove-spoluvlastnictvi-jako-spoluvlastnictvi-urcite-nemovite-veci?browser=full> [cit. 20. 2. 2017].

<sup>45</sup> K tomu kapitola 10. této práce - Stavba jako samostatná nemovitá věc a právo stavby.

Učiníme-li závěr, že přechodné ustanovení § 3055 odst. 2 OZ *a contrario* znamená, že stavba, zřízená na cizím pozemku na základě věcného práva vzniklého stavebníku po dni nabytí účinnosti občanského zákoníku nebo na základě smlouvy (jakékoli, tedy i obligační) uzavřené po dni nabytí účinnosti občanského zákoníku, se stává součástí pozemku, pak jedinou možností jak od 1. 1. 2014 umístit vlastní trvalou stavbu na cizím pozemku (paradoxně dočasně), je využití institutu práva stavby. O zákonem stanovených výjimkách z této zásady bylo pojednáno výše.

## **2.2. Právo stavby - člen absolutních majetkových práv**

Právo stavby je zařazeno v Části třetí občanského zákoníku, která upravuje absolutní majetková práva. Charakteristikou absolutních majetkových práv je jejich působení vůči každému. To, že působí absolutně, vůči každému, znamená povinnost každého, nerušit oprávněného v jeho právech jakýmkoliv zásahem, pokud k tomu není právní důvod. Občanský zákoník v § 978 stanoví, že právní úprava těchto práv je kogentní a ujednáním s účinky vůči třetím osobám se od ní lze odchýlit, jen připouští-li to zákon. Strany si tedy mohou mezi sebou sjednat úpravu odlišnou, ale ta nebude mít účinky vůči třetím osobám, tj. nebude mít věcněprávní charakter.

Základním druhem absolutních majetkových práv jsou věcná práva. Věcná práva jsou ta absolutní majetková práva, jejichž předmětem je věc. Mezi věcná práva patří držba, vlastnictví a spoluvlastnictví, jakožto věcná práva k věci vlastní, a věcná práva k věcem cizím.

Právo stavby spolu s věcnými břemeny, zástavním právem a zadržovacím právem tvoří uzavřený výčet věcných práv k věci cizí upravený občanským zákoníkem v Části třetí, Hlavě II, Dílu 5. Pojetí věcných práv k věci cizí je vnímáno odlišně od pojetí absolutních práv, neboť na rozdíl od absolutních práv, které působí vůči všem, věcné právo k věci cizí působí pouze vůči individuálně určené osobě, která je povinna něco plnit, přičemž zároveň je zde povinnost všech ostatních toto právo nerušit.<sup>46</sup>

Tradičně jsou věcná práva vnímána jako opak práv závazkových. Vzhledem k tomu, že se tato práva vztahují k věci, změnou osob na straně povinné či oprávněné nedochází k jejich zániku a jejich trvání je tedy na změně osob fakticky nezávislé. Od

---

<sup>46</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1471). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 6.

závazkových práv se také standardně liší dobou jejich trvání, kdy tato může být i časově neomezená. Což ale, jak bude pojednáno níže, neplatí pro právo stavby.

### **2.3. Právo stavby - věc nemovitá**

Právo stavby je nehmotná nemovitá věc. Jestliže hovoříme o právu stavby jako o nehmotné nemovité věci, je na místě zmínit, že občanský zákoník přinesl zásadní změnu v chápání věcí movitých i nemovitých. Pakliže občanský zákoník z roku 1964 ve svém § 119 odst. 2 označoval za nemovitosti pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, občanský zákoník nově vymezuje v § 498 odst. 1 nemovité věci tak, že jsou jimi:

- pozemky a věcná práva k nim,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim,
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon a
- věci, o kterých zákon stanoví, že nejsou součástí pozemku a tyto věci nelze přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty.

Nemovitou věcí je pak podle § 1159 OZ také jednotka<sup>47</sup> a podle § 3055 odst. 1 OZ stavba, která se účinností občanského zákoníku z důvodu rozdílného vlastnictví nestala součástí pozemku. Za drobnou zmínku také stojí změna pojmosloví, kdy původně občanským zákoníkem z roku 1964 používaný pojem nemovitost byl v občanském zákoníku nahrazen pojmem nemovitá věc.

Zároveň vytvoření kategorie hmotných a nehmotných věcí a tedy upravené dělení věcí na hmotné a nehmotné v § 496 OZ, je novinkou občanského zákoníku oproti občanskému zákoníku z roku 1964. Nehmotné věci, kam patří i právo stavby, občanský zákoník definuje v § 496 odst. 2 tak, že nehmotné věci jsou práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty.

Občanský zákoník v první větě § 1242 výslovně uvádí, že právo stavby je nemovitou věcí. Toto výslovné vyjádření je s ohledem na to, jak občanský zákoník

---

<sup>47</sup> Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Pod pojem bytu je legislativní zkratkou zaveden i nebytový prostor. Byt (respektive nebytový prostor) je pouze součástí jednotky, nikoliv samostatnou jednotkou, jak tomu bylo podle občanského zákoníku z roku 1964.

definuje nemovité věci, nadbytečné. Výslovným konstatováním, že právo stavby je nemovitou věcí, nastává stav, kdy právo stavby vyhovuje dvěma kategoriím nemovitých věcí, jak je definuje § 498 OZ.

Jednak tím, že se jedná o věcné právo k pozemku. Že se jedná o věcné právo k pozemku, jakožto občanským zákoníkem definované nemovité věci, je zřejmé nejen ze zařazení práva stavby v Hlavě II, Dílu 5 – věcná práva k věcem cizím, ale též z již zmiňovaného úvodního ustanovení § 1240 OZ. Zároveň však tímto výslovným prohlášením občanského zákoníku v § 1242, vyhovuje právo stavby definici další kategorie nemovité věci, neboť jej za nemovitou věc prohlašuje zákon. Pokud by zde tedy byla otázka, do které kategorie nemovitých věcí právo stavby spadá, je nutné konstatovat, že naplňuje definici dvou kategorií věcí nemovitých, jak jsou občanským zákoníkem upraveny.

Mám za to, že explicitní vyjádření směřuje ke zdůraznění rozlišení mezi nehmotnou nemovitou věcí práva stavby a stavbou, která je pouze jeho součástí a samostatným předmětem práv není.

#### **2.4. Stavba vyhovující právu stavby**

Občanský zákoník v § 1242 dále stanoví, že stavba, která vyhovuje právu stavby, je součástí práva stavby. Výslovně tedy definuje výjimku z § 506 OZ. Přestože se v případě stavby nejedná o samostatnou věc, občanský zákoník v § 1242 dále stanoví, že zároveň podléhá ustanovením o nemovitých věcech. To, že stavba podléhá ustanovením o nemovitých věcech, je vyjádřením skutečnosti, že nelze pominout hmotnou podstatu stavby a tím její působení ve vnějším světě. Půjde především o možnost stavbu, nebo její část pronajmout, či propachtovat. Zároveň je přirozené, že na zřízenou stavbu budou pamatovat i předpisy veřejného práva, ať už v rámci její evidence v katastru nemovitostí, nebo v oblasti daňové.

Stavba, která vyhovuje právu stavby, může být buď teprve vybudována, čili při zřizování práva stavby je pozemek nezastavěný, nebo stavba již existuje. V tom případě se fakticky jedná o případ, kdy vlastník pozemku dává k dispozici svou stavbu, která je součástí pozemku v jeho vlastnictví, ke stavbě a následnému užívání stavebníka. Lze si typicky představit rekonstrukci, nástavbu či přístavbu již existujících stavby za účelem následného účelnějšího využití. Může však jít i o budovu v dobrém stavu, pro kterou

vlastník nemá využití, kterou nechce pronajmout či propachtovat, nebo se prostě jen nechce zatěžovat její správou.<sup>48</sup>

Lze dovodit, že v tomto případě, kdy se právo stavby zřizuje k pozemku, na němž již stavba jakožto jeho součást existuje, tato již existující stavba přestává být součástí pozemku a stává se součástí práva stavby. Má-li být stavba součástí práva stavby, nemůže být tato stavba zároveň na stejné úrovni součástí pozemku.<sup>49</sup>

Stavba, která je součástí práva stavby, musí být stavbou podle soukromého práva, čili stavbou, jak jí chápou soukromoprávní předpisy. Právu stavby nebude vyhovovat každá stavba v rozsahu, jak ji chápe stavební zákon. Je otázkou, zda je možné vydefinovat další skupinu staveb, které nejsou způsobilé být součástí práva stavby. Asi by to byly, podle mého názoru, stavby dočasné.<sup>50</sup> Tento závěr však pravděpodobně nekoresponduje s názorem sdíleným komentářem C. H. Beck.<sup>51</sup>

Aby součástí práva stavby byla stavba dočasná, myšleno ve smyslu § 506 odst. 1 OZ, vnímám jako rozpor se smyslem tohoto institutu, mimo jiné s právními následky zániku práva stavby, o kterých je pojednáno dále. Stavba dočasná, jak občanský zákoník výslovně stanoví, není součástí pozemku. Přestala-li by tedy být stavba dočasná po uplynutí práva stavby součástí práva stavby, nemohla by se stát bez dalšího součástí pozemku. Se zánikem práva stavby občanský zákoník pojí vznik vlastnictví vlastníka pozemku ke stavbě, jako součástí pozemku. Lze polemizovat o možné změně typu stavby ze stavby dočasné na stavbu trvalou v době trvání práva stavby, popřípadě vůli vlastníka ponechat si tuto stavbu na pozemku, ovšem celá úvaha je odvislá od případného řešení otázky, co vůbec je stavba dočasná.

Zamýšlím-li se nad důvodem, proč nejen komentář C. H. Beck uvádí, že pro stavbu dočasnou je vhodné zřídít právo stavby, dospívám k závěru, že stavbou dočasnou

---

<sup>48</sup> Eliáš, K. Právo stavby. In Obchodněprávní revue 10/2012, s. 273.

<sup>49</sup> Zima, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 35.

<sup>50</sup> Stejně Huleš, J. K prvnímu výročí účinnosti nového občanského zákoníku. In Právní rozhledy 6/2015, s. 210: „Případně právo stavby, jehož obsahem by byla dočasná stavba, míním, nedává smysl.“

<sup>51</sup> Lavický, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1796. „(...) především součástí pozemku nejsou stavby dočasné. Těmi se rozumí stavby, které se na pozemku nachází pouze na časově omezenou dobu. U těchto staveb by se mělo primárně postupovat tak, že stavebník pro sebe nechá zřídít právo stavby (§ 1240), přičemž dočasná stavba bude součástí tohoto práva, nikoliv pozemku (§ 1242).“ Obdobně Sýkorová, P. Bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví určité nemovité věci. Webový portál Bulletin – advokacie.cz, 17. 3. 2016. Dostupné na <http://www.bulletin-advokacie.cz/bytove-spoluvlastnictvi-jako-spoluvlastnictvi-urcite-nemovite-veci?browser=full> [cit. 20. 2. 2017]: „V režimu práva stavby tak mohou vznikat jak stavby dočasné, tak i stavby „standardní“, tj. nikoli dočasné.“

není autory myšlena dočasná stavba ve smyslu § 506 odst. 1 OZ, ale že autoři mají na mysli výhradně faktickou dobu trvání stavby v dispozici stavebníka na cizím pozemku. Tedy, že cílí na situace, kdy je zde od počátku zřejmý zájem umístit a užívat stavbu na cizím pozemku pouze na předem určenou dobu danou životností stavby, která je kratší než doba, na kterou je možné zřídit právo stavby, přičemž se jedná o stavbu, která by se jinak stala součástí pozemku. Podle mého názoru tak výše zmíněný komentář v tomto případě může za stavbu dočasnou označovat fakticky stavbu trvalou, jejíž životnost je ovšem kratší, než je maximální doba, na kterou lze zřídit právo stavby. V opačném případě se nemohu s názorem vyjádřeným v komentáři ztotožnit, protože jak již bylo výše uvedeno a částečně zdůvodněno, zřizovat právo stavby pro stavbu dočasnou je proti smyslu tohoto institutu. Právo stavby je výjimkou ze superficiální zásady. Stavba dočasná není ze zákona součástí pozemku. Není proto, podle mého názoru, možné, aby se pro stavbu dočasnou prostřednictvím práva stavby zřizovala výjimka ze superficiální zásady, která jako taková na ni ovšem nedopadá.

## **2.5. Pozemek zatížený právem stavby**

Občanský zákoník obdobně, jako tomu je u pojmu stavba, nedefinuje ani pojem pozemek. Definici obsahuje pro své účely katastrální zákon, tedy předpis práva veřejného. Katastrální zákon definuje, že pozemkem je 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, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.<sup>52</sup> Tuto definici pozemku nelze pro účely soukromého práva použít bezvýhradně, neboť pozemek ve smyslu soukromoprávním musí být schopen být samostatným předmětem práva a tedy splňovat parametry například pro jeho převod, zatížení apod. Pozemek ve smyslu soukromoprávním, tedy samostatný předmět práv, by měl být označen příslušným parcelním číslem a zapsán v katastru nemovitostí jako samostatná nemovitá věc. Ani v soukromém právu však toto neplatí bez výjimek, když například předmětem vydržení a tedy fakticky předmětem práv, jak opakovaně judikovaly naše soudy, může být i jen část pozemku. Jejich závěr byl, že pozemek je část zemského povrchu nějakým způsobem ohraničená, obvykle vlastnickou hranicí,

---

<sup>52</sup> Ustanovení § 2 písm. a) katastrálního zákona.

nicméně může jít i o hranici držby.<sup>53</sup> Pod pojmem pozemek se každopádně rozumí část zemského povrchu bez ohledu na to, čím je tato část pokryta. A přestože občanský zákoník pojem pozemek nedefinuje, nedomnívám se, že by to v praxi činilo jakékoliv potíže.

Občanský zákoník nijak neomezuje charakter pozemku, ke kterému lze právo stavby zřídit. Právo stavby lze tedy zřídit k pozemku jakéhokoliv vlastníka, tedy jak k pozemku v majetku veřejného subjektu, tj. státu, kraje, obce a podobně, tak k pozemku v majetku fyzické či právnické osoby. V praxi, jak se domnívám, lze očekávat spíše využití pozemků veřejných subjektů v rámci pobídky investiční výstavby veřejně prospěšných staveb, či staveb zabezpečujících potřebu bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.<sup>54</sup> Omezení ale není dáno, takže například ani poloha pozemku, ani jeho výměra není pro zřízení práva stavby právně limitující.

Pokud by se právo stavby zřizovalo pouze na části existujícího pozemku, a to bez záměru zatížit právem stavby celý pozemek, musel by být pro tyto účely vyhotoven příslušný geometrický plán. Na základě geometrického plánu by se vymezil nový pozemek, který by byl v budoucnu zatížený právem stavby. Zbývající, pro právo stavby nepotřebná část pozemku, by po oddělení pozemku zatíženého právem stavby nadále existovala jako nový, právem stavby nezatížený pozemek. To vyplývá ze skutečnosti, že právem stavby lze zatížit vždy pouze celý pozemek, nikoliv jen jeho část, ať už reálnou, nebo ideální.

Pokud jde o pozemek, který lze zatížit právem stavby, z pohledu veřejného práva je zde primární omezení možností zastavitelnosti pozemku vyplývající z územního plánu té které obce.<sup>55</sup> Nebude tedy v praxi právo stavby zřizováno k pozemku, na

---

<sup>53</sup> Rozsudek nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdon 279/96, Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 11. 1999, 22 Cdo 837/98.

<sup>54</sup> Viz ustanovení § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>55</sup> Územní plán (ÚP) je určitý druh územně plánovací dokumentace, která si klade za cíl racionalizaci prostorového a funkčního uspořádání území v krajině a jejího využití. Územní plán si klade za cíl nalézt takové předpoklady, které by umožnily další výstavbu a trvale udržitelný rozvoj spočívající v nalezení vyváženého stavu mezi zájmy životního prostředí, hospodářství a pro společenství lidí obývajících dané území. Územní plán by se měl snažit naplnit potřeby současné generace tak, aby umožnil existenci a přežití i generací příštích. Viz [https://cs.wikipedia.org/wiki/%C3%9Azemn%C3%AD\\_pl%C3%A1n](https://cs.wikipedia.org/wiki/%C3%9Azemn%C3%AD_pl%C3%A1n) [cit. 17. 5. 2016].

kterém není možné s ohledem na územní plán obce, realizovat stavbu, popřípadě realizovat stavbu dle investičního záměru stavebníka.

Je otázkou, zda by uzavřená smlouva o právu stavby byla v takovémto případě platná, když by veřejnoprávní předpisy vylučovaly, aby mohla být stavba realizována a provozována, čili fakticky by podle této smlouvy mělo být plněno něco nemožného.<sup>56</sup>

Je zjevné, že zákonodárce měl zájem vyhnout se takovéto situaci, tj. aby právo stavby bylo zřízeno k pozemku, na kterém nelze na základě právních překážek stavbu realizovat a provozovat. O tom svědčí ustanovení § 1241 OZ, které stanoví, že právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby. Občanský zákoník tedy nemožnost zřídit právo stavby váže na existenci práva, které by vylučovalo možnost realizace a provozování stavby.

Například existence územního plánu, ve kterém jsou, mimo jiné, vymezeny i nezastavitelné plochy, však sama o sobě, podle mého názoru, není právem, jak jej udává občanský zákoník. S ohledem na účel, pro který je v zákoně ukotveno, by však ustanovení § 1241 OZ mělo být vykládáno spíše extenzivně a mělo by se tedy jednat o jakoukoliv právní nemožnost stavbu na pozemku realizovat a provozovat. K takovémuto pozemku je pak absolutně nemožné právo stavby zřídit. Samotná právní nemožnost by pak měla být posuzována pečlivě, neboť časový horizont práva stavby může přesahovat časový horizont různých překážek a bude nutné přistupovat k posuzování důvodů nezpůsobilosti pozemku k právu stavby citlivě, protože i přes konkrétní překážku může existovat dostatečný časový prostor pro realizaci stavby a tedy i účel práva stavby.<sup>57</sup> Je-li tedy například, jak je zmíněno výše, určitá plocha územním plánem vymezena jako nezastavitelná, nebude tato skutečnost pravděpodobně vždy znamenat absolutní nemožnost zřídit právo stavby, když bude například aktuálně probíhat příslušná změna územního plánu.

Na samotnou formulaci obsaženou v § 1241 OZ *přičící se účelu stavby* lze, dle mého názoru, nahlížet několika možnými způsoby. Doslovným výkladem je možné dovodit, že občanský zákoník má na mysli skutečně zamýšlený účel, pro který má být stavba realizována. Případná nemožnost zřízení práva stavby by se tak posuzovala s ohledem na budoucí provozní potřeby stavby, tj. především s ohledem na způsob

---

<sup>56</sup> Ustanovení § 580 odst. 2 OZ.

<sup>57</sup> Zima, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 91.



jejího využití. Na konkrétním pozemku by tak bylo možné například zřídit právo stavby pro stavbu rekreačního objektu, nikoliv už však pro stavbu mateřské školy. Tento výklad v sobě obsahuje předpoklad předem definovaného účelu stavby, která má být součástí práva stavby, přičemž občanský zákoník žádný závazný rozsah určení budoucích parametrů stavby pro možný vznik práva stavby neukládá.

Další možností je, že se na místo vyjádření *příčící se účelu stavby* mělo jednat spíše o vyjádření *příčící se účelu práva stavby*. Takto chápané vyjádření směřuje k tomu, že je zde právo, které vylučuje nikoliv účel, pro který má být stavba postavena, respektive provozována, ale právo, které vylučuje účel zřízení práva stavby, kterým je postavit a provozovat stavbu na cizím pozemku. Jiným náhledem by také bylo možné pohlížet na vyjádření zákonodárce *příčící se účelu stavby* tak, že za stavbu v tomto případě označuje stavění, tedy činnost, směřující k realizaci stavby.

Pokud jde o případné právo, které se přičí účelu stavby, bude se typicky jednat o služebnost, jejíž existence z povahy věci vylučuje, aby stavba byla realizována a provozována. Tedy například služebnost stezky a cesty, inženýrské sítě, nelze-li počítat s jejím přemístěním, což platí o i pro případné zákonné věcné břemeno. Může se jednat i o služebnost umístění jiné stavby. Obdobou budou ochranná a bezpečnostní pásma,<sup>58</sup> která vylučují, aby v nich byla realizována jakákoliv jiná stavba. V případě ochranných pásem se v podstatě jedná o identická omezení, jaká vyplývají ze služebnosti inženýrské sítě, či zákonného věcného břemene, jak je uvedeno výše. Zřízení práva stavby bude standardně bránit existence již vzniklého práva stavby ke stavebnímu pozemku. Nicméně si lze představit situaci, kdy již zřízené právo stavby, respektive existence stavby, která je jeho součástí, není faktickou překážkou pro zřízení další stavby na základě práva stavby jiného stavebníka. Například za situace, kdy původní právo stavby zatěžuje celý rozlehlý pozemek, aniž je pro účely provozování stavby celý pozemek potřebný. Možnost případného zřízení dalšího práva stavby k témuž pozemku pro jiného vlastníka nelze, podle mého názoru, zcela odmítnout. Situaci by bylo v tomto případě možné také řešit dohodou mezi vlastníkem zatíženého pozemku a původním stavebníkem, vyčlenit „volnou“ část pozemku pro účely zřízení nového práva stavby a

---

<sup>58</sup> Coufalík, P. Omezení vlastnického práva ochrannými pásmi a územními plány v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu. In Právní rozhledy 13-14/2016, s. 474: „Ochranné pásmo lze definovat jako zvlášť vymezené území, v němž se zakazují nebo omezují určité činnosti s ohledem na veřejný zájem. Jádrem ochranného pásma bývá určitá stavba nebo jiný objekt, který ochranné pásmo chrání. Ochranné pásmo může vznikat přímo ze zákona, dále může vznikat opatřením obecné povahy nebo individuálním správním aktem.“

tuto z původního práva stavby vyvázat. K tomu by bylo pravděpodobně zapotřebí souhlasu osob, pro které bylo k právu stavby prvního stavebníka zapsáno do katastru nemovitostí věcné právo, především případného zástavního věřitele, a to s ohledem na možné riziko znehodnocení práva stavby.

Existující předkupní právo k pozemku není důvodem pro nemožnost zřízení práva stavby. Vlastník pozemku není existencí předkupního práva k pozemku nijak omezen při výkonu svých vlastnických práv, s výjimkou povinnosti nabídnout jej předkupníkovi při zamýšleném převodu ke koupi (pokud si strany nedojednávají něco jiného). Nicméně případné zřízení práva stavby k pozemku bude nutně vnímáno jako podstatná změna kvality pozemku, kdy lze uvažovat jak o zásadním znehodnocení pozemku pro předkupníka, bylo-li jeho záměrem využít pozemek jiným způsobem, tak také o zhodnocení, kdy se do budoucna přírůstkem stane stavba součástí tohoto pozemku. Samostatnou okolností k posouzení je pak nastalá konkurence předkupních práv předkupníka a stavebníka k pozemku, kdy by bylo nutné posuzovat jejich přednost jednotlivě, a to především s ohledem na to, zda předkupní právo k pozemku bylo před vznikem práva stavby zřízeno jako obligační nebo jako věcné.

Je-li pozemek zatížen zástavním právem, je možné jej zatížit právem stavby pouze za předpokladu souhlasu zástavního věřitele. Tato podmínka je, podle mého názoru, správná s ohledem na to, že charakter pozemku, možnosti jeho využití a jeho hodnota a tedy případné zpeněžení jsou případným zřízením práva stavby značně ovlivněny a je tedy na místě chránit oprávněné zájmy zástavního věřitele.

Zákonodárce tak v podstatě pro účely práva stavby rozdělil pozemky do tří kategorií:

- pozemky, které lze zatížit právem stavby,
- pozemky, které z důvodu práv na nich váznoucích zatížit právem stavby nelze,
- pozemky, které jsou zatížené zástavním právem. Tyto je pak možné zatížit právem stavby podmíněně, tj. pokud s tím bude souhlasit zástavní věřitel. Samotný souhlas zástavního věřitele by měl být zkoumán v řízení o vkladu práva do katastru nemovitostí katastrálním úřadem.

Zajímavá je zejména kategorie pozemků zatížených zástavním právem. Osobně se domnívám, že i zájmy osob, kterým svědčí předkupní právo k pozemku (alespoň to,

keré je zřízeno jako věcné), by si zasloužily obdobnou ochranu. Nicméně je to spíše úvaha reflektující praktický dopad než úvaha nad možnou legislativní změnou, protože pak bychom museli pokračovat obecnou úvahou nad mírou změn pozemku, které je vlastník oprávněn provést, pokud k němu existuje předkupní právo.

Nelze opominout otázku případné faktické nemožnosti postavit na pozemku stavbu, jejíž řešení zákon výslovně nenabízí. Nicméně se domnívám, že v takovémto případě by se zřízení práva stavby mělo posoudit podle § 580 odst. 2 a § 588 OZ a mělo by být tedy takovéto právní jednání shledáno jako neplatné z důvodu, že podle něho mělo být plněno něco nemožného. Riziko faktické nezpůsobilosti pozemku bude pravděpodobně účelné přiřadit k tíži toho, kdo jej může snáze vyloučit, což bude zpravidla stavebník, který má obvykle větší technické, ekonomické a jiné znalosti o podmínkách výstavby.<sup>59</sup> Otázkou je případná existence dočasné stavby na pozemku (superedifikátu), která by fakticky neumožňovala zřízení jiné stavby na pozemku. Zde by muselo být zohledněno pravděpodobně časové hledisko trvání této překážky.

Samotné právo stavby může v souladu s § 1240 odst. 2 OZ postihovat nejen pozemek, který je pro stavbu jako takovou přímo zapotřebí, ale může být zřízeno z důvodu lepšího budoucího užívání stavby i na další, zpravidla sousední pozemek či pozemky. Právo stavby tedy nebude zřizováno pouze na v terénu zastavěný pozemek, popřípadě jeho část, ale i na prostor tvořící s budoucí stavbou funkční celek. Rozsah zatížení dalších pozemků právem stavby, které samotné zastavěné nebudou, bude dán zejména provozními potřebami vyplývajícími z typu budoucí stavby a předpokládaného způsobu jejího využití.

Jiný názor sdílí Petr Zima, který dovozuje, že pojem pozemek je nutné pro účely § 1240 odst. 2 OZ interpretovat restriktivně. Vycházeje z německého a rakouského zákona<sup>60</sup> uvádí, že je pravděpodobné, že zákonodárce mohl mít na mysli, že právo stavby se může vztahovat nejen na část pozemku nezbytného ke stavbě, ale i na ty části pozemku, které nejsou samy pro stavbu potřebné. Že tedy v textu daného paragrafu schází slovo „část“. Podle jeho názoru zákonodárce nemohl při formulaci § 1240 odst. 2 OZ mít na mysli rozšíření práva stavby na nějaký vedlejší pozemek.<sup>61</sup> Podle jeho názoru není možné zřídit právo stavby k sousednímu pozemku, kde by se nacházela

---

<sup>59</sup> Zima, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 92.

<sup>60</sup> Erbbaurechtsgesetz (§ 1 odst. 2) a BauRG (§1 odst. 2).

<sup>61</sup> Zima, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 95.

např. pouze zahrada nebo jen příjezdová cesta či parkovací plochy (tedy objekty, které nejsou stavbami) sloužící stavbě na jiném pozemku zatíženém právem stavby. Pro takové účely by bylo vhodné použít institut služebnosti. Podstatou zatížení pozemku právem stavby je totiž, jak uvádí, právě zřízení stavby na zatíženém pozemku, nikoliv řešení režimu užívání sousedních pozemků.<sup>62</sup>

Přes bezpochyby dobře vyargumentované závěry autora se nedomnívám, že by za stávajícího znění § 1240 odst. 2 OZ cokoliv bránilo právo stavby zřídit tak, aby se v odůvodněných případech vztahovalo i na pozemky, které samy zastavěny nebudou (sousední, tvořící funkční celek). Samotná stavba by se po zániku práva stavby stala součástí toho pozemku, na kterém je postavena. Zároveň se nedomnívám, že by v praxi kdykoliv převládly případy, kdy by takto bylo ze strany vlastníků pozemků a stavebníků postupováno.

Lze si též představit situaci, kdy má být právo stavby, potažmo stavba samotná, zřízeno na více pozemcích různých vlastníků. Tato situace, tedy potřeba více pozemků a rozsáhlejší plochy, je zejména pro výstavbu velkých komerčních objektů v praxi běžná. Pro vznik práva stavby asi tato situace není komplikující. Ne úplně jasné zůstává řešení vztahů různých vlastníků pozemků a stavebníka v době existence práva stavby a zejména v době jeho zániku, tj. komu připadne, respektive součástí kterého z pozemků, se stavba stane, případně kdo bude povinen platit náhradu za stavbu.<sup>63</sup> Dá se předpokládat, že tyto záležitosti si upraví zúčastněné osoby v rámci příslušných smluvních ujednání, a to s respektem k zachování superficiální zásady.

## 2.6. Stavebník

Občanský zákoník označuje osobu, která je vlastníkem práva stavby, jako stavebníka. Pojem stavebník však používá občanský zákoník, kromě části týkající se práva stavby, ještě v § 1004 a § 3055. Nelze tedy dovodit, že by stavebníkem podle občanského zákoníku byla výlučně osoba vlastnící právo stavby. V dalších případech týkajících se staveb navíc používá občanský zákoník ještě další označení, a to zřizovatel

---

<sup>62</sup> Zima, P. Několik mýtů o právu stavby. In Právní rozhledy, č. 19/2015, s. 679.

<sup>63</sup> Melzer, F., Tégl, P. a kol. Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III - § 419-654. Praha: Leges, 2014, s. 317 a násl.: „*Stavba by měla být přiřazena k jednomu pozemku, a to podle rozlohy, popřípadě podle hospodářského významu, či z praktického hlediska podle toho, ze kterého pozemku je vstup.*“

stavby.<sup>64</sup> V praxi však označení stavebník nebo i zřizovatel stavby nebude pravděpodobně činit větší obtíže.<sup>65</sup>

Stavební zákon definuje stavebníka v § 2 odst. 2, písm. c). Stavebníkem je podle stavebního zákona osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby.

Je zřejmé, že právo veřejné chápe stavebníka v širokém rozsahu. Stavebníkem ve smyslu § 1240 a násl. OZ bude výlučně osoba, která je vlastníkem práva stavby, tj. osoba oprávněná z práva stavby takto evidovaná ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí). V porovnání s definicí stavebníka ve stavebním zákoně tak tato osoba nemusí být ani žadatelem o stavební povolení nebo ohlašovatelem stavby, ani osobou, která stavbu provádí. Lze mít za to, že standardně půjde o objednatele stavby a investora, ale ani to samozřejmě není podmínkou.

---

<sup>64</sup> Ustanovení § 1086, § 1087 občanského zákoníku.

<sup>65</sup> Pojmem stavebník v občanskoprávním smyslu se zabýval v minulosti i Nejvyšší soud ČR, který ve svém rozsudku ze dne 22. 2. 2012, 22 Cdo 3710/2011, mimo jiné, konstatoval, že stavebníkem je ten, kdo stavbu uskutečnil s (právně relevantně projeveným) úmyslem mít ji pro sebe. Není rozhodné, komu bylo adresováno rozhodnutí o stavebním povolení.

### 3. Vznik práva stavby

#### 3.1. Nabývání práva stavby

Obvyklým titulem pro vznik práva stavby bude uzavření příslušné smlouvy mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem. Právo stavby lze však v souladu s § 1243 odst. 1 OZ originálně nabýt také vydržením, nebo pokud tak stanoví zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci.

##### 3.1.1. Smlouva o právu stavby

Smlouvu o právu stavby uzavírá vlastník pozemku a osoba, která má zájem zrealizovat na cizím pozemku vlastní trvalou stavbu, popřípadě, která má zájem dočasně převzít do své moci stavbu již existující. Smlouva o právu stavby musí mít v souladu s § 560 OZ písemnou formu. Písemnou formu musí mít i případná další ujednání, která práva a povinnosti ze smlouvy o právu stavby mění nebo ruší. Zároveň z § 561 odst. 2 OZ plyne, že projevy stran musí být na téže listině.

Podstatnými náležitostmi smlouvy jsou označení pozemku, který má být právem stavby zatížen, označení osoby vlastníka pozemku a stavebníka a určení doby, na kterou je právo stavby zřízeno. Ze smlouvy musí být zřejmý úmysl právo stavby zřídit. V odborné literatuře se lze setkat i s jinými názory na podstatné, tedy obligatorní náležitosti smlouvy o právu stavby.<sup>66</sup>

Smlouva o právu stavby by však měla obsahovat detailní úpravu právních poměrů práva stavby mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem, a to v zájmu maximálního zajištění ochrany práv obou smluvních stran. Především vlastník pozemku by si měl být vědom toho, že vznikem práva stavby dochází k zásadnímu omezení výkonu jeho vlastnických práv na zpravidla dlouhou dobu. Občanský zákoník některá fakultativní ujednání přímo upravuje, jiná by měla být formulována ve shodě s důvodným očekáváním konání smluvních stran s běžnou péčí a opatrností.<sup>67</sup> Smlouva o právu

---

<sup>66</sup> Například Achour, G., Pelikán, M. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. In Bulletin advokacie 12/2014, s. 37: „Přestože OZ výslovně neuvádí obligatorní náležitosti smlouvy o zřízení práva stavby, lze je dovodit zcela jednoznačně. Půjde především o projev vůle vlastníka pozemku zřídit na svém pozemku právo stavby, označení dotčeného pozemku (pozemků), vymezení stavby (budoucí nebo již existující), vymezení doby trvání práva stavby a stanovení výše úplaty (event. stanovení bezplatnosti zřízení práva stavby).“

<sup>67</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1471). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 67: „Ustanovení § 4 odst. 1 ObčZ obsahuje vyvrátitelnou domněnku přisuzující každému

stavby by proto měla rozhodně upravovat druh, charakter, velikost a způsob využití budoucí stavby, která má být na pozemku postavena, a lhůtu pro její vybudování. Pokud jde o uložení povinnosti stavebníku provést stavbu do určité doby, tuto možnost přímo upravuje občanský zákoník v § 1251 odst. 1. Lze předpokládat, že půjde o obvyklé ujednání ve smlouvě o právu stavby. Stanovení doby pro provedení stavby by mělo reflektovat stavební právo, tj. zohlednit lhůty potřebné pro získání příslušného veřejnoprávního povolení stavbu provést. Zároveň by povinnost opatřit si takovéto povolení měla být taktéž součástí smlouvy o právu stavby.

Smlouva by též například měla upravovat konkrétní umístění stavby na pozemku. Domnívám se, že ideální je z tohoto pohledu v době uzavření smlouvy o právu stavby existence když ne zpracované projektové dokumentace, tak alespoň studie budoucí zástavby, na kterou bude smlouva o právu stavby odkazovat, jakožto na nedílnou a zároveň závaznou přílohu. Tak bude zcela zřejmá a pro obě strany jasná podoba budoucí stavby. Smlouva by ale dále měla obsahovat i ujednání o budoucím způsobu provozování stavby, povinnostech ve vztahu k její správě a údržbě a s tím například spojené povinnosti pojištění. Vlastník pozemku by měl mít zájem na co nejpodrobnější úpravě zejména s ohledem na to, že se po zániku práva stavby stane takto vybudovaná stavba součástí jeho pozemku.

Například pojištění stavby, respektive závazek právo stavby pojistit, by mělo vyloučit rizika mimořádných, zejména živelných událostí, v důsledku kterých by mohla být stavba významně poškozena, či zničena. Při následné nemožnosti stavebníka ze svých prostředků stavbu obnovit, by byl účel, pro který bylo právo stavby zřízeno, zmařen, což by však samo o sobě neznamenal zánik práva stavby. Řešení takovéto situace by pak muselo být pravděpodobně hledáno v možném převodu práva stavby na třetí osobu, která by měla zájem zřídit novou stavbu a stát se tak právním nástupcem původního stavebníka, popřípadě zřeknutím se práva stavby stavebníkem podle § 1248 občanského zákoníku, a to především s ohledem na případnou trvajících povinnost stavebníka hradit vlastníkovu pozemku sjednanou úplatu (stavební plat) i bez existence stavby jako takové.

---

*svéprávnímu člověku průměrný rozum, jakož i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností, a z toho odvozuje, že třetí osoby mohou takové chování od ní očekávat. Smysl a účel tohoto pravidla spatřuje důvodová zpráva právě v ochraně třetích osob.“*

Nezbytnou součástí smlouvy o právu stavby, v případě zřízení práva stavby za úplatu, bude ujednání o charakteru a výši úplaty za zřízení práva stavby, popřípadě by smlouva měla obsahovat ujednání o bezplatném zřízení práva stavby. Pokud smlouva o právu stavby nebude obsahovat žádné ujednání o úplatě, bude se jednat o zřízení práva stavby bezúplatné.

K ochraně svých práv si vlastník pozemku může ve smlouvě sjednat výhradu schválení určitých faktických nebo právních jednání stavebníka. Souhlas k právnímu jednání však ani v takovémto případě nemůže vlastník pozemku odmítnout, pokud mu toto jednání není k újmě. Lze si představit například výhradu souhlasu s pronájmem či propachtováním stavby či jednotlivých nebytových prostor ke způsobu užívání, který může být vlastníkovu pozemku na újmu, například z důvodu rizika vzniku škody na pozemku nebo i stavbě, která se v budoucnu stane součástí jeho majetku. Taktéž případné smluvní podmínky z těchto smluv se vlastníka pozemku přímo dotýkají v případě, že doba, na kterou má být pronájem nebo pacht sjednán, přesáhne dobu trvání práva stavby. Zánikem práva stavby totiž v případě trvání stavby nedochází k zániku nájmu, respektive pachtu, a to v souladu s ustanovením § 1242 občanského zákoníku, který stanoví, že stavba vyhovující právu stavby podléhá ustanovením o nemovitých věcech. Změna vlastnictví ke stavbě, která se stane součástí pozemku vlastníka pozemku, neznamená v souladu s § 2221 OZ zánik nájmu nebo pachtu (§ 2341 OZ) a zároveň změna vlastnictví podle § 2222 OZ ani nezakládá důvod pro vypovězení nájmu nebo pachtu.<sup>68</sup>

Pokud by si vlastník pozemku sjednal výhradu souhlasu k zatížení práva stavby věcným právem třetí osoby, musí být tato výhrada zapsána do katastru nemovitostí. Typicky se může jednat o zatížení zástavním právem. Při absenci souhlasu vlastníka ke zřízení zástavního práva by pak příslušný katastrální úřad zatížení práva stavby zástavním právem nezapsal.

Lze jistě doporučit, aby smlouva obsahovala účinné sankce za porušení povinností smluvních stran, a to nejen pro dobu realizace stavby, ale také pro dobu jejího provozování. Občanský zákoník totiž konkrétní sankce za porušení povinností z práva stavby nestanoví.

---

<sup>68</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1471). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 906.



Obecně lze ujednání smlouvy o zřízení práva stavby rozdělit na ta, která mají věcněprávní účinky, a na ta, která mají jen závazkové účinky, což není někdy snadné rozlišit.<sup>69</sup> Domnívám se však, že při zachování přiměřené obezřetnosti lze předejít tomu, aby právní vztah založený smlouvou o právu stavby byl změnou v osobě vlastníka pozemku nebo stavebníka výrazně modifikován, a za použití § 1107 občanského zákoníku lze standardně předpokládat přechod i obligačních ujednání smlouvy.

Jak je uvedeno výše, lze se domnívat, že uzavření smlouvy o právu stavby bude obvyklým a tedy výrazně převažujícím titulem pro vznik práva stavby. Občanský zákoník dává smluvním stranám širokou smluvní volnost při úpravě jejich vzájemných práv a povinností ve smlouvě o právu stavby, takže je jen na účastnících, jak se této výzvy chopí.

### **3.1.2. Rozhodnutí orgánu veřejné moci**

Pro případ zřízení práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci, jak jej předjímá § 1243 odst. 2 občanského zákoníku, lze dovést dvě možnosti. První z možností je zřízení práva stavby obecným soudem, přičemž dosud občanský zákoník upravuje pouze jediný případ, kdy tak soud může učinit. V souladu s § 1145 OZ je dáno zmocnění obecnému soudu při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci, zřídit služebnost nebo jiné věcné právo, pokud to vyžaduje řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem. Za toto jiné věcné právo je tedy možné považovat i právo stavby, i když praktický případ, kdy by takto mohlo být soudem postupováno a důvody, pro které by tak bylo rozhodnuto, je podle mého názoru, složité si představit.

V případě druhé z možností vzniku práva stavby na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, by se jednalo o nucené omezení vlastnického práva vlastníka pozemku, které je možné v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny<sup>70</sup> výhradně ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Obdobně přejímá úpravu podmínek omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění i občanský zákoník, když v § 1039 odst. 2 navíc doplňuje, že náhrada se poskytuje v penězích, přičemž nevylučuje jiný způsob, pokud si to strany ujednají. Dále pak doplňuje, že náhrada má odpovídat míře, v jaké byl majetek vlastníka dotčen. Postup při případném odejmutí nebo omezení vlastnického práva je upraven

---

<sup>69</sup> Zima, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 79.

<sup>70</sup> Ústavní zákon č. 23/1991 Sb., kterým se uvozuje Listina základních práv a svobod, jako ústavní zákon Federálního shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky, ve znění pozdějších předpisů.

zákonem o vyvlastnění<sup>71</sup>, který však dosud výslovně s řízením, v rámci kterého by mohlo být rozhodnuto o zřízení práva stavby, nepočítá, a dosud upravuje pouze odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě a přechod vlastnického práva nebo nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu k tomuto pozemku nebo stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. S možností omezení vlastnického práva zřízením práva stavby, respektive s pojmem právo stavby, již nyní pracuje zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů.<sup>72</sup>

Oprávnění ke zřízení práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci v tomto druhém případě není prozatím upraveno v našem právním řádu žádným zákonným zmocněním a není tudíž zcela zřejmé, v jakém rozsahu zákonodárce případně umožní rozhodnutím upravit vzájemná práva vlastníka pozemku a stavebníka. Přesto se lze domnívat, že možnost zřízení práva stavby bude v budoucnu doplněna do existujících právních předpisů, které již dnes upravují odnětí či nucené omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícímu věcnému břemenu a zřízení práva stavby se tak stane další možností pro realizaci definovaných typů veřejně prospěšných staveb.<sup>73</sup>

V souladu s § 1114 OZ se rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci nabývá vlastnického práva dnem, který je v rozhodnutí určen. Není-li v rozhodnutí takový den určen, nabývá se vlastnického práva dnem právní moci rozhodnutí. Případné rozhodnutí o zřízení práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci bude mít konstitutivní charakter a způsobí vznik práv a povinností vlastníka pozemku a stavebníka s působností vůči každému, a to s účinky *ex nunc*, přičemž takto vzniklé právo stavby také podléhá zápisu do katastru nemovitostí, který již bude pouze deklaratorní. V případě rozhodnutí obecného soudu se bude jednat o rozsudek. Za předpokladu, že bude přijato příslušné zákonné zmocnění, lze v ostatních případech, s ohledem na zákon o vyvlastnění,<sup>71</sup> předjímat rozhodnutí podle správního řádu.<sup>74</sup>

---

<sup>71</sup> Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>72</sup> Ustanovení § 3b zákona č. 416/2009 S., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>73</sup> Ustanovení § 2 odst. 1, písm. l), ustanovení § 170 stavebního zákona.

<sup>74</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

V rozhodnutí o zřízení práva stavby musí být stanovena doba, na kterou je právo stavby zřizováno, která nesmí být delší než 99 let. Dále musí rozhodnutí, s ohledem na výše uvedené, stanovit náhradu. Otázkou je, v jakém rozsahu lze v případném zákonném zmocnění a v návaznosti na to v rozhodnutí očekávat další úpravu právních vztahů mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, a to například v souvislosti se stanovením termínu pro provedení stavby, s provozem stavby, pojištěním, úpravou případných sankcí, ale také případné náhrady při zániku práva stavby.

Domnívám se, že dosud neexistující zmocnění k možnosti zřízení práva stavby rozhodnutím správního orgánu, může být způsobeno i tím, že si lze jen těžko představit stavbu ve veřejném zájmu, u níž by v budoucnu bylo bez dalšího akceptovatelné, že se dostane plně do sféry vlivu vlastníka pozemku, na němž je postavena. Navíc u řady staveb ve veřejném zájmu bude možnost zřízení práva stavby omezena například tím, že se jedná o stavby, na které superficiální zásada nedopadá a nedává tedy smysl pro ně z této zásady zřizovat prostřednictvím práva stavby výjimku. Praktické využití je tedy diskutabilní a omezení vlastnictví zřízením práva odpovídajícího věcnému břemenu či odejmutím vlastnické práva, podle mého názoru, zůstane i v budoucnu minimálně převažujícím způsobem řešení potřeb mimořádného umístění staveb na cizím pozemku bez souhlasu jeho vlastníka.

### **3.1.3. Vydržení práva stavby**

Vydržení je jeden z právních titulů pro vznik práva stavby. Občanský zákoník stanoví, že právo stavby se vydržením nabývá na dobu 40 let. Stanovená doba je méně než polovina doby, na kterou lze maximálně právo stavby zřídit a která činí 99 let. Doba 40 let může být na návrh dotčené strany soudem zkrácena nebo prodloužena, shledá-li soud, že jsou pro to spravedlivé důvody. Pro případné prodloužení (nikoliv pro zkrácení) doby trvání práva stavby je nutné mít v souladu s § 1245 občanského zákoníku souhlas osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.

Pro vydržení je požadována poctivost a pravost držby. Pro možné vydržení musí být v souladu s § 1090 odst. 1 OZ zároveň držba řádná, což znamená, že se musí zakládat na konkrétním právním důvodu. Pro vydržení práva stavby jakožto věci nemovité je potřebná podle § 1091 odst. 2 občanského zákoníku nepřerušená držba trvající deset let, přičemž do vydržecí doby se podle § 1096 OZ ve prospěch vydržitele

započítává i doba řádné a poctivé držby jeho předchůdce. Právo stavby může vydržet osoba, která vykonává práva stavebníka, a které ostatní osoby, především tedy vlastníci pozemku, ve shodě s ním plní. Zároveň musí existovat právní důvod k držbě práva stavby, který by postačil ke vzniku práva, pokud by náležel převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou.

Předpokládám, že v praxi by se vydržení práva stavby mohlo uplatnit fakticky výlučně v případě uzavřené smlouvy o právu stavby, která by se v budoucnu ukázala jako neplatná, nicméně po dobu nejméně 10 let by si strany, popřípadě jejich právní nástupci, z této smlouvy v dobré víře plnily. Spravedlivým důvodem pro případné prodloužení či zkrácení doby, na kterou by právo stavby v takovémto případě vydržením vzniklo, jak je zmiňováno výše, by pak mohlo být původní ujednání smluvních stran o době trvání práva stavby.

Poctivým držitelem je osoba, která z důvodu, který je přesvědčivý, má za to, že jí práva stavebníka z práva stavby náleží. Kdo ví, že mu práva stavebníka nenáleží, popřípadě mu tato skutečnost musí být z okolností zjevná, není poctivým držitelem.

Pravost držby stavebníka je dána podle § 993 OZ tehdy, jestliže se neprokáže, že se v držbu vetřel svémocně nebo že se v držbu vloudil potajmu, lstí anebo, že usiluje proměnit v právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou.<sup>75</sup>

Je nutné pro úplnost dodat, že § 994 OZ stanoví, že se má za to, že držba je řádná, poctivá a pravá. Ustanovení zakládá vyvratitelnou domněnku řádnosti, pravosti i poctivosti držby, což znamená, že břemeno opačného tvrzení nese ten, kdo držbu napadá.<sup>76</sup> Doslovným výkladem docházíme k povinnosti tvrzení i unesení důkazního břemene žalujícího vlastníka, což vyvolává pochybnost o souladu tohoto ustanovení s právem na spravedlivý proces.<sup>77</sup> Komentář C. H. Beck se těmto presumpcím věnuje podrobně, kdy vyslovuje názor, že jejich uplatnění se bude lišit podle toho, v jaké právní situaci se držba uplatní. Ten, kdo se bude dovolávat vydržení, bude povinen uvést a prokázat okolnosti, za nichž držbu nabyl a ze kterých se podává jeho poctivost;

---

<sup>75</sup> Ustanovení § 2189 - § 2192 občanského zákoníku. Výprosa (*precarium*) je podobná výpůjčce, liší se od ní ale tím, že není předem dohodnuta doba ani účel bezplatného vypůjčení věci. Půjčitel tak může po výprosníkovi (*prekaristovi*) požadovat vrácení věci kdykoli.

<sup>76</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 33.

<sup>77</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1471). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 99.

tam se tedy patrně presumpce poctivé držby uplatní jen „v pochybnostech“.<sup>78</sup> K tomuto názoru se lze přiklonit, neboť nelze bez dalšího akceptovat, aby držitel v případném sporu mohl zůstat zcela nečinný a leželo by výhradně na vlastníku, aby prokázal, že držba není řádná, poctivá či pravá.

Domnívám se, že pro vznik práva stavby je jen stěží aplikovatelný institut mimořádného vydržení podle § 1095 OZ, i když ani tento občanský zákoník výslovně nevyklučuje. I pro případné mimořádné vydržení práva stavby by bylo nutné, aby držba byla poctivá a pravá. K takovému vydržení by byla v souladu s § 1095 OZ potřebná nepřerušovaná držba trvající 20 let a poctivý úmysl. Pokud by však neexistoval právní důvod, na základě kterého by se stavebník, ač nerušen v držbě, mohl domnívat, že mu právo stavby náleží, lze si, podle mého názoru, jen stěží představit, že by mimořádné vydržení mohlo být úspěšně namítáno.

Nabytí práva stavby vydržením bude v praxi jistě velmi výjimečné, pokud vůbec tyto případy v praxi nastanou. Jedná se, podle mého názoru, spíše o možnost teoretickou. Na případnou judikaturu si budeme muset ještě dlouho, s ohledem na nutnou délku vydržecí doby, počkat.

### **3.2. Vznik práva stavby a katastr nemovitostí**

Právo stavby zřízené na základě smlouvy vzniká zápisem do veřejného seznamu. Obecně se veřejným seznamem podle občanského zákoníku rozumí evidence objektů, tzn. věcí a určitých zápisů k nim (zápisů práv).<sup>79</sup> Právo stavby podléhá zápisu do katastru nemovitostí.<sup>80</sup> Pro katastr nemovitostí tradičně platí zásada formální publicity, tj. práva každého nahlížet do katastru nemovitostí a učinit si o právních vztazích opisy či výpisy nebo nahlížet do evidence doručených návrhů na vklad do katastru nemovitostí. Pro zápisy v katastru nemovitostí však platí i zásada materiální publicity,

---

<sup>78</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1471). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 100.

<sup>79</sup> Tégl, P. Některé aspekty úpravy veřejných seznamů. Webový portál Právní prostor, 26. 8. 2014. Dostupné na <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aspekty-upravy-verejnych-seznamu> [cit. 9. 11. 2016].

<sup>80</sup> Katastr nemovitostí České republiky je veřejným souborem údajů o nemovitostech v České republice, zahrnující jejich popis, soupis, geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Vznikl ke dni 1. 1. 1993 na základě zákona č. 344/92 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Od 1. 1. 2014 jsou tyto zákony nahrazeny zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Problematika zápisu věcných práv do katastru nemovitostí a zásady, kterými se katastr řídí, jsou součástí nového občanského zákoníku.

jakožto ochrana těch, kdo jednají v dobré víře, že zápisy jsou správné a v souladu se skutečným právním stavem. Nikoho neomlouvá neznalost údaje zapsaného v katastru nemovitostí a občanský zákoník stanoví vyvratitelnou domněnku, že právo zapsané v katastru nemovitostí je zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Pro institut práva stavby je významné také ustanovení § 981 OZ upravující pořadí věcných práv k věci cizí, kdy v případě zápisu práva stavby do katastru nemovitostí toto bude mít přednost před případným věcným právem, které není z katastru nemovitostí patrné.

Zápis práva stavby do katastru nemovitostí se v souladu s § 11 katastrálního zákona provádí vkladem. Stejně tak se vkladem provede i případná změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence práva stavby. Návrh na vklad práva stavby do katastru nemovitostí se podává na závazném formuláři. K návrhu na vklad práva se přiloží vkladová listina, tedy smlouva o právu stavby, a to pouze v jednom vyhotovení. Podpisy na listině musí být úředně ověřeny. Katastr nemovitostí po doručení návrhu na vklad vyznačí v katastru u příslušného pozemku poznámku, která označuje, že právní poměry jsou dotčeny změnou. Následně vlastníka pozemku, popřípadě jiné oprávněné osoby (zástavního věřitele, oprávněného z věcného břemene, předkupníka) o tomto vyrozumí. Povolit vklad práva do katastru nemovitostí může katastrální úřad nejdříve po uplynutí lhůty 20 dní ode dne odeslání informace o podaném návrhu na vklad práva oprávněným osobám.<sup>81</sup>

Pokud katastrální úřad vklad práva povolí, zasílá o tom účastníkům vkladového řízení již pouze vyrozumění.<sup>82</sup> Rozhodnutí o vkladu práva do katastru nemovitostí nabývá právní moci záznamem do spisu, který katastrální úřad učiní. V písemné podobě se rozhodnutí nevyhotovuje.<sup>83</sup> Proti rozhodnutí o povolení vkladu práva není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba podle občanského soudního řádu.<sup>84</sup> Samotné právo stavby se nabývá (a tedy vzniká) ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.<sup>85</sup>

Pokud by katastrální úřad návrh na vklad práva do katastru nemovitostí zamítl, taktéž v tomto případě není možné podání žádného opravného prostředku, pouze je

---

<sup>81</sup> Ustanovení § 18 odst. 1 katastrálního zákona.

<sup>82</sup> Ustanovení § 18 odst. 3 katastrálního zákona.

<sup>83</sup> Ustanovení § 18 odst. 2 katastrálního zákona.

<sup>84</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>85</sup> Proti provedenému vkladu se lze bránit podle § 986 OZ žalobou na soud s návrhem na jeho výmaz. Lhůta pro podání takového návrhu (žaloby) není stanovena. Právo se uplatní žalobou na určení práva.

možné podání žaloby podle části páté občanského soudního řádu, která upravuje řízení o věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.<sup>86</sup> Podle § 18 odst. 5 katastrálního zákona musí být žaloba podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o zamítnutí vkladu. Soud v tomto řízení rozhoduje namísto katastrálního úřadu o povolení vkladu. Pokud soud vklad povolí a toto rozhodnutí nabude právní moci, nahrazuje se jím zamítavé rozhodnutí katastrálního úřadu a katastrální úřad soudem povolený vklad pouze provede.<sup>87,88</sup>

Právo stavby má jako jediné věcné právo k věci cizí svůj list vlastnictví, na kterém je evidováno jako samostatná nemovitá věc, v části B. Zároveň je zapsáno na listu vlastnictví zatíženého pozemku v části C, kde jsou evidována omezení vlastnického práva. U práva stavby se podle § 12 katastrální vyhlášky v katastru nemovitostí eviduje příslušnost do katastrálního území, číslo listu vlastnictví, účel práva stavby, je-li uveden, údaje o pozemku, ke kterému je právo stavby zřízeno, údaje o budově, která je součástí práva stavby a která je hlavní stavbou na pozemku, údaje o jednotkách vymezených podle občanského zákoníku, poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, typ a způsob ochrany, údaje o právech a upozornění týkající se práva stavby.

Zápisu do katastru nemovitostí podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci. Tento zápis má však pouze deklaratorní charakter.

Samotný vznik práva stavby a jeho existence však neznámá bez dalšího nutnost či povinnost stavbu postavit.

Zajímavý je vývoj číselníku účelu práva stavby, který vydal a průběžně aktualizuje Český úřad zeměměřičský a katastrální. Zatímco k 1. 1. 2014, tedy ke dni nabytí účinnosti občanského zákoníku, bylo zavedeno celkem 11 názvů a kódů účelu práva stavby, ke dni 31. 5. 2016 to bylo 70 názvů a kódů a ke dni 7. 10. 2016 bylo zavedeno již 80 názvů a kódů účelu práva stavby zapisovaných do katastru nemovitostí.<sup>89</sup> Z toho lze usoudit na poměrně značnou různorodost druhů staveb, pro

---

<sup>86</sup> Ustanovení § 244 a násl. Občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>87</sup> I proti takto provedenému vkladu je možné se bránit podle § 986 OZ.

<sup>88</sup> Baudyš, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 89.

<sup>89</sup> Dostupné na <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Ciselniky-ISKN/Ciselniky-k-nemovitosti/Ucel-prava-stavby.aspx> [cit. 10. 10. 2016].

jejichž realizaci volí investoři po dohodě s vlastníky pozemků po nabytí účinnosti občanského zákoníku právě institut práva stavby.

Přes vcelku pochopitelnou a v praxi dobře vnímanou počáteční zdrženlivost a respekt katastrálních úřadů k tomuto institutu, je možné očekávat postupné ustálení postupů a procesů zápisu práva stavby do katastru nemovitostí. Z praxe je mi znám případ, kdy katastrální úřad odmítl zapsat právo stavby, na základě kterého měla být realizována stavba cyklostezky<sup>90</sup> s odůvodněním, že pro tento typ stavby není institut práva stavby určen. Katastrální úřad doporučil řešit právní vztah k pozemku zřízením věcného břemene tak, jak se do účinnosti občanského zákoníku v souvislosti s těmito typy staveb právní vztahy k pozemkům jiných vlastníků obvykle řešily. Český úřad zeměměřičský a katastrální považuje využití institutu práva stavby, mimo jiné, pro stavby, které jsou samostatným předmětem práv (inženýrské sítě, místní komunikace apod.), za nesprávné.<sup>91</sup>

Zásadní je pro praxi především sjednocení postupu katastrálních úřadů při zápisech týkajících se práva stavby do katastru nemovitostí. Obecně zkušenosti z praxe bohužel dlouhodobě ukazují na nejednotné posuzování konkrétních případů jednotlivými katastrálními úřady a katastrálními pracovišti.

---

<sup>90</sup> Cyklostezka je zařazena jako místní komunikace IV. třídy. V souladu s § 9 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, stavba místní komunikace není součástí pozemku.

<sup>91</sup> Prezentace Lenky Vrzalové, vedoucí oddělení legislativy ČUZK, „Nesprávné použití práva stavby včetně ukázek z praxe“ na diskusním setkání Stavebního fóra v Praze 15. 4. 2015 na téma NOZ: právo stavby v souvislostech, dostupné též na [http://www.stavebni-forum.cz/diskuse2014/prezentace/04152015\\_vrzalova.PDF](http://www.stavebni-forum.cz/diskuse2014/prezentace/04152015_vrzalova.PDF) [cit. 10. 10. 2016].



## 4. Úplata za zřízení práva stavby

S ohledem na § 1247 OZ lze dovodit, že je možné právo stavby zřídit jak úplatně, tak bezúplatně. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku uvádí, že nelze předpokládat, že úplata dosáhne přílišné výše, protože hlavní přínos zřízení práva stavby je ve zhodnocení pozemku.<sup>92</sup> Domnívám se, že úplatu lze předjímat. Zároveň je ale nutné připustit, že v oblasti veřejné správy, a to zejména na úrovni obcí a krajů,<sup>93</sup> nemusí být zcela neobvyklé dát bezúplatně, popřípadě za zvýhodněnou cenu, k dispozici vlastní pozemek za účelem výstavby stavby, která bude sloužit veřejnosti, například v oblasti školství, zdravotnictví nebo sportu, a tak získat na základě kapitálu soukromého investora pro potřeby občanů žádanou službu za situace, kdy finanční možnosti územně samosprávného celku na takovouto investici aktuálně nedosahují. Lze si tak ale představit například i realizaci bytových domů, kdy po zániku práva stavby případnou tyto stavby jako součást pozemku danému veřejnoprávnímu subjektu. Je všeobecně známo, že již před účinností občanského zákoníku a tedy před znovuzavedením institutu práva stavby do našeho právního řádu, se právě především na úrovni obcí a krajů hledala řešení pro realizaci těchto typů staveb pro poskytování veřejných služeb prostřednictvím spolupráce veřejného a soukromého sektoru (PPP jako zkratka pro Partnerství veřejného a soukromého sektoru, z anglického Public Private Partnerships).

Pokud se vrátíme k právu stavby zřízenému za úplatu, občanský zákoník její způsob nepředepisuje, a tak může být sjednána úplata jednorázová, anebo v opětuujících se dávkách. Pro úplatu sjednanou v opakujících se dávkách občanský zákoník používá označení stavební plat. Charakter úplaty se bude v praxi pravděpodobně odvíjet zejména od délky trvání práva stavby, typu a způsobu využití stavby, velikosti pozemku, který je právem stavby zatížen, osoby vlastníka pozemku, ale také možnostmi stavebníka.

U práva stavby zřízeného na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci bude o úhradě rozhodnuto v rámci příslušného řízení.

### 4.1. Jednorázová úplata

V případě sjednání jednorázové úplaty je možnou výhodou vázat podání návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí až na její zaplacení vlastníkem pozemku

---

<sup>92</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku dostupná též na <http://www.pracepropravniky.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik-duvodova-zprava> [cit. 17. 5. 2016].

<sup>93</sup> Zákon o obcích a zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

tak, jak je to to běžné například při uzavírání kupních smluv k nemovitým věcem. Pro vlastníka pozemku tak odpadá riziko, že bude muset sjednanou úplatu vymáhat. Možnost případného jednostranného ukončení smlouvy o právu stavby ze strany vlastníka pozemku z důvodu nezaplacení sjednané úplaty stavebníkem je s ohledem na zákaz sjednání rozvazovací podmínky přinejmenším značně diskutabilní.

## 4.2. Stavební plat

Je-li sjednán stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Z vyjádření, které obsahuje § 1247 občanského zákoníku: „(...) *ujednala-li se úplata* (...)“, lze usoudit, že plnění v opětujících se dávkách zákon předjímá výhradně pro právo stavby zřízené na základě smlouvy. V případě vzniku práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci je totiž *ujednání* jako takové pojmově vyloučeno a úplata by tedy měla být zásadně jednorázová. Otázkou je případné nabytí práva stavby vydržením, kdy by v době držby docházelo ze strany oprávněného z držby, typicky na základě smlouvy, která by se následně ukázala jako neplatná, k úhradám plateb vlastníkovu pozemku. Na straně vlastníka pozemku by v době držby vznikalo bezdůvodné obohacení s příslušnou promlčecí dobou pro jednotlivé dávky. Spolu s nabytím práva stavby stavebníkem vydržením by však měl vlastník pozemku, jak se domnívám, nabyt vydržením i reálné břemeno spočívající v úhradách plateb za vzniklé právo stavby zatěžující jeho pozemek.

Stavební plat je tak definován nikoliv jako obligační závazek stavebníka, ale jako věcné právo vázající na právo stavby. Jako takové by mělo být patrné z veřejného seznamu, tj. katastru nemovitostí, byť toto reálné věcné břemeno vzniká ze zákona. Je na místě, aby případný budoucí nabyvatel práva stavby byl informován o povinnosti plateb, které právo stavby zatěžují a ke kterým tedy v souvislosti s nabytím práva stavby bude povinen, neboť ujednání o stavebním platu lze považovat za věcněprávní. Stavební plat bude mít charakter opakujícího se plnění, přičemž je nerozhodné, zda jednotlivé platby budou sjednány ve stejné výši a v pravidelných termínech splatnosti, či jiným dohodnutým způsobem.

Občanský zákoník stanoví, že k případnému ujednání, podle kterého by byla změna výše stavebního platu závislá na neisté budoucí události, se nepřihlíží. Tento výraz znamená, že právní jednání, k němuž se přihlížet nemá, neexistuje, není, jen se jeví jako právní jednání, tj. jen se zdá právním jednáním být, a je tudíž jenom zdánlivé – a to právě z hlediska práva. V těchto případech se nejedná o důsledek závady v projevu

vůle. V těchto případech jde o závadu v právním jednání samém: zákonodárce rozhodl, že si takové právní jednání vůbec nepřejde. Obsahuje-li ustanovení právního předpisu výraz „*nepřihlíží se ...*“, jedná se o kogentní právní normu.<sup>94</sup> Jestliže je tedy takovéto ujednání součástí smlouvy o právu stavby, je třeba jej považovat za zdánlivé, tj. právně irelevantní (§ 554 OZ). To nečiní ostatní ujednání smlouvy automaticky neplatné.<sup>95</sup>

Logickou výjimkou, kterou občanský zákoník výslovně upravuje, je možnost zohlednění deflace a inflace.<sup>96</sup> Občanský zákoník pro tuto výjimku používá v § 1247 formulaci *závislost výše stavebního platu na míře zhodnocování a znehodnocování peněz*. Zároveň ovšem smluvním stranám nic nebrání, aby i v době trvání práva stavby, shledají-li k tomu důvod, smluvně upravily výši jednotlivých dávek stavebního platu s ohledem na aktuální situaci, přičemž je vhodné, aby tato případná dohodnutá změna byla zanesena do katastru nemovitostí.

S hledem na to, že stavební plat zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno, platí v souladu s § 1306 občanského zákoníku, že v případě, že nedojde k řádné úhradě splatné dávky, může vlastník pozemku požadovat její úhradu jak po stavebníkovi, který byl v době splatnosti této dávky vlastníkem práva stavby, tak případně po jeho právním nástupci, který je aktuálním vlastníkem práva stavby. Po právním nástupci se však může vlastník pozemku domáhat uspokojení své pohledávky pouze z hodnoty práva stavby, což znamená, že bude postupováno jako při výkonu zástavního práva, tj. exekucí.

### 4.3. Prodlení s platbou

Občanský zákoník nestanoví sankce za případné porušení povinnosti stavebníka uhradit sjednanou úplatu za zřízení práva stavby, zejména možnost jednostranného ukončení smlouvy ze strany vlastníka pozemku. Je tedy nutné vyjít z ustanovení § 1968 a násl. OZ. Vlastníkovi pozemku v případě prodlení stavebníka s platbou vniká v souladu s § 1970 OZ nárok na úrok z prodlení. Výše úroku z prodlení je stanovena

---

<sup>94</sup> Hendrychová, M. Zdánlivé právní jednání. Webový portál Právní prostor, 15. 7. 2015. <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/zdanlive-pravni-jednani> [cit. 10. 11. 2016].

<sup>95</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1471). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 901.

<sup>96</sup> Inflace je obvykle chápána jako opakovaný růst většiny cen v dané ekonomice. Jde o oslabení reálné hodnoty (tj. kupní síly) dané měny vůči zboží a službám, které spotřebitel kupuje. Je-li v ekonomice přítomna inflace spotřebitelských cen, pak na nákup téhož koše zboží a služeb spotřebitel potřebuje čím dál více jednotek měny dané země. V praxi je inflace v oblasti spotřebitelských cen měřena jako přírůstek tzv. indexu spotřebitelských cen. V ČR inflaci měří Český statistický úřad, na jehož internetových stránkách lze nalézt podrobnosti o jejím měření. Pokud většina cen v ekonomice delší dobu klesá, hovoříme o deflaci. Zdroj ČNB, [https://www.cnb.cz/cs/faq/co\\_to\\_je\\_inflace.html](https://www.cnb.cz/cs/faq/co_to_je_inflace.html) [cit. 10. 11. 2016].

nařízením vlády.<sup>97</sup> Neujednají-li si smluvní strany výši úroku z prodlení odlišně, pak se za ujednanou považuje výše úroku z prodlení stanovená nařízením vlády. Možnosti vlastníka pozemku domáhat se úhrady za zřízení práva stavby, včetně příslušenství, budou odlišné v případě jednorázové platby a stavebního platu. Společná bude možnost úspěšně se domáhat jednotlivých plateb s ohledem na promlčení, kdy jak jednorázová pohledávka v případě jednorázové platby, tak jednotlivé dávky stavebního platu se budou promlčovat v souladu s ustanovením § 629 odst. 1, § 633 odst. 2 OZ ve lhůtě tří let.

V případě jednorázové platby se vlastník pozemku bude moci domáhat úhrady platby spolu s příslušenstvím výhradně po stavebníkovi, který se stává vlastníkem zřizovaného práva stavby. Vycházím z toho, že zákon spojuje vznik reálného břemene výhradně se sjednáním úplaty formou opakujících se dávek. *A contrario* tedy, pokud bude úhrada jednorázová, nejedná se o reálné břemeno, a i kdyby splatnost úhrady nastala až v době, kdy stavebník právo stavby převedl na jinou osobu, bude povinným výhradně on sám. Vlastník pozemku se bude moci domáhat uspokojení své pohledávky z jakéhokoliv majetku stavebníka. Nebude se však případně moci domáhat uspokojení z práva stavby, které bylo převedeno stavebníkem na jinou osobu.

Pokud jde však o stavební plat, vzhledem k výslovnému konstatování zákona, že zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno, má vlastník pozemku v případě neuhrazení splatné dávky dvě možnosti k uspokojení své pohledávky. Vlastník práva stavby v době, kdy se stala dávka splatnou, odpovídá vlastníkovi pozemku celým svým majetkem a z jakéhokoliv jeho majetku se tedy může vlastník pozemku domáhat uspokojení. Navíc má vlastník pozemku možnost v případě, že právo stavby bylo převedeno na jinou osobu, domáhat se i uspokojení po novém vlastníku. Po tomto novém vlastníku však pouze z práva stavby. Vlastník pozemku by se tak mohl domáhat zpeněžení práva stavby za účelem uspokojení své pohledávky. V případě, že by si nový vlastník chtěl právo stavby uchovat, může dobrovolně dlužné plnění poskytnout.

---

<sup>97</sup> Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů.

V takovém případě mu vzniká regresní nárok vůči původnímu vlastníku podle § 2991 odst. 2 *in fine*, neboť za původního vlastníka plnil, co ten měl po právu plnit sám.<sup>98</sup>

V opačném případě bude následovat postup předvídaný důvodovou zprávou k samotnému úvodu reálných věcných břemen, a to že „*reálné věcné břemeno zakládá vlastníku věci dočasnou povinnost k plnění s tím, že nebude-li plněno, transformuje se právo z reálného břemene v substituční oprávnění na peněžitou náhradu, pro niž je možné vést výkon rozhodnutí nebo exekuci na zatíženou nemovitou věc obdobně jako při zástavním právu*“.<sup>99</sup>

Případným zpeněžením práva stavby nezaniká stavební plat, jakožto opakující se dávka, která jej zatěžuje. V souladu s § 1106 OZ přechází povinnost hradit vlastníkovi pozemku stavební plat na nabyvatele práva stavby. Nový vlastník tak nabývá právo stavby stále zatížené stavebním platem, avšak bez nároků na dávky, které byly splatné před jeho zpeněžením. Zároveň není vyloučen nárok na náhradu škody, která vlastníkovi pozemku v důsledku nesplnění povinnosti stavebníka uhradit příslušnou úplatu vznikla. V souladu s ustanovením § 1971 OZ má však vlastník pozemku nárok na náhradu škody pouze tehdy, není-li škoda kryta úroky z prodlení.

#### 4.4. Zajištění úhrady za zřízení práva stavby

Lze předpokládat, že vlastník pozemku využije pro zajištění svého nároku vyplývajícího z uzavřené smlouvy o právu stavby, spočívajícího v úhradě sjednané úplaty, přiměřených zajišťovacích prostředků. Bude tedy požadovat po stavebníkovi přiměřenou jistotu podle § 2012 a násl. OZ. Zajištění úplaty za zřízení práva stavby může být věcněprávní, přičemž občanský zákoník za základní způsob tohoto typu zajištění považuje zřízení zástavního práva, které bude v praxi pravděpodobně nejčastější. Typické bude zřejmě zajištění zřízením zástavního práva právě na právu stavby.<sup>100</sup> Vyloučen samozřejmě není ani zajišťovací převod práva.<sup>101</sup>

---

<sup>98</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1471). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1059.

<sup>99</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 871.

<sup>100</sup> Ustanovení § 2014 OZ stanoví vyvratitelnou právní domněnku, že právo stavby je dostatečnou jistotou do výše poloviny obvyklé ceny, pokud úplata sjednaná jako stavební plat bude splacena nejpozději pět let před zánikem práva stavby.

<sup>101</sup> Richter, T. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – základní otázky a obecná úprava. In Obchodněprávní revue 7-8/2013, s. 193: „*Jistotou nemůže být nepeněžitý vklad do nadace (§ 327 odst. 2), nadační jistina (§ 339 odst. 1 s výjimkou tam uvedenou) ani majetek nadačního fondu (§ 398 odst. 1).*“

Další obvyklou možností zajištění je pak poskytnuté osobní zajištění, kterým je ručení, popřípadě finanční záruka, jak jsou upraveny v § 2018 a násl., respektive § 2029 a násl. OZ. Zajištění buď může poskytnout stavebník vlastníkovu pozemku sám, nebo jej může poskytnout třetí osoba, přičemž pokud jde o osobní zajištění, může jej samozřejmě poskytnout výhradně třetí osoba.

Není také vyloučena možnost sjednat si ve smlouvě o právu stavby přiměřenou smluvní pokutu, která bude účinným prostředkem pro případ prodlení stavebníka s úhradou úplaty za zřízení práva stavby. Jak vyplývá z důvodové zprávy k občanskému zákoníku, smluvní pokuta nezajišťuje pohledávku věřitele, ale poskytuje mu jiné výhody. Smluvní pokuta je tedy ve své podstatě nikoliv zajištěním, ale podle občanského zákoníku utvrzením dluhu.

## 5. Trvání práva stavby

### 5.1. Dočasnost práva stavby

Právo stavby může být zřízeno v souladu s ustanovením § 1244 OZ pouze jako dočasné, a to maximálně na dobu 99 let. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku nedává odpověď na to, proč je to právě 99 let. Omezuje se pouze na položení si otázky, zda je nutné omezit trvání práva stavby zákonem, anebo má-li se zákon spokojit jen s obecným stanovením jeho dočasnosti.<sup>102</sup> Stanovení minimální doby naopak ponechal zákonodárce výlučně na zúčastněných stranách. Domnívám se, že je to přístup rozumný, neboť není důvod dolní hranici regulovat. Využití institutu práva stavby pouze oddaluje žádoucí stav, kdy se stavba zásadně stává součástí pozemku, takže pokud se tak stane za dobu kratší, je to pro právo komfortní. Avšak s ohledem na to, že právo stavby je věcným právem a jeho zřízení bude standardně znamenat výraznou finanční investici stavebníka, lze předpokládat dobu trvání spíše delší, než jen v řádu několika let, a to i s ohledem na předpokládanou existenci zajišťovacích institutů souvisejících s finanční náročností zřízení stavby stavebníkem, jejichž podmínky budou taktéž případnou potřebu doby trvání práva stavby ovlivňovat.

Nedomnívám se, že je zvlášť potřeba klást si otázku, jestli v případě, že bude sjednána doba delší než 99 let, se bude jednat o neplatnost celé smlouvy nebo pouze o neplatnost ujednání, či zda se má v tomto případě aplikovat maximální možná doba trvání nebo zda takovéto ustanovení má změnit soud.<sup>103</sup> Je totiž zřejmé, že za této situace by právo stavby nemohlo vzniknout, protože katastr nemovitostí by vklad práva stavby do katastru nemovitostí zamítl. Lze předpokládat, že tato skutečnost by byla dostatečným důvodem pro smluvní strany, aby délku trvání práva stavby upravily v souladu se zákonem. Stejně tak je potřeba, podle mého názoru, přistoupit i k řešení otázky případné úplné absence ujednání o délce trvání práva stavby, jak ji klade Petr Zima.<sup>104</sup> Při absenci ujednání o délce trvání práva stavby, popřípadě ujednání doby trvání práva stavby delší než 99 let, by šlo nicméně, podle mého názoru, o neplatnost celé smlouvy o právu stavby.

---

<sup>102</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku dostupná též na <http://www.pracepropravniky.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik-duvodova-zprava> [cit. 17. 5. 2016].

<sup>103</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1471). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 899. Zima, Petr. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 61.

<sup>104</sup> Zima, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 63.

## 5.2. Prodloužení trvání práva stavby

Občanský zákoník umožňuje v § 1245 trvání práva stavby prodloužit. Zákon nevyklučuje, aby právo stavby bylo prodlouženo, a to i opakovaně. Lze spekulovat o tom, zda lze prodloužit právo stavby, které bylo zřízeno na dobu kratší než 99 let, právě maximálně na tuto dobu, nebo zda doba 99 let je pro to které právo stavby maximálně možná. S ohledem na výslovné konstatování občanského zákoníku, že právo stavby lze zřídit jen jako dočasné, lze mít za to, že smyslem stanovení maximálně možné doby trvání práva stavby je vyjádřit absolutní nemožnost prodloužit trvání práva stavby nad tuto dobu. Jiný závěr by teoreticky mohl znamenat nežádoucí trvalé vyloučení stavby jako součásti pozemku, což odporuje zavedené superficiální zásadě.

Pokud je právo stavby zřízeno na základě smlouvy, pak ale jejím účastníkům nic nebrání obejít toto omezení uzavřením nové smlouvy o právu stavby. Fakticky se tak omezení prodloužení nad tuto dobu bude týkat práva stavby vzniklého vydržením a práva stavby vzniklého na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. Rozhodnutím orgánu veřejné moci by mohla být navíc doba trvání práva stavby prodloužena za podmínky, že veřejnoprávní předpis bude obsahovat odpovídající pravomoc tohoto orgánu změnit své původní rozhodnutí.<sup>105</sup>

Prodloužit trvání práva stavby lze však pouze za podmínky souhlasu osob, pro které jsou na pozemku případně zapsána zatížení v pořadí za právem stavby. Vzhledem k tomu, že délka trvání práva stavby musí být patrná z katastru nemovitostí, bude nutné pro možný zápis jejího prodloužení doložit katastrálnímu úřadu i souhlas osob, pro které jsou případně zapsána zatížení na pozemku v pořadí za právem stavby.

Obecně platí, že poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být uveden ve veřejném seznamu, tj. katastru nemovitostí, což se bude týkat i jeho případné změny.

## 5.3. Zákaz rozvazovací podmínky

Trvání práva stavby nelze v souladu s § 1246 OZ vázat na rozvazovací podmínku. Rozvazovací podmínka je v souladu s § 548 odst. 2 OZ podmínka, na jejímž splnění

---

<sup>105</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1471). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 900.

Státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon (Čl. 2 zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů).



závisí, zda právní následky, které již nastaly, pominou. Zánik práva stavby tedy nemohou strany vázat na nejistou budoucí právní událost. Jedná se o ustanovení logické, které má stabilizovat již sjednaný právní vztah ve vztahu k budoucím nejistým událostem a zajistit tak například i možnost, aby právo stavby mohlo být způsobilou jistotou nejen pro vlastníka zatíženého pozemku.<sup>106</sup> Nicméně se může například stát, že stavebník, ač vyvine maximální úsilí, neobdrží příslušné povolení ke stavbě od stavebního úřadu, tedy z pohledu veřejného práva nebude možné stavbu zrealizovat. Tato situace může nastat například na základě odmítavého postoje vlastníků sousedních nemovitostí ke stavbě. V tomto konkrétním případě bych osobně rozvazovací podmínku spatřovala jako praktickou a na místě, protože bez možnosti obdržení stavebního povolení<sup>107</sup> právo stavby, respektive důvod, pro které bylo zřízeno, není možné naplnit. Domnívám se, že takovýto případ může v praxi běžně nastat. S ohledem na zákaz sjednání rozvazovací podmínky se nabízí řešení například v uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o právu stavby pro účely získání veřejnoprávního povolení ke stavbě, a to se závazkem uzavřít smlouvu o právu stavby až ve vazbě na vydané veřejnoprávní povolení.

Občanský zákoník stanoví, že pokud je právo stavby omezeno rozvazovací podmínkou, jedná se o zdánlivé právní jednání. Je-li takováto podmínka sjednána, nezpůsobuje to neplatnost celé smlouvy. Záměrem ustanovení je jistě posílení jistoty obou smluvních stran ve smluvním vztahu, který na jedné straně podstatnou měrou a zpravidla na delší dobu omezuje výkon vlastnických práv vlastníka pozemku a na straně druhé zpravidla znamená významnou finanční investici stavebníka, a to vše za stavu, že je fakticky vyloučena možnost jednostranně tento smluvní vztah ukončit. Zároveň se ale jedná o ustanovení, na základě kterého se vytváří podmínky pro vstup třetích osob do tohoto vztahu, zejména v souvislosti s potřebným zajištěním financování realizace té které stavby.

---

<sup>106</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1471). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 900.

<sup>107</sup> Rozuměno souhrnně příslušného územního rozhodnutí, územního souhlasu, stavebního povolení nebo souhlasu s ohlášením stavby.

## 6. Právní poměry z práva stavby

### 6.1. Práva stavebníka ke stavbě

Jak vyplývá z § 1250 OZ, pokud jde o stavbu, která vyhovuje právu stavby, má stavebník stejná práva, jako vlastník. Aby měl tedy ke stavbě stavebník práva jako vlastník, musí samotná stavba vyhovovat právu stavby. To především znamená, že se musí jednat o takovou stavbu, jakou si ji strany ve smlouvě určily. Nebude-li stavba zřízena podle dohody vlastníka zatíženého pozemku a stavebníka, § 1250 občanského zákoníku neplatí.

Přestože to zákon výslovně nestanoví, z logiky věci a adekvátně tomu, by neměl mít stavebník ve vztahu ke stavbě, respektive v souvislosti s ní, pouze práva, ale také povinnosti jako vlastník, například i v souvislosti se sousedskými právy.

Stavebník má především možnost se stavbou libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Pokud jde o nakládání, je stavebník samozřejmě zásadním způsobem omezen tím, že stavba, která je součástí práva stavby, není samostatným předmětem práv. Možnost libovolně se stavbou nakládat je dále více či méně limitována ujednáními, která si stavebník a vlastník zatíženého pozemku sjednali ve smlouvě o právu stavby. Každopádně, podle typu stavby, bude stavebník stavbu užívat a provozovat sám, nebo stavbu, popřípadě její část může pronajmout, propachtovat či vypůjčit. Případné změny na stavbě může provést za předpokladu, že i po jejich provedení bude stavba vyhovovat právu stavby.

Obecně nepanuje shoda na tom, zda lze ve stavbě zřídit jednotky, tedy zda může v rámci práva stavby vzniknout bytové spoluvlastnictví podle § 1158 a násl. OZ. Bytové spoluvlastnictví je podle § 1158 OZ spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek a může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům<sup>108</sup> alespoň se dvěma byty. Jednotka podle § 1159 OZ zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Lze dospět k tomu, že takovouto nemovitou věcí by mohlo být také právo stavby, i když standardně půjde samozřejmě o pozemek, jehož součástí dům bude. Bytové spoluvlastnictví by tedy zahrnovalo spoluvlastnictví práva stavby, jehož součástí by byl dům nejméně se dvěma byty. Potud pravděpodobně není větší problém.

---

<sup>108</sup> K pojmu *dům* viz poznámka pod čarou č. 43.

Avšak možnost vlastnictví jednotek vzniklých v rámci práva stavby se už, podle mého názoru, problematickou jeví. Ne snad po dobu trvání práva stavby. Nicméně při zániku práva stavby se stavba stane součástí pozemku a je tedy otázkou, co se stane s jednotkami vymezenými tak, že zahrnují podíl na právu stavby. Transformace spoluvlastnictví práva stavby po jeho zániku ve spoluvlastnictví pozemku, jehož součástí se stavba stane, podle mého názoru, nepřipadá v úvahu. Pokud k takovéto transformaci nedojde, neměly by jednotky zaniknout, protože přestanou splňovat definici danou § 1159 OZ? A co vlastnictví jednotek, které by případně nezanikly, měly by připadnout za náhradu vlastníkovu pozemku, neboť mu připadá stavba, v níž jsou vymezeny? Nebo je vlastnictví jednotek, jakožto samostatných nemovitých věcí, zcela nezávislé na vlastnictví pozemku či na existenci práva stavby?

S ohledem na výše uvedené se domnívám, že úprava bytového spoluvlastnictví v rámci práva stavby, je-li záměrem zákonodárce toto umožnit, by si zasloužila legislativního dopracování, a to především v souvislosti s právními následky zániku práva stavby. Ze stávající právní úpravy lze, podle mého názoru, vcelku bez obtíží dospět k závěru o možném vzniku bytového spoluvlastnictví v rámci práva stavby. To je dáno také ustanovením § 12 písm. f) katastrální vyhlášky, ve kterém je uvedeno, že u práva stavby se v katastru nemovitostí evidují *údaje o jednotkách vymezených podle OZ*. Také katastrální zákon v ustanovení § 8, který upravuje požadavky na označení jednotek v listinách pro zápis práv do katastru nemovitostí, počítá, mimo jiné, i s jednotkami vzniklými v budově, která je součástí práva stavby.<sup>109</sup> Odpověď na otázku týkající se právních následků zániku práva stavby ve vztahu k existujícímu bytovému spoluvlastnictví však zůstává prozatím nejasná.

### **6.1.1. Možnost zatížení stavby, která je součástí práva stavby**

Otázkou je, zda může stavebník stavbu, která je součástí práva stavby, zatížit, čili zda k ní může zřídit zástavní právo, nebo služebnost (například užívací nebo požívací právo). Komentář C. H. Beck sdílí názor, že stavbu je možné zatížit služebností, a to s odkazem právě na ustanovení § 1250 OZ, které stanoví, že stavebník má, pokud jde o

---

<sup>109</sup> Ustanovení § 8 písm. e) katastrálního zákona: „V listinách pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti označeny údaji katastru, a to e) jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním.“

stavbu vyhovující právu stavby, stejná práva jako vlastník.<sup>110</sup> V dalším komentáři ale navazuje konstatováním, že předmětem zatížení právem jiné osoby je vždy právo stavby, a ne stavba jako taková, která je toliko jeho součástí, což vnímám jako zjevný rozpor.<sup>111</sup> Petr Zima si tuto otázku také pokládá a kloní se k závěru o nezpůsobilosti stavby samotné být předmětem zatížení.<sup>112</sup> Zároveň dovozuje, že protože zatížení nehmotného práva stavby si lze těžko představit, jedná se v případě zatížení práva stavby například služebností okapu, svodu dešťové vody, opory cizí stavby či inženýrské sítě sice právně o zatížení práva stavby, ale fakticky o zatížení samotné stavby, která je součástí práva stavby.<sup>113</sup> S dovozením pouze faktického zatížení stavby lze jistě souhlasit. Nicméně je v případě takto zřizované služebnosti mít na paměti, že tato služebnost se zánikem práva stavby zaniká, byť nezaniká samotná stavba. V odborné literatuře se ale vyskytuje i názor opačný, a to, že není důvod, aby pasivní služebnosti zatěžující právo stavby nemohly po jeho zániku zatěžovat pozemek, jehož součástí se stavba stala.<sup>114</sup> Podle mého názoru toto samozřejmě možné je, ale takováto služebnost by musela být po zániku práva stavby zřízena k pozemku nově, protože se zánikem práva stavby služebnosti na něm váznoucí zanikají. To lze dovodit i z ustanovení § 1256 OZ, kde je upraveno, že zástavní a jiná práva váznoucí na právu stavby postihují náhradu. Výkladem lze tedy dospět k tomu, že zanikají.

Domnívám se, že stavba, která je součástí práva stavby a není tedy samostatnou nemovitou věcí, nemůže být právně zatížena, tj. nemůže k ní být zřízeno zástavní právo, nebo služebnost. Konstatování občanského zákoníku o právech stavebníka, která korespondují s právy vlastníka, respektive faktický odraz případného zatížení ve vnějším světě, nemohou popřít obecně formulovaný princip nemožnosti oddělení právního osudu součástí věci od věci samotné. Není přece možné, aby měl stavebník možnost zatížit pro různé věřitele samostatně právo stavby a stavbu samotnou. Navíc, pokud by bylo možné zřídit zatížení ke stavbě, nebyl by důvod, aby toto zatížení

---

<sup>110</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1471). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 903.

<sup>111</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1471). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 904.

<sup>112</sup> Zima, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 112.

<sup>113</sup> Zima, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 123.

<sup>114</sup> Zima, P. Několik mýtů o právu stavby. In Právní rozhledy 19/2015, s. 679: „Není ovšem žádného důvodu, aby některé pasivní služebnosti nemohly po skončení práva stavby postihovat namísto práva stavby pozemek, jehož součástí se stavba uplynutím doby trvání práva stavby stane. Některé služebnosti jsou pro stavbu nezbytné i poté, co právo stavby skončí, a proto je účelné, že se tyto staly součástí pozemku.“

zaniklo při zániku práva stavby. Nebo by příznivci této teorie při zániku práva stavby argumentovali tím, že přece zaniká právo stavby jako nemovitá věc a s ní i všechny její součásti a tím potažmo i práva na těchto součástech váznoucí? Nebo by se naopak dospívalo k názoru, že zatížení přechází na pozemek, jehož se stavba stává součástí, jak je uvedeno výše ve vztahu k pasivním služebnostem?

## **6.2. Povinnost stavebníka udržovat stavbu v dobrém stavu**

Povinností stavebníka danou přímo občanským zákoníkem je udržovat stavbu v dobrém stavu, čímž je jistě myšleno v dobrém technickém stavu. Občanský zákoník toto vyjadřuje tak, že *není-li nic jiného ujednáno, má stavebník povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu*. Nabízí se, že jde o ustanovení navazující na znění § 1250 OZ, že co do stavby, má stavebník stejná práva jako vlastník. S ohledem na to by stavebník teoreticky nebyl povinen ve vztahu ke stavbě činit ničeho. Zajímavá je pak zákonem daná možnost výjimky z této povinnosti, která může být mezi stranami ujednána. Předpokládám, že zákon nepředjímá, že by vlastník zatíženého pozemku mohl mít zájem plně rezignovat na budoucí stav zřízené stavby, naopak by se dle důvodové zprávy mělo jednat o ustanovení reagující na budoucí osud stavby, jakožto přírůstek k zatíženému pozemku a tedy o ochranu vlastníka pozemku. Využití možnosti sjednání výjimky z povinnosti udržovat stavbu v dobrém stavu lze proto očekávat spíše ve smyslu podrobnějšího rozpracování povinností stavebníka ve vztahu k údržbě stavby. U některých typů staveb si lze představit i dohodu stavebníka a vlastníka zatíženého pozemku buď o společné péči o zachování dobrého stavu stavby, nebo i zajišťování údržby plně vlastníkem pozemku. Samostatným tématem pak může být význam sousloví *v dobrém stavu*, když toto může být vnímáno jednotlivými zúčastněnými osobami značně rozdílně. Osobně například rozumím *dobrym stavem* více než pouhé zachování provozuschopnosti.

Vzniklo-li právo stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo vydržením, takováto výjimka možná není, a stavebník je bez dalšího povinen udržovat stavbu v dobrém stavu.

S povinností udržovat stavbu v dobrém stavu pojí občanský zákoník i možnost fakultativního ujednání ve smlouvě o právu stavby, s to povinnosti stavbu pojistit. Jak již bylo uvedeno dříve, pojištění stavby je chápáno jako prostředek k zachování účelu práva stavby po případném poškození či zničení stavby v důsledku neočekávaných

událostí. Pojistné plnění z platně uzavřeného pojištění by mělo pokrýt případné náklady na opravu či obnovu stavby a tím přispět k zachování účelu, pro který bylo právo stavby zřízeno. Pojištění stavby je tak u tohoto institutu v zájmu nejen stavebníka, ale i vlastníka zatíženého pozemku, který je bezesporu taktéž motivován k jejímu zachování v dobrém stavu.

Vzhledem k formulaci možnosti uložení povinnosti stavbu pojistit v § 1251 odst. 3 OZ, lze dovést, že občanský zákoník možné uložení takovéto povinnosti pojí pouze se vznikem práva stavby na základě smlouvy, nikoliv už rozhodnutím orgánu veřejné moci.

### **6.3. Povinnost stavebníka zřídit stavbu vyhovující právu stavby**

Lze si asi stěží představit, že by vlastník pozemku dal k dispozici svůj pozemek ke stavbě jiné osobě bez toho, že by měl zájem zásadně ovlivnit charakter, podobu a účel stavby, která má být na tomto pozemku vybudována. Samotný občanský zákoník toto výslovně neřeší, to znamená, že neukládá, v jakém rozsahu by měla být stavba vyhovující právu stavby smluvními stranami před vznikem práva stavby charakterizována. Kromě lhůty, pro její provedení, ale bude vlastník pozemku motivován právě k tomu, charakter stavby v co největší míře ovlivnit.

V případě, že stavebník na základě práva stavby provede stavbu odlišnou, než jak bylo mezi smluvními stranami dohodnuto, připadá především v úvahu, podle mého názoru, aby se vlastník pozemku, nedojde-li k dohodě se stavebníkem, obrátil na příslušný soud s návrhem na odstranění této stavby, která právu stavby nevyhovuje. Stavebník v tomto případě nemá ke stavbě stejná práva jako vlastník podle § 1250 OZ.

Samotný fakt, že stavebník zrealizuje stavbu, která nevyhovuje právu stavby, nevede k zániku práva stavby. Proto je, podle mého názoru, obtížné bez dalšího přijmout názor, že nebude-li stavba vyhovovat právu stavby, neuplatní se režim ustanovení § 1250 a stavba přiroste vlastníkovu pozemku.<sup>115</sup> Ve vypořádání takto postavené stavby by pak muselo přijít na řadu řešení upravené v § 1084 a násl. OZ. Občanským zákoníkem není nikde dáno, jaká odchylka již je považována za tak podstatnou, že způsobuje, že stavba nevyhovuje právu stavby. V konkrétním případě by

---

<sup>115</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 710.

tedy, pokud nedojde k dohodě mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem, musel o tomto rozhodnout příslušný soud. Při bezvýhradném přijetí názoru, viz výše, by v praxi mohlo běžně nastat, že se pozemek dodatečně stane fakticky nezpůsobilým k účelu práva stavby, které je k němu zřízeno, neboť na něm nově existuje stavba, která je součástí pozemku, a která brání tomu, aby jiná stavba byla na tomtéž pozemku postavena. Faktická nezpůsobilost by v tomto případě sice byla způsobena jednáním stavebníka a měla by tudíž být k jeho tíži, ale účel práva stavby by byl popřen.

Kromě možnosti domáhat se odstranění stavby, která nevyhovuje právu stavby, tak spíše dále připadá v úvahu, je-li to s ohledem na míru odchýlení se od sjednaného možné, domáhat se toho, aby stavba byla upravena do dohodnuté podoby.

Snížit riziko vzniku stavby, která nevyhovuje právu stavby, bude samozřejmě možné sjednáním příslušné smluvní pokuty. Stavebník také bude vlastníkovu pozemku odpovídat za škodu případně vzniklou v souvislosti s provedením stavby, která nevyhovuje právu stavby.

#### **6.4. Práva stavebníka k pozemku**

Jestliže si vlastník zatíženého pozemku a stavebník nedojednávají něco jiného, má stavebník, pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, stejná práva jako poživatel. Stavebník má tedy právo nejen zatížený pozemek užívat, ale také brát z něj plody a užitky. To především znamená, že může zatížený pozemek pronajmout nebo propachtovat, či jiným způsobem umožnit jeho užívání třetím osobám. Zatížený pozemek tak po dobu trvání práva stavby může kopírovat způsob užívání stavby, která je součástí práva stavby, včetně přechodu práv a povinností z případně uzavřených nájemních či pachtovních smluv na vlastníka pozemku po skončení práva stavby.<sup>116</sup> Fakticky tak, s výjimkou jeho převodu a zatížení, má stavebník k zatíženému

---

<sup>116</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1471). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1005: „Zánikem služebnosti poživitelem dojednaný nájem nebo pacht nezanikne, nýbrž práva a povinnosti pronajímatele (propachtovatele) přejdou zpět na vlastníka služebné věci (§ 2221 a násl. per analogiam). Přejází-li totiž zřízením služebnosti požívání na poživitele právo věc pronajmout (vlastník služebné věci sám věc pronajmout nesmí), blíží se jeho postavení spíše postavení vlastníka věci než nájemce – na rozdíl od podnájmu se zde nevyžaduje souhlas vlastníka, poživatel o nájmu nebo pachtu sám rozhoduje a rovněž vlastním jménem vykonává práva a povinnosti pronajímatele (propachtovatele), včetně udělení souhlasu s případným podnájmem služebné věci. Z uvedeného rovněž plyne, že byla-li služebná věc před zřízením poživacího práva pronajata (propachtována), přejdou zřízením služebnosti práva a povinnosti pronajímatele (propachtovatele) na poživitele.“

pozemku práva jako vlastník a samotnému vlastníku zůstává ve vztahu k pozemku minimum práv. Stavebník nemá nárok na skrytou věc nalezenou v pozemku.

Stavebník je však zároveň povinen udržovat pozemek ve stavu, v jakém jej převzal, a hradit obvyklé udržovací náklady. Přejímá všechny závady, které na pozemku vázly v době zřízení práva stavby.

Lze předpokládat, že co do pozemku, na kterém má být zřízena na základě práva stavby stavba samotná, nebude sjednávána úprava odlišná od § 1250 OZ. Pokud jde o případné další pozemky, které z důvodu lepšího užívání stavby mohou být podle § 1240 odst. 2 OZ také zatíženy právem stavby, zde se sjednání omezenějšího rozsahu práv stavebníka nabízí.

S ohledem na to, že zákonodárce používá i v tomto případě slovo *ujednat*, lze dovodit, že v případě vzniku práva stavby na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci bude mít stavebník, co do jiného užívání pozemku zatíženého právem stavby, stejná práva jako poživatel vždy. Nicméně se domnívám, že v tomto případě by se nabízelo upravit rozsah užívacích práv stavebníka k zatíženému pozemku dle potřeby v příslušném rozhodnutí (bude-li k tomu příslušné zákonné zmocnění).

## **6.5. Výhrada souhlasu vlastníka pozemku s jednáním stavebníka**

Vlastníku pozemku může být vyhrazeno schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka. Výhradu si buď strany dohodnou ve smlouvě, nebo, jak lze podat z formulace § 1251 odst. 3 OZ, takováto výhrada může být součástí rozhodnutí o zřízení práva stavby v rozsahu případného zmocnění. Faktickým jednáním v tomto případě je potřeba rozumět jednání stavebníka, které nevyvolává právní následky. Právním jednáním bude takové jednání stavebníka, které je podle zákona způsobilé vyvolat právní následky. Faktické jednání může být také jednou z forem právního jednání. Právními následky jsou vznik, změna nebo zánik práv či povinností.<sup>117</sup> Z formulace daného ustanovení vyplývá, že se zákonodárce snažil vyjádřit, že je možné vyhradit si souhlas s jakýmkoliv jednáním stavebníka. Jinak si kumulativní uvedení *faktické nebo právní* jednání nelze vysvětlit. Nicméně je zřejmé, že toto jednání by mělo mít souvislost s existencí práva stavby, popřípadě stavby jako

---

<sup>117</sup> Zucklínová, M. Definice právního jednání podle (nového) občanského zákoníku I. Webový portál Právní prostor, 20. 4. 2015. <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/definice-pravniho-jednani-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku> [cit. 23. 11. 2016].



takové. Zároveň si nelze vyhradit obecný souhlas s jakýmkoliv jednáním, ale musí jít o definované způsoby jednání stavebníka. V rámci vyhrazení si souhlasu s konkrétním faktickým jednáním si lze představit například vymínění si souhlasu s umístěním reklamního zařízení stavebníka na stavbě nebo provedením změn na stavbě, které neznamenají, že by stavba přestala vyhovovat právu stavby.

Pokud jde o výhradu souhlasu s právním jednáním stavebníka, může jít o výhradu souhlasu jak s jednostranným, tak vícestranným jednáním. Typicky se bude jednat o souhlas s uzavřením nájemních či pachtovních smluv, nebo smluv o výpůjčce, a to jak ke stavbě, tak k právu stavby, včetně například uzavření dohod o ukončení těchto smluv. Může jít ale také o výhradu souhlasu s jednáním stavebníka ve vztahu k zatíženému pozemku, ke kterému má stavebník práva a povinnosti poživitele. Typicky opět půjde o případné uzavření nájemních či pachtovních smluv, nebo smluv o výpůjčce, které je stavebník, jako poživitel, oprávněn sjednávat. Vlastník pozemku je motivován mít trvale dohled nad tím, jakým způsobem a kým jsou pozemek a stavba užívány, popřípadě, jakým způsobem stavebník nakládá s právem stavby. Pro případ, že stavebník poruší svou povinnost vyžádat si ke svému jednání souhlas vlastníka pozemku, měly by být součástí smlouvy o právu stavby i odpovídající sankce, které budou spočívat především ve sjednání smluvní pokuty. Stavebník by také odpovídal vlastníku pozemku za případnou škodu, která by mu vznikla v souvislosti s tím, že si stavebník k danému jednání nevyžádal jeho souhlas.

Nelze ani vyloučit, přes existenci zákonného předkupního práva vlastníka pozemku k právu stavby, sjednání výhrady souhlasu vlastníka pozemku s převodem práva stavby.

Speciální úpravu občanský zákoník obsahuje v kogentním ustanovení § 1252 odst. 2 pro případnou výhradu souhlasu se zatížením práva stavby. V tomto případě musí být výhrada zapsána do katastru nemovitostí. Jedná se o požadavek reflektující materiální publicitu katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí tak spolu s právem stavby v rámci vkladového řízení zapíše i tuto výhradu souhlasu se zatížením práva stavby. Z formulace vyplývá, že výhrada souhlasu by se teoreticky mohla týkat i případného zatížení práva stavby ve prospěch vlastníka pozemku, což ale v praxi asi nebude praktické. V rámci ujednání o takovéto výhradě tak lze očekávat, že výhrada souhlasu se zatížením se bude týkat pouze případů zatížení práva stavby ve prospěch třetích osob.

V případě sjednané výhrady souhlasu se zatížením práva stavby může katastr nemovitostí zapsat zatížení, a tím umožnit jeho vznik, pouze za předpokladu, že s tím vlastníkem pozemku souhlasí. Bez souhlasu vlastníka pozemku pak katastr nemovitostí vklad zatížení práva stavby do katastru nemovitostí nepovolí.

Vlastník pozemku si může vyhradit souhlas se zřízením služebnosti k právu stavby. Typicky by mohlo jít o zatížení práva stavby osobní služebností, především užívacím či požívacím právem nebo služebností bytu v případě, že stavba je provedena za tímto účelem. Vyloučeno také není zatížení práva stavby některou z pasivních služebností, která fakticky zatěžuje samotnou stavbu, jak o tom bylo pojednáno výše.

Vlastník pozemku si také může vyhradit souhlas se zatížením práva stavby zástavním právem, což pro něj může být jakýsi prostředek regulace rizika budoucího nedobrovolného zpeněžování práva stavby v důsledku finančních problémů stavebníka.

Co však platí obecně, i když si vlastníkem pozemku vyhradí souhlas k určitému právnímu jednání stavebníka, tento souhlas nemůže odepřít, pokud toto právní jednání není k jeho újmě. Na tomto místě již občanský zákoník používá pouze pojem *právní jednání*, nikoliv už samostatně pojem *faktické jednání*. Z čehož by při doslovném výkladu mohlo být dovozováno, že v případě faktického jednání povinnost udělit souhlas, není-li to k újmě vlastníka pozemku, není dána. Každopádně je toto ustanovení jakousi pojistkou a ochranou stavebníka před případným bezdůvodným odepřením souhlasu vlastníkem pozemku bez zjevné příčiny. V případě, že vlastníkem pozemku nebude chtít souhlas k právnímu jednání stavebníkovi udělit, ač to není k jeho újmě, bude stavebník nucen obrátit se k jeho vymožení na příslušný soud.

## **6.6. Zákonné předkupní právo**

Ze zákona má stavebník předkupní právo k zatíženému pozemku a vlastníkem pozemku má předkupní právo k právu stavby. V případě, že právo stavby vzniká na základě smlouvy, mohou smluvní strany předkupní právo vyloučit. Pokud tak učiní, musí být tato skutečnost zapsána do katastru nemovitostí.

Podle § 1124 odst. 2 OZ, věty druhé, předkupní právo má vlastníkem pozemku k právu stavby a vlastníkem práva stavby k pozemku i v případě, že se vlastnické právo

převádí bezúplatně.<sup>118</sup> V tom případě má každá ze stran právo vykoupit pozemek či právo stavby za obvyklou cenu.<sup>119</sup>

Pokud jde o realizaci předkupního práva, ta podle § 2147 OZ probíhá tak, že nejprve prodávající uzavře kupní smlouvu s třetí osobou, kterou občanský zákoník označuje jako koupěchtivý. Následně je prodávající povinen oznámit obsah této smlouvy předkupníkovi, a to v případě práva stavby či pozemku, jakožto věci nemovitých, v písemné formě. Pokud má předkupník zájem využít svého předkupního práva a nabídku přijme, koupě se uskuteční za stejných podmínek, jaké si původně prodávající dohodl s třetí osobou. V opačném případě může být realizována kupní smlouva uzavřená s třetí osobou. Vzhledem k tomu, že jde o zákonné předkupní právo, tedy právo věcné, trvá nadále vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku k právu stavby a vlastníka práva stavby k zatíženému pozemku, a to bez ohledu na případnou změnu v jejich osobách.

V případě, že by prodávající porušil své povinnosti z předkupního práva, je předkupník oprávněn podle § 2144 OZ, domáhat se vůči právnímu nástupci druhé strany, aby mu věc převedl za příslušnou úplatu. I pokud to však neudělá, předkupní právo zůstává zachováno.

Je otázkou, zda splnění povinnosti nabídky koupě nebudou v případě převodu nemovitých věcí zkoumat katastrální úřady, které by tak fakticky svým požadavkem na doložení nepřijetí nabídky předkupníkem ve vkladovém řízení mohly účelně bránit převodům nemovitých věcí v rozporu s existujícím věcným předkupním právem.

## **6.7. Právní poměry z práva stavby vzniklého vydržením a rozhodnutím orgánu veřejné moci**

Pokud jde o právo stavby, které vzniklo vydržením, pak by vydržené právo stavby, respektive právní poměry mezi stavebníkem a vlastníkem zatíženého pozemku, měly být odvislé od rozsahu, který v sobě držba zahrnovala, respektive co bylo součástí dobré víry stavebníka.

---

<sup>118</sup> S účinností od 1. 1. 2018 bude ustanovení věty druhé § 1124 odst. 2 OZ zrušeno, a to v souladu s Částí první, Čl. I., odst. 13. zákona č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony.

<sup>119</sup> Ministerstvo financí ČR. Komentář k určování obvyklé ceny (ocení majetku a služeb), 25. 9. 2014. Dostupné na <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349> [cit. 21. 11. 2016].

V případě práva stavby vzniklého na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, by pak jednotlivá práva stavebníka a vlastníka pozemku měla být upravena v příslušném konstitutivním rozhodnutí s tím, že zmocnění, respektive rozsah, kterým je možné do právních poměrů stran zasáhnout, musí být dán právním předpisem.

## **7. Zcizitelnost a dědičnost práva stavby**

### **7.1. Převod práva stavby**

Občanský zákoník v § 1252 uvádí, že právo stavby lze převést i zatížit. Výslovně tedy zdůrazňuje možné dispozice s nemovitou věcí - právem stavby, což je v občanském zákoníku ojedinělý jev.

Pro případ převodu i zatížení práva stavby lze sjednat výhradu souhlasu vlastníka pozemku, jak o tom bylo pojednáno výše.

U odborné veřejnosti nepanuje jednota v názoru na možnost sjednání zákazu převoditelnosti práva stavby. Pokud jde o převoditelnost práva stavby a její případné omezení, domnívám se, že nelze vyloučit, aby si smluvní strany sjednaly zákaz zcizení práva stavby podle § 1761 OZ.<sup>120</sup> Petr Zima se však domnívá, a dovozuje tento svůj názor výkladem § 1252 OZ a též s odkazem na inspirační zdroje občanského zákoníku, že převoditelnost má v případě práva stavby zcela zásadní význam, a že není možné takto vyjádřený princip institutu práva stavby obcházet prostřednictvím obecného ustanovení § 1761 OZ. Zároveň připouští, že převoditelnost práva stavby lze za určitých podmínek omezit, ale ne zcela vyloučit, a to především výhradou souhlasu vlastníka pozemku s převodem práva stavby.<sup>121</sup>

Samotný převod práva stavby, za podmínky zajištění si případného souhlasu vlastníka pozemku, je-li vyhrazen, a s respektováním předkupního práva vlastníka pozemku, není-li vyloučeno, může proběhnout na základě písemné smlouvy a po provedeném vkladovém řízení u katastrálního úřadu, s účinností ke dni podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí.

### **7.2. Právo stavby a dědění**

Právo stavby podle § 1253 OZ přechází na dědice i na jiného všeobecného právního nástupce. Dědicem může být jak osoba fyzická, tak právnická a nabýt právo stavby dědictvím lze tedy na základě dědické smlouvy, ze závěti nebo ze zákona.

---

<sup>120</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 714.

<sup>121</sup> Zima, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 43, s. 45.

Pokud jde o „jiného všeobecného právního nástupce“, bude se vždy jednat o všeobecného právního nástupce právnické osoby. Půjde o všeobecné právní nástupnictví právnické osoby při jejím zrušení bez likvidace, tj. při její přeměně, přičemž pro všeobecné právní nástupnictví jsou významné sloučení právnických osob a splynutí právnických osob (fúze). Všeobecné právní nástupnictví připadá v úvahu rovněž v případě koupě závodu.<sup>122</sup>

---

<sup>122</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 715.

## 8. Zřeknutí se práva stavby

Úpravu tzv. zřeknutí se práva stavby obsaženou ve stručném znění ustanovení § 1248 OZ, vnímám poněkud s rozpaky. Jak komentář C. H. Beck tak komentář Wolters Kluwer dochází k jednoznačnému závěru, že je třeba pojem zřeknutí vykládat jako dvoustranné právní jednání. Ustanovení používá pojmu *zřeknutí se*, a to ve stejném významu jako v § 1484 a § 1666 (zřeknutí se dědického práva) a v § 2708 OZ (zřeknutí se zápisu výměnku do veřejného seznamu). Zřeknutí se je právním jednáním dvoustranným spočívajícím v ujednání stavebníka a vlastníka dotčeného pozemku.<sup>123</sup> Zákon blíže neupřesňuje, z jakých důvodů se lze práva stavby zříci, záleží to proto jen na úvaze stavebníka.<sup>124</sup>

Už samotné použití slova *zříci se* ve mně navozuje spíše dojem jednostranného právního jednání směřujícího k vyjádření vůle dále práva a povinnosti stavebníka nevykonávat. Lze si jistě představit řadu důvodů, které mohou vést k rozhodnutí stavebníka zříci se práva stavby. K takovému rozhodnutí navíc pravděpodobně dospěje až poté, co se neúspěšně pokusí zrealizovat převod práva stavby (zpravidla úplatný), samozřejmě s respektem předkupního práva vlastníka pozemku. Není pak spíše logické přiklonit se k názoru, že se jedná o jednostranný projev vůle? Jak by však tato možnost korespondovala s celkovým pojetím institutu práva stavby, jakožto dlouhodobého stabilního právního stavu nezávislého na v budoucnu nejisté podmínce a tedy s častým výkladem nemožnosti jednostranného ukončení právních vztahů z práva stavby?

Zřeknutí se práva stavby není právním důvodem zániku práva stavby. Právo stavby bude nadále existovat jako věc nemovitá, odlišná od pozemku.<sup>125</sup> Podstatné je, že v žádném případě (ani tehdy, je-li převedeno stavebníkem na vlastníka pozemku) právo stavby nezaniká a trvá i nadále.<sup>126</sup> Tento výklad koresponduje se zněním důvodové zprávy k § 1248 OZ, kde se uvádí, že je-li právo stavby pojato jako trvajícím po určitou dobu evidovanou ve veřejných knihách, resp. ve veřejném seznamu, není žádoucí -

---

<sup>123</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1471). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 901, 902.

<sup>124</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 703, obdobně Zima, Petr. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 173.

<sup>125</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1471). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 902.

<sup>126</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 703.

právě proto, že samo může být zatíženo jinými věcnými právy, aby skončilo dříve, než uplyne doba jeho trvání zapsaná ve veřejném seznamu.<sup>127</sup>

Jestliže bychom připustili, že zřeknutí se práva stavby je jednostranným právním jednáním, mohlo by takovéto právní jednání stavebníka v důsledku způsobit existenci práva stavby bez vlastníka, což pochopitelně není žádoucí.

Vlastník pozemku podle ustanovení § 1248 OZ *může* na základě listin, které prokazují zřeknutí se práva stavby, právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, převést na sebe nebo na jinou osobu. Vlastník pozemku tedy může na situaci reagovat převodem práva stavby na sebe či jiného. Nepředpokládá se automatické nabytí práva stavby při zřeknutí se práva stavby vlastníkem zatíženého pozemku, ani zánik práva stavby a tedy situace, kdy by se stavba stala jako součást pozemku vlastnictvím vlastníka pozemku. Zároveň je ale dána možnost, že právo stavby může vlastník pozemku převést nejen na sebe, ale i na jinou osobu. I tato konstrukce se mi jeví poněkud zvláštní, neboť jak může vlastník pozemku v důsledku nakládat s právem stavby, které není jeho vlastnictvím a převést jej na třetí osobu, nepředpokládáme-li mezistupeň, tedy prvotní převod práva stavby na vlastníka pozemku s následným převodem na třetí osobu? Je tedy možné při zřeknutí se práva stavby převést právo stavby na třetí osobu pouze právním jednáním stavebníka, vlastníka pozemku a třetí osoby, tedy jednáním trojstranným?

Připustíme-li, že zřeknutí se práva stavby je jednostranným právním jednáním, pak by také slovo „*může*“ bylo možné vykládat tak, že při zřeknutí se práva stavby stavebníkem má vlastník pozemku pouze dvě možnosti, a to buď převést právo stavby na sebe, nebo na třetí osobu. A opět se dostáváme k otázce, jak může převést něco, co nevlastní? Není pak logický závěr, že nebude-li chtít při zřeknutí se práva stavby stavebníkem vlastník zatíženého pozemku převést právo stavby na sebe ani na třetí osobu, právo stavby zanikne, přestože tento výklad je všeobecně odbornou veřejností (i tvůrcem zákona) odmítnut?

Znamená zřeknutí se práva stavby, že případná úplata je vyloučena? Pokud bychom pojali zřeknutí se práva stavby skutečně jako dvojstranné právní jednání, nelze přece sjednání úplaty vyloučit. Pokud má jít o dvojstranné právní jednání, jehož

---

<sup>127</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku dostupná též na <http://www.pracepropravniky.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik-duvodova-zprava> [cit. 17. 5. 2016].



důsledkem ale není zánik práva stavby, má jít o možnost, jak může vlastník zatíženého pozemku zachovat existenci práva stavby a současně neumožnit vstup třetí osobě do práv stavebníka? Proč by pak ale zákon umožňoval při zřeknutí se práva stavby převést právo stavby nejen na vlastníka zatíženého pozemku (vyjádřením „na sebe“), ale vlastníkem zatíženého pozemku i na třetí osobu?

Domnívám se, že úprava tzv. zřeknutí se práva stavby by si zasloužila konkrétnější a podrobnější rozpracování. Otázku totiž nevzbuzuje pouze to, zda se jedná o jednostranné či dvoustranné právní jednání, i když komentáře k tomuto ustanovení se v tomto shodují, ale i další výše uvedené skutečnosti. Snad alespoň stanovení důvodů, pro které se lze práva stavby zřici, by vneslo do záležitosti větší jasno.

Za stávajícího znění § 1248 občanského zákoníku, podle mého názoru, vyvstává logicky celá řada nejasností a interpretačních problémů a institut „zřeknutí se práva stavby“ tak bude praxí obtížně uchopitelný.

## 9. Zánik práva stavby

Zánikem práva stavby se stavba, která byla jeho součástí, stává součástí pozemku. Vlastníkem stavby, která přestala být součástí práva stavby, se ze zákona stává vlastník pozemku, jehož součástí se stavba stane.

### 9.1. Uplynutí doby

Běžným způsobem zániku práva stavby bude situace, kdy právo stavby zanikne uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno. Toto datum musí být vždy patrné z veřejného seznamu, tj. katastru nemovitostí. Bude se jednat o dobu, která je dána ujednáním smluvních stran, popřípadě dobu uvedenou v rozhodnutí orgánu veřejné moci. V případě nabytí práva stavby vydržením, pokud nebude aplikována moderační pravomoc soudu, se bude jednat o dobu 40 let.

Jak je uvedeno výše, zánikem práva stavby přestává být stavba jeho součástí, stává se součástí pozemku, na kterém je postavena a tedy vlastnictvím vlastníka pozemku. Standardně se tedy zhodnotí vlastnictví vlastníka pozemku. Lze si samozřejmě představit i variantu druhou, tj. že pozemek bude naopak znehodnocen, především v důsledku nepříznivého technického stavu stavby, jejím negativním vlivem na kvalitu pozemku např. způsobením ekologické zátěže, nebo uplynutím životnosti stavby a tedy vzniklé potřebě jejího odstranění. V každém případě se však nabízí předpoklad vzájemného vypořádání stavebníka a vlastníka pozemku. Občanský zákoník v § 1255 stanoví, že není-li ujednáno nic jiného, má stavebník při zániku práva stavby nárok na náhradu za stavbu od vlastníka stavebního pozemku. *Jiné ujednání* může pravděpodobně nastat nejen pouze v době zřizování a vzniku práva stavby, ale kdykoliv během jeho trvání, či až v době jeho zániku. V případě jiného výkladu, tj. pokud by *jiné ujednání* muselo existovat již v době zřízení práva stavby, by bylo pojmově vyloučeno, aby bylo aplikovatelné u práva stavby vzniklého na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. Vyloučení nároku na náhradu za stavbu by rozhodnutí o zřízení práva stavby bez zákonného zmocnění nemohlo obsahovat, protože v rozhodnutí se nejedná o *ujednání*. Pokud by *jiné ujednání* muselo existovat již v době vzniku práva stavby, znamenalo by to, že vyloučit náhradu za stavbu po skončení práva stavby, by bylo možné výhradně ve smlouvě o právu stavby. Při zániku práva stavby vzniklého na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci by nastupovala zásadně zákonná právní úprava, tj. vznikl by

nárok na náhradu. U práva stavby vzniklého na základě vydržení by se *jiné ujednání* mohlo uplatnit v případě, že by jej zahrnovala dobrá víra stavebníka.

Další záležitost, kterou zákon řeší, je výše náhrady za stavbu. Zákon stanoví, že neujednájí-li si strany nic jiného, činí náhrada polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Analogicky tedy přistupuji i k výkladu věty druhé § 1255 OZ, že tedy *jiné ujednání* může pravděpodobně nastat nejen pouze v době zřizování a vzniku práva stavby, ale kdykoliv během jeho trvání, či až v době jeho zániku. V případě jiného výkladu, tj. pokud by *jiné ujednání* muselo existovat již v době zřízení práva stavby, by bylo pojmově vyloučeno, aby bylo aplikovatelné u práva stavby vzniklého na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. Rozhodnutí orgánu veřejné moci by odlišné stanovení výše náhrady za stavbu nemohlo bez zákonného zmocnění obsahovat, protože v rozhodnutí nejde o *ujednání stran*. Při zániku práva stavby vzniklého na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci by nastupovala zásadně zákonná právní úprava, tj. povinnost vlastníka pozemku uhradit stavebníkovi polovinu hodnoty stavby. Možnost ujednání o jiné výši náhrady za stavbu by byla možná pouze u práva stavby zřízeného na základě smlouvy. U práva stavby vzniklého na základě vydržení by se *jiné ujednání* mohlo uplatnit v případě, že by jej zahrnovala dobrá víra stavebníka.

Je pochopitelné, že zákonodárce považoval za vhodné přijmout úpravu, která řeší majetkové vypořádání vlastníka pozemku a vlastníka práva stavby po jeho zániku. Nicméně je potřeba si uvědomit, že tak činí pouze pro případ zániku práva stavby uplynutím doby. Zároveň ale ponechává stranám široké pole pro sjednání vypořádání dle jejich představ. Je otázkou, zda je v tomto případě žádoucí, aby si strany mohly v rámci vypořádání odlišně sjednat povinnost náhrady i její výši, než jak je upravena zákonem. Zánikem práva stavby totiž zanikají veškerá práva, která na něm vázla, tj. zejména případná zástavní práva. Občanský zákoník sice v § 1256 stanoví, že oprávněné osoby, tj. především případný zástavní věřitel, jsou oprávněny uspokojit se z náhrady, která je vyplacena stavebníkovi vlastníkem pozemku, avšak případným odlišným ujednáním o výši náhrady, tj. především jejím snížením oproti zákonem upravené výši, může dojít fakticky ke zkrácení těchto oprávněných osob.

Oprávněné osoby mají ze zákona nárok na uspokojení se z náhrady, avšak samozřejmě pouze do její výše. Pokud je ale sjednána náhrada nižší než činí nároky oprávněných osob, nebo pokud není sjednána vůbec, zanikají zástavní práva i jiná práva

bez náhrady. Z tohoto úhlu pohledu vnímám možnost stran sjednat si náhradu odlišně od zákona, popřípadě ji nesjednat vůbec, jako mírně problematickou, byť existují zákonné prostředky, jak se oprávněná osoba může bránit (především § 589 a násl. OZ).

Pokud jde o určení hodnoty stavby, bude se jednat o cenu obvyklou v souladu s § 492 odst. 1 OZ. Obvyklá cena je v zákoně o oceňování majetku<sup>128</sup> definována v ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly). Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu.<sup>129</sup>

## **9.2. Dohoda o ukončení**

Není vyloučeno, aby právo stavby zaniklo na základě dohody stran před uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno. Právní následky jsou stejné, tj. stavba se stává součástí pozemku, na němž je postavena. Součástí dohody o ukončení práva stavby bude nutně i způsob vypořádání mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem, když pro

---

<sup>128</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>129</sup> Ministerstvo financí ČR. Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb), 25. 9. 2014. Dostupné na <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349> [cit. 21. 11. 2016].

tento způsob zániku práva stavby není zákonem v rámci vypořádání stanoveno ničeho. V tomto případě zániku práva stavby však zákon v § 1249 OZ chrání osoby, v jejichž prospěch bylo do veřejného seznamu, tj. katastru nemovitostí zapsáno k právu stavby věcné právo. Bude se typicky jednat o zástavní právo nebo služebnost. Vůči věcným právům těchto třetích osob nastávají právní následky výmazu práva stavby až zánikem tohoto věcného práva. To znamená, že výmaz je proveden s výhradou těchto práv.

To neplatí, pokud k výmazu práva stavby z katastru nemovitostí udělí osoby, které mají na právu stavby zapsána svá věcná práva, souhlas. V tom případě výmazem práva stavby z katastru nemovitostí nastávají právní účinky i vůči těmto osobám, právo stavby zanikne a spolu s ním i veškerá práva na něm váznoucí. Třetí osoby v tomto případě nemohou postihovat vlastníka pozemku.<sup>130</sup>

### **9.3. Odstoupení od smlouvy o právu stavby a výpověď**

Domnívám se, že by mělo být možné u práva stavby, vzniklého na základě smlouvy, ujednat možnost odstoupení od smlouvy podle § 2001 občanského zákoníku. Nelze jistě tento způsob zániku závazků u smlouvy o právu stavby využívat plošně, nicméně pro skutečně závažná porušení by, podle mého názoru, měla být tato možnost dána. Absolutně vyloučeno to není. Občanský zákoník to přímo nezakazuje a lze tedy využít ustanovení § 11 OZ, který stanoví, že obecná ustanovení o vzniku, změně a zániku práv a povinností ze závazků z části upravující relativní majetková práva se použijí přiměřeně i na vznik, změnu a zánik jiných soukromých práv a povinností. Možnost by tedy měla být dána úměrou a měla by být posouzena s ohledem na zákaz omezení práva stavby ujednáním rozvazovací podmínky podle § 1246 OZ. Čili konkrétní důvod pro možné odstoupení od smlouvy by neměl zahrnovat formulaci rozvazovací podmínky. To by samozřejmě bylo na jisto shledáno jako tzv. obcházení zákona a jako takové by toto právní jednání bylo neplatné v souladu s § 580 občanského zákoníku.

Zároveň si ale lze, podle mého názoru, v praxi představit řadu natolik závažných příkladů porušení práv, respektive povinností z práva stavby, že absolutní nemožnost jednostranně ukončit tento smluvní vztah bych považovala za stěží obhajitelný.

---

<sup>130</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 705.

Jsem si nicméně plně vědoma, že převládající právní názor je právě opačný. Komentář Wolters Kluwer k ustanovení § 1248 OZ uvádí, mimo jiné, že zákon stavebníkovi nepřiznává oprávnění po dobu trvání práva stavby se jednostranným právním jednáním z práva stavby vyvázat.<sup>131</sup> Tento komentář sice směřuje pouze k postavení stavebníka, nicméně je z něj možné presumovat všeobecný názor na nemožnost jednostranného ukončení smlouvy o právu stavby.

Petr Zima uvádí, že přitakání možnosti sjednat platně specifické důvody pro odstoupení od smlouvy, které by byly identické s důvody použitelnými pro formulaci rozvazovací podmínky, by znamenalo formální nahrazení rozvazovací podmínky jiným způsobem skončení smlouvy, což by bylo proti smyslu institutu práva stavby.<sup>132</sup> Stejný autor dovozuje, že odstoupení od smlouvy o právu stavby může mít zamýšlené účinky pouze před vkladem práva stavby do veřejného seznamu.<sup>133</sup>

S ohledem na to lze považovat absenci úplné úpravy zániku práva stavby v občanském zákoníku za problematickou. Již navazující věcné právo k věci cizí upravené občanským zákoníkem, jímž je služebnost, podrobnější úpravu zániku tohoto práva nepostrádá a tak je, dle mého názoru, v případě služebnosti výrazně snazší dojít k všeobecně akceptovatelnému závěru o právních možnostech případného jednostranného ukončení smlouvy, jímž se toto věcné právo zřizuje. Dovožovat závěr o nemožnosti jednostranného ukončení smlouvy o právu stavby smyslem tohoto institutu je sice pochopitelné, nicméně přinejmenším diskutabilní.

Připustíme-li však možnost odstoupení od smlouvy o právu stavby, pak je na místě zkonfrontovat tento stav s ustanovením § 1249 OZ, který obecně stanoví, že zanikne-li právo stavby předtím, než uplyne jeho doba, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Toto ustanovení by se, dle mého názoru, nemohlo uplatnit, neboť předpokládá, že právo stavby existovalo a zaniklo dříve, než uplynula jeho doba. V případě odstoupení od smlouvy by se však na situaci hledělo tak, že právo stavby ani nevzniklo a odstoupením

---

<sup>131</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 703.

<sup>132</sup> Zima, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 75.

<sup>133</sup> Zima, P. Několik mýtů o právu stavby. In Právní rozhledy, č. 19/2015, s. 679.

od smlouvy by tak zanikala i případná věcná práva na něm váznoucí se všemi s tím spojenými důsledky.

Jeví se mi, že oproti možnosti odstoupení od smlouvy, je mnohem problematičtější akceptovat možnost ujednání o výpovědi smlouvy o právu stavby. Právní následky případné výpovědi smlouvy a rozvazovací podmínky jsou na rozdíl od případného odstoupení od smlouvy totožné. Zakazujeme-li tedy rozvazovací podmínku, dovést zákaz výpovědi je na místě. Jak v případě rozvazovací podmínky, tak výpovědi smlouvy právní vztah vznikl, existoval a před předpokládanou dobou jeho ukončení zaniká na základě skutečnosti, která je v době jeho sjednávání nejistá. Nicméně po dobu jeho trvání si strany plnily po právu, právní vztah pouze nepokračuje.

Naproti tomu při zániku smlouvy odstoupením od smlouvy se závazek zrušuje od počátku a strany si musí vrátit to, co plnily. Právní následky se tedy od rozvazovací podmínky zásadně liší. Moje úvaha nad případným způsobem vypořádání mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem při zániku práva stavby odstoupením od smlouvy směřuje především k § 1084 a násl. občanského zákoníku.

Přes výše uvedený názor, že sjednání důvodu pro odstoupení od smlouvy o právu stavby by mělo být teoreticky možné, musím zároveň připustit, že zformulovat důvod pro odstoupení od smlouvy tak, aby nenaplňoval formulaci rozvazovací podmínky, je značně obtížné, pokud ne nemožné.

#### **9.4. Promlčení práva stavby**

Možnost promlčení práva stavby vnímám jako poněkud problematickou. Na právo stavby by se vztahovalo promlčení podle § 631 občanského zákoníku, čili právo stavby by se promlčovalo za deset let ode dne, kdy mohlo být vykonáno poprvé. Účelem práva stavby je zřídit a *mít* vlastní trvalou stavbu na cizím pozemku. Poprvé by tedy mohlo být vykonáno, tj. stavba by mohla být realizována dnem následujícím po dni zápisu práva stavby do katastru nemovitostí, po dni nabytí právní moci rozhodnutí orgánu veřejné moci, respektive po dni, v němž došlo ke splnění všech podmínek pro vydržení práva stavby.<sup>134</sup> Podle komentáře Wolters Kluwer pokud do deseti let po takovémto dni

---

<sup>134</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 705.

stavebník neuskuteční výstavbu stavby na zatíženém pozemku, právo stavby se promlčí. S tímto názorem se neztotožňuji.

Stavba vyhovující právu stavby bude standardně podléhat povolení příslušného stavebního úřadu. Lze sice předpokládat, že deset let je dostatečná doba pro možné získání příslušného stavebního povolení, nicméně nelze vyloučit případ, že potřebného rozhodnutí nebude z důvodů jiných, než na straně stavebníka, dosaženo. Lze si také představit existenci jiných nečekaných objektivních či subjektivních okolností bránících okamžitému zahájení stavby, nebo jejímu řádnému dokončení, kdy může nastat uplynutí desetileté lhůty od vzniku práva stavby. Nejen provázanost s právem veřejným v tomto případě tak, dle mého názoru, navozuje pochybnost o možném promlčení práva stavby v důsledku nezahájení stavební činnosti či dokonce při nedokončení stavby v desetileté lhůtě. Ke stejnému závěru dochází i Petr Zima, když dovozuje, že za situace, kdy stavebník aktivně působí v procesu zřízení práva stavby a kdy případně platí stavební plat, by bylo příliš tvrdé definovat pojem *výkon práva* až jako okamžik realizace stavby. Výkon práva stavby je nutné definovat již tím, že stavebník činí nezbytné kroky k tomu, aby stavba byla zřízena.<sup>135</sup> Osobně i já vnímám možné promlčení se práva stavby pouze za situace, kdy po jeho vzniku stavebník nekoná žádné kroky, které by vedly či měly vést ke vzniku stavby na zatíženém pozemku, kdy je zcela nečinný. Otázkou je případný způsob vypořádání mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem při tomto způsobu zániku práva stavby.

Podle § 618 OZ, promlčí-li se právo zapsané ve veřejném seznamu, vymaže z něj promlčené právo ten, kdo veřejný seznam vede, a to na návrh osoby, která má na výmazu právní zájem. Je zde dána povinnost veřejného seznamu, tedy katastru nemovitostí, promlčené právo stavby na návrh vymazat. Komentář Wolters Kluwer poukazuje na ustanovení § 66 katastrální vyhlášky, ze kterého, podle jeho názoru, při důsledné aplikaci vyplývá nemožnost podání návrhu na výmaz práva stavby na základě jeho promlčení vlastníkem zatíženého pozemku, přestože lze předpokládat, že na výmazu takového práva z katastru nemovitostí bude mít zájem obvykle právě vlastník zatíženého pozemku.<sup>136</sup>

---

<sup>135</sup> Zima, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 187.

<sup>136</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 706.



Ustanovení § 66 katastrální vyhlášky za osobu, která promlčení práva stavby musí potvrdit, označuje stavebníka, neboť požaduje potvrzení o zániku nebo o promlčení práva dosud zapsaného v katastru vydaného osobou, v jejíž prospěch je zaniklé nebo promlčené právo dosud v katastru zapsáno (dále jen „*potvrzení o zániku práva*“). Právo stavby je v katastru nemovitostí zapsáno ve prospěch stavebníka. Nicméně se nedomnívám, že výše uvedený výklad tohoto ustanovení je správný, protože návrh na výmaz práva a listina, kterou je k návrhu potřeba doložit (což je potvrzení o zániku práva), jsou dvě rozdílné věci. Dle mého názoru, návrh na výmaz promlčeného práva stavby může podat vlastník pozemku, jakožto osoba, která má na výmazu právní zájem, s tím, že v souladu s § 66 odst. 1 písm. b) katastrální vyhlášky, musí k návrhu doložit písemné potvrzení stavebníka o promlčení práva stavby. Zůstává tak nedořešená pouze situace, kdy stavebník, ať už z jakéhokoliv důvodu, nebude chtít takovéto potvrzení pro účely výmazu práva stavby z katastru nemovitostí vydat.

K tomu snad lze dodat, že prozatím zůstává ještě čas na to, aby byl tento nesoulad legislativně dořešen, neboť případné promlčení práva stavby a tedy potřeba jeho výmazu z katastru nemovitostí na základě promlčení, s ohledem na délku promlčecí doby, může teoreticky nastat nejdříve za více než šest let.

## **9.5. Podstatná změna okolností**

Právo stavby může zaniknout také na základě rozhodnutí soudu v souvislosti s takzvanou podstatnou změnou okolností. Podle § 2000 odst. 1, věta druhá OZ, soud zruší závazek, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnilo do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána. Možnost zániku práva stavby na základě podstatné změny okolností přichází v úvahu pouze u práva stavby vzniklého na základě smlouvy. Lze si jistě představit řadu jak objektivních, tak subjektivních okolností, které, pokud by byly jedné či druhé straně při sjednávání práva stavby známé, by znamenaly důvod pro neuzavření smlouvy o právu stavby. Konkrétní posouzení by musel příslušný soud provádět individuálně. Návrh na zrušení smlouvy o právu stavby z důvodu podstatné změny okolností je možné u soudu uplatnit nejdříve po uplynutí deseti let.<sup>137</sup> I zde zůstává

---

<sup>137</sup> Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054), Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1185: „*Můžeme tedy postulovat dva možné výkladové závěry, z nichž se přikláníme k prvně uvedenému: Ustanovení § 2000 dovoluje soudní zrušení u šněrovacích smluv za*

otázkou případný způsob vypořádání mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem, když vypořádání v řízení podle § 2000 odst. 1 OZ nelze předpokládat. Ochrana osob, pro které bylo zapsáno k právu stavby věcné právo, by měla zůstat i v tomto případě zachována (§ 1249 OZ).

## **9.6. Splynutí**

V případě, že by právo stavby zanikalo splynutím práv a povinností stavebníka a vlastníka zatíženého pozemku v jedné osobě, jak uvádí komentář Wolters Kluwer, o čemž již bylo pojednáno v kapitole 2., odstavci 2. 1. této práce, jednalo by se o další způsob zániku práva stavby. Jak už ale také bylo výše uvedeno a zdůvodněno, osobně se nedomnívám, že stane-li se vlastníkem práva stavby a zatíženého pozemku tatáž osoba, právo stavby by zanikalo.

## **9.7. Zánik práva stavby a katastr nemovitostí**

Zanikne-li právo stavby, provede se jeho výmaz z katastru nemovitostí po provedeném vkladovém řízení. Dle právních důvodů půjde o výmaz práva stavby buď konstitutivní, a to v případě dohody o ukončení práva stavby, nebo deklaratorní, kterému budou odpovídat ostatní způsoby zániku práva stavby. Samotná stavba zůstane v katastru nemovitostí evidována jako součást pozemku, ke kterému bylo původně právo stavby zřízeno.

## **9.8. Zánik stavby**

Zánikem stavby nezaniká právo stavby. Nadzemní stavba zaniká tehdy, není-li již patrně dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží původní stavby, tj. zpravidla destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním podlažím, obvykle při současném odstranění zdiva příček. Objem nově zbudovaných konstrukcí na místě - základech - původní stavby však rozhodující není.<sup>138</sup>

Zanikla-li stavba, končí v souladu s § 2226 a § 2341 OZ sjednaný nájem a pacht. Právo stavby však trvá a je tedy možné postavit novou stavbu, která odpovídá právu stavby.

---

*stejných vstupních podmínek, tj. vždy až po uplynutí deseti let. Až teprve důvody tohoto zrušení jsou alternativní – buď jde o absenci vážného důvodu, anebo o změnu okolností.“*

<sup>138</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. února 2001, 20 Cdo 931/99.

## 10. Stavba jako samostatná nemovitá věc a právo stavby

Pokládám si otázku, zda by přes konstatování občanského zákoníku, že právem stavby může být zatížen pozemek, mohlo být právo stavby zřízeno i k již existující stavbě (budově), která není součástí pozemku a je samostatnou nemovitou věcí. Vzhledem k tomu, že od roku 1964 mohly zcela běžně vznikat stavby budov, které měly odlišného vlastníka od vlastníka pozemku, je, dle mého názoru, tato otázka na místě. Z druhé věty § 1240, odst. 1 OZ jednoznačně vyplývá, že právo stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu se může týkat i stavby již zřízené. Jedná se o možnost využít tohoto institutu typicky k rekonstrukci či modernizaci již existující stavby, například také k nástavbě, přístavbě objektu a podobně. Zároveň ale platí věta první, tedy, že pozemek může být zatížen věcným právem stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. V případě práva stavby, jehož součástí je již zřízená stavba, lze tedy výkladově dospět k tomu, že občanský zákoník předjímá, že případně tato již zřízená stavba je zásadně součástí pozemku. Je-li stavba součástí pozemku a má-li být součástí práva stavby, nemůže být na stejné úrovni součástí práva stavby a součástí pozemku.<sup>139</sup> Lze tedy dospět k závěru, že existující stavba, k níž je zřízeno právo stavby, přestává být součástí pozemku a stává se po dobu trvání práva stavby součástí práva stavby.

Z povahy institutu práva stavby usuzuji, že zatížit právem stavby by mělo být možné i již zřízenou stavbu, která není součástí pozemku a je tedy samostatnou nemovitou věcí. Tedy fakticky umožnit zřídit stavbu na stavbě. Ke stejnému závěru dospívá s odkazem na § 3023 občanského zákoníku i Petr Tégl.<sup>140</sup> Domnívám se, že jiný závěr by odporoval smyslu tohoto institutu, pro který byl do našeho právního řádu po návratu superficiální zásady znovu zaveden, tj. například i jako nástroj pro podporu investiční činnosti. Zároveň je však nutné připustit, že tento výklad může v praxi způsobit komplikované situace. Při tomto závěru by, mimo jiné, obdobně podle § 1254 mělo existovat předkupní právo stavebníka ke stavbě a předkupní právo vlastníka stavby k právu stavby. Zároveň by však existovalo v souladu s § 3056 občanského zákoníku k této stavbě předkupní právo vlastníka pozemku, na němž je stavba zřízena. Pokud by se tedy vlastník stavby rozhodl pro její převod, měli by předkupní právo jak

<sup>139</sup> Zima, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 36, 37.

<sup>140</sup> Tégl, P. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II. Webový portál Právní prostor, 14. 1. 2015. Dostupné na <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii> [cit. 17. 5. 2016].

vlastník pozemku, tak stavebník za předpokladu, že by předkupní právo stavebníka k právu stavby nebylo vyloučeno, jak připouští § 1254 občanského zákoníku. Naskýtá se pak otázka, které z těchto zákonných předkupních práv by mělo mít přednost. S ohledem na to, že nelze vyloučit vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a zřízené stavby, která není podle předchozích právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti občanského zákoníku, tj. ke dni 1. 1. 2014, lze se domnívat, že přednost by mělo mít předkupní právo vlastníka pozemku před předkupním právem stavebníka. Sám občanský zákoník úpravu přednosti více zákonných předkupních práv neobsahuje.

Modifikována by také byla situace při zániku práva stavby, kdy by se stavba odpovídající právu stavby měla stát zásadně součástí stavby, která je samostatnou nemovitou věcí, nikoliv pozemku.

Petr Zima si sice neklade otázku možnosti zřízení práva stavby k již existující stavbě, jakožto nemovité věci podle § 3055 občanského zákoníku, ale dospívá k závěru, že zřízení práva stavby k pozemku jednoho vlastníka, které by se současně vztahovalo na existující stavbu ve vlastnictví jiné osoby, není v § 1240 OZ předpokládáno, protože zákonná úprava řeší v souvislosti s právem stavby vždy vztah dvou osob: vlastníka pozemku a stavebníka.<sup>141</sup> Nespěje tedy k závěru možnosti či nemožnosti zřízení práva stavby k již existující stavbě, která je samostatnou nemovitou věcí, ale vycházejí ze zákonem dané definice § 1240 OZ, že pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka), konstruuje situaci, kdy by v rámci práva stavby vystupovaly tři různé osoby: vlastník pozemku, který má být zatížen právem stavby, vlastník na něm existující stavby kterou by stavebník měl *mít* k dispozici v rámci práva stavby a stavebník. To považuje za situaci mimo koncept práva stavby, a protože se zákon k uvedené situaci nevyjadřuje (neuvádí, kdo může být vlastníkem již existující stavby), může být tato otázka podle něho ještě předmětem diskuzí.<sup>141</sup>

Vzhledem k tomu, že katastrální zákon i katastrální vyhláška výslovně počítají se zápisem práva stavby do katastru nemovitostí jako věcného práva k pozemku, je otázkou, jak by se vůbec katastrální úřad s návrhem na vklad práva stavby ke stavbě, která není součástí pozemku, vypořádal.

---

<sup>141</sup> Zima, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 36.

Pokud jde však o případnou možnost zřídit právo stavby ke stavbě, která je samostatným předmětem práv z důvodu její dočasnosti podle § 506 OZ, tuto vylučuji. Právo stavby je možné zřídit v souladu s občanským zákoníkem k nemovité věci, konkrétně pozemku. Výše jsem dospěla k tomu, že obdobně by mohlo být právo stavby zřízeno také ke stavbě, která je samostatnou nemovitou věcí. Ze znění § 498 OZ je zřejmé, že občanský zákoník obsahuje taxativní výčet toho, co je věcí nemovitou. Dočasná stavba podle § 506 odst. 1 OZ je podle tohoto ustanovení právně věcí movitou, byť její přirozená povaha může být nemovitá. Přikláním se tak k výkladu pojmu nemovitá věc v občanském zákoníku, a tedy soukromém právu, daném komentářem C. H. Beck,<sup>142</sup> přestože jsou i názory opačné.<sup>143</sup> Dočasné stavby považuje za věci movité například také rakouská odborná literatura.<sup>144</sup>

Rozšířit možnost zřízení práva stavby ke stavbě, která je movitou věcí, považuji za nepřijatelné.

---

<sup>142</sup> Lavický, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§1-654). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1766: „Zejména z § 3055 odst. 1 je zřejmé, že zákonodárce jde u vymezení věcí nemovitých cestou taxativního (ostrého) výčtu, a věcmi nemovitými tak jsou pouze ty věci, které jsou za věci nemovité výslovně označeny. I kdyby tedy povaha určité věci byla přirozeně nemovitá, neznamená to, že musí jít o věc nemovitou z hlediska soukromoprávního.“

<sup>143</sup> Tégl, P., Melzer, F. Superedifikáty a nový občanský zákoník. In Právní rozhledy, č. 4/2014, s. 132: „Lze uzavřít, že omezení § 498 odst. 1 ObčZ nedopadá na případy, kdy z teleologie jak samotného občanského zákoníku, tak i jiných právních předpisů vyplývá, že dané věci se mají řídit ustanoveními o věcech nemovitých. To ostatně vyplývá i z požadavku spravedlnosti stejně posuzovat stejně a různě různě, přičemž není vůbec zřejmé, proč by kritériem odlišného posouzení mělo být jen to, že je určitá skutečnost upravena obecným nebo zvláštním předpisem. Jak stavby, které se dle § 3055, případně § 3060 ObčZ nestávají součástí pozemku, tak i dočasné stavby ve smyslu § 506 odst. 1 ObčZ, jsou věcmi nemovitými.“

<sup>144</sup> Koziol, H., Bydliniski, P., Bollenberger, R. Kurzkomentar zum ABGB. 3. Auflage. Wien – New York: Springer Verlag, 2010, s. 420 nebo Iro, G. Bürgerliches Recht. Band IV. Sachenrecht. 4. Auflage. Wien – New York: Springer Verlag, 2010, s. 16.

## **11. Právo stavby a veřejné právo**

### **11.1. Právo stavby a stavební právo**

Znovuzavedení práva stavby do našeho právního řádu sice nezasáhlo do stavebního práva, rozhodně ale ovlivnilo řízení vedená stavebním úřadem za účelem povolování staveb na cizích pozemcích. Je-li soukromoprávním titulem pro povolení stavby na cizím pozemku smlouva o právu stavby, půjde, nebude-li stavebníkem požadováno jinak, z pohledu veřejného práva, tedy stavebního zákona, o stavbu trvalou. Bude-li tedy stavební úřad povolovat umístění stavby na cizím pozemku na základě práva stavby, bude ji povolovat na časově neomezenou dobu. Což samozřejmě koresponduje s tím, že stavba i poté, co právo stavby zanikne, zůstane na pozemku umístěna, a to nově jako jeho součást a tedy vlastníka pozemku.

### **11.2. Daňové souvislosti**

Vzhledem k tomu, že je právo stavby nemovitou věcí, bylo nutné, aby na jeho zavedení do našeho právního řádu reagovaly, mimo jiné, i právní předpisy týkající se úpravy daňových povinností. Práva stavby se tak, jako jiných nemovitých věcí, týká několik daní, a to daň z nemovitých věcí, daň z nabytí nemovitých věcí, daň z příjmu a také daň z přidané hodnoty. Ve stručnosti tedy dále uvádím jednoduchý přehled a některé základní informace k jednotlivým daním vztahujícím se k právu stavby.

#### **11.2.1. Daň z nemovitých věcí**

Daň z nemovitých věcí je upravena v zákoně č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Daň z nemovitých věcí je majetkovou daní a tvoří ji daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Je-li pozemek, ke kterému bylo zřízeno právo stavby, dosud nezastavěn, ale je podle zákona o dani z nemovitých věcí stavebním pozemkem<sup>145</sup>, pak poplatníkem daně z pozemku je stavebník. Základem daně je výměra pozemku v m<sup>2</sup>. Základní sazba daně činí 2 Kč/m<sup>2</sup>, která se násobí

---

<sup>145</sup> Podle § 6 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí, je pro účely tohoto zákona stavebním pozemkem zdanitelnou stavbou nezastavěný pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a to v rozsahu výměry pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající zastavěné ploše nadzemní části zdanitelné stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se zdanitelná stavba nebo všechny jednotky v ní stanou předmětem daně ze staveb a jednotek, nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti nebo posouzení autorizovaným inspektorem pozbude účinků anebo zaniknou účinky veřejnoprávní smlouvy.

koeficientem, jehož výše se odvíjí od počtu obyvatel dané obce. Tento koeficient mohou obce v zákonem daném rozsahu měnit.<sup>146</sup>

Je-li následně na zatíženém pozemku zřízena zdanitelná stavba, stává se předmětem daně tato stavba<sup>147</sup> a stavebník se stává poplatníkem daně z této stavby. Zjednodušeně řečeno, samotné právo stavby nepodléhá dani z nemovitých věcí, ale stavebník je nejprve poplatníkem daně z pozemků. Po samotném řádném zřízení stavby se stavebník stává poplatníkem daně ze staveb.

### 11.2.2. Daň z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí je upravena v zákonném opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zákona č. 254/2016 Sb., a je majetkovou daní. Daň z nabytí nemovitých věcí se váže na úplatné nabytí práva stavby originálním způsobem, přičemž za nabytí vlastnického práva k právu stavby se považuje také prodloužení doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno.<sup>148</sup> Touto daní je také zatížen úplatný převod práva stavby a nabytí stavby, která se stane součástí pozemku, vlastníkem pozemku po skončení práva stavby. Poplatníkem daně z nemovitých věcí je nabyvatel vlastnického práva.<sup>149</sup> V případě zřízení práva stavby, jeho prodloužení nebo převodu je to tedy stavebník (respektive nový stavebník), v případě zániku práva stavby je to vlastník pozemku, jehož součástí se stavba stane. Sazba daně z nemovitých věcí činí 4 % z nabývací ceny. Způsob oceňování práva stavby stanoví zákon o oceňování majetku.<sup>150</sup>

### 11.2.3. Daň z příjmu

Daň z příjmů je upravena zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Pokud jde o právo stavby, daňová povinnost je spojena s jeho

<sup>146</sup> Ustanovení § 6 odst. 4 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí.

<sup>147</sup> Bakeš, M., Karfíková, M., Kotáb, P., Marková, H. a kol. Finanční právo. 6. upravené vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 223. „*Dani ze staveb podléhají stavby, které mají charakter nemovitosti ve smyslu občanského zákoníku (tj. stavby spojené se zemí pevným základem) a které podléhají kolaudačnímu řízení ve smyslu stavebněprávních předpisů (tj. stavby, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí). Stavba, která nespĺňuje tyto znaky, není stavbou v pojetí daně z nemovitosti a dani ze staveb nepodléhá. Na pozemek, na kterém se taková stavba nalézá, se proto pro daňové účely pohlíží jako na nezastavěný a stanoví se z něj daň z pozemků. Kromě staveb, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, podléhají dani též stavby kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a v rozporu se stavebně právními předpisy bez kolaudace užívané (...).*“

<sup>148</sup> Ustanovení § 3 odst. 2, zákonného opatření Senátu.

<sup>149</sup> Ustanovení § 1 zákonného opatření Senátu.

<sup>150</sup> Ustanovení § 16a zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

vznikem, ale i trváním a zánikem. V případě vzniku práva stavby za úplatu je zdaněn jednorázový příjem vlastníka pozemku. Zdaněna jsou i opakující se plnění (příjmy) v podobě stavebního platu v době trvání práva stavby. Sazba daně je v případě příjmu vlastníka pozemku fyzické osoby 15%,<sup>151</sup> v případě vlastníka pozemku právnické osoby 19 %.<sup>152</sup> Pokud by bylo právo stavby zřízeno bezúplatně, pak daňová povinnost vzniká na straně stavebníka. Při zániku práva stavby, dojde-li k vypořádání, na základě kterého obdrží stavebník náhradu za stavbu, podléhá také tento příjem na straně stavebníka dani z příjmů.

#### 11.2.4. Daň z přidané hodnoty

Daň z přidané hodnoty<sup>153</sup> je typem nepřímé daně, která se vztahuje na všechny podnikatelské aktivity (s výjimkou osvobozených činností) a všechny podnikatelské subjekty (s výjimkou podnikatelů s malým obratem).<sup>154</sup> Předmětem daně z přidané hodnoty je zřízení práva stavby, převod práva stavby a přechod práva stavby v dražbě, pokud k tomuto dochází za úplatu, a to za podmínky, že plnění uskuteční osoba povinná k dani.<sup>155</sup> Základní sazba daně je 21 %, snížená sazba daně je 15 %.

### 11.3. Právo stavby v některých dalších právních předpisech

Na právo stavby, jakožto na nově upravenou nemovitou věc, musely reagovat například i právní předpisy upravující hospodaření s majetkem veřejnoprávních korporací. Rozhodnutí o nabytí práva stavby, jeho převodu a také jeho zřízení na vlastním pozemku tak bylo doplněno do výhradních rozhodovacích kompetencí zastupitelstva obce,<sup>156</sup> zastupitelstva kraje<sup>157</sup> a zastupitelstva hlavního města, respektive městské části.<sup>158</sup> Právo stavby je jedinou nehmotnou nemovitou věcí, která je v rámci hospodaření územně samosprávných celků postavena na úroveň hmotných nemovitých

<sup>151</sup> Ustanovení § 16 zákona o daních z příjmů.

<sup>152</sup> Ustanovení § 21 zákona o daních z příjmů.

<sup>153</sup> Tato daň je upravena zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>154</sup> Bakeš, M., Karfíková, M., Kotáb, P., Marková, H. a kol. Finanční právo. 6. upravené vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 169.

<sup>155</sup> Bakeš, M., Karfíková, M., Kotáb, P., Marková, H. a kol. Finanční právo. 6. upravené vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 172. „Osoba povinná k dani je fyzická nebo právnická osoba, která samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti. Osobou povinnou k dani je i právnická osoba, která nebyla založena nebo zřízena za účelem podnikání, pokud uskutečňuje ekonomické činnosti. Termín ekonomická činnost se víceméně kryje s ustáleným obsahem pojmu podnikání.“

<sup>156</sup> Ustanovení § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>157</sup> Ustanovení § 36 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>158</sup> Ustanovení § 59, § 89 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.



věcí. Tato skutečnost je podle mého názoru zcela na místě, neboť ač samo věc nehmotná, právo stavby v sobě zahrnuje i stavbu, která je ve vnějším světě věcí hmotnou. Je tedy plně odůvodněno, že se na nakládání s právem stavby veřejnoprávními korporacemi bude vztahovat úprava identická, jako na nakládání s hmotnými nemovitými věcmi, především pozemky.

## 12. Historie práva stavby na našem území

Institut práva stavby není v našem právním řádu zcela nový, byť nejen pro právní veřejnost tomu tak může ve skutečnosti v praxi od 1. ledna 2014 být. Lépe by se hodilo označit jej za institut staronový, který měl na našem území spletitý osud daný především politickým a společenským směřováním našeho státu.

Poprvé, a to samostatným zákonem, bylo u nás právo stavby kodifikováno zákonem č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu, ze dne 26. dubna 1912, tedy v době, kdy naše země byly součástí monarchie Rakousko - Uhersko. Tato právní úprava vycházela ze staré římské zásady *superficies solo cedit* a platila na našem území až do roku 1947.

V roce 1947 byla nahrazena úpravou zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby. Tento zákon plně zrušil a nahradil zákon o stavebním právu z roku 1912, a to s účinností od 10. července 1947. Pojetí práva stavby však zůstávalo stejné a úprava práva stavby nedoznala obsahově významnějších změn. Zákon samotný se však v praxi příliš neuplatnil, neboť byl záhy zrušen novým občanským zákoníkem.

Nelze opomenout, že v mezidobí se právní úprava práva stavby stala součástí vládního návrhu nového občanského zákoníku nově vzniklého samostatného státu – Československé republiky, který byl dokončen v roce 1937. Tento kodex však s ohledem na nastalou politickou situaci, respektive celkovou situaci v Evropě před vypuknutím druhé světové války, nebyl schválen.

Tradiční pojetí práva stavby vzalo za své přijetím občanského zákoníku z roku 1950 s účinností od 1. ledna 1951 a občanský zákoník z roku 1964 jej již neobsahuje vůbec, přičemž dokonce s účinností od 1. ledna 1992 výslovně stanoví, že stavba není součástí pozemku.

Přes relativně dlouhou neexistenci institutu práva stavby v našem právním řádu vznikala i v tomto období judikatura, která zaniklý institut práva stavby zohledňovala. Jednotlivé soudy dospívaly k nutnosti respektovat právní vztahy z práva stavby vzniklého za účinnosti zákona č. 86/1912 ř. z. Bylo-li zřízeno právo stavby ve smyslu zákona č. 86/1912 ř. z., existuje podle názoru soudů i po změnách provedených

zákonem č. 88/1947 Sb., občanským zákoníkem z roku 1950 i občanským zákoníkem z roku 1964, a zaniká uplynutím stanovené doby.<sup>159</sup>

V současné úpravě práva stavby v občanském zákoníku lze vysledovat výraznou inspiraci úpravou práva stavby obsaženou jak v zákoně č. 86/1912 ř. z., tak především v zákoně č. 88/1947 Sb., nebo až převzetí některých částí.

## 12.1. Právo stavby podle zákona č. 86/1912 ř. z.

Zákon o stavebním právu vzniká v době platnosti obecného zákoníku občanského z roku 1811,<sup>160</sup> který stojí na zásadě *superficies solo cedit*, a stavbu tak považuje za příslušenství pozemku, od pozemku neoddělitelnou.<sup>161</sup>

Právo stavby<sup>162</sup> bylo upraveno jako nový typ věcného práva. Právo stavby bylo definováno jako věcné, zcizitelné a dědičné právo mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Zákon neuváděl, zda se musí jednat pouze o nově zřizovanou stavbu, nebo zda se může jednat i o stavbu již existující. Právo stavby mohlo být zřízeno i na ty části pozemku, které nebyly k samotné stavbě potřebné, ale sloužily k prospěšnějšímu užívání stavby. Zákon výslovně zakazoval možnost zřízení práva stavby pouze k části budovy, zejména pouze k některému jejímu patru.

Okruh osob, které mohly být stavebníkem, nebyl zákonem nijak omezen. Právo stavby však mohlo být zřízeno výhradně na pozemku státu, země, okresu, obce nebo veřejného fondu. Tím byl dán účel, který mělo právo stavby plnit, to je zejména jako možnost zřizování staveb k uspokojování veřejných potřeb. Za podmínky rozhodnutí zemského politického úřadu o tom, že právo stavby je ve veřejném zájmu, mohlo být právo stavby zřízeno i na pozemcích kostelů, obročí<sup>163</sup>, církevních ústavů nebo společenství a obecně prospěšných ústavů nebo sdružení. Na jiných pozemcích, tedy

---

<sup>159</sup> Rozsudek nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 1. 2001, sp. zn. 25 Cdo 565/99, Nález Ústavního soudu ze dne 11. 6. 2003, III. ÚS 123/03. Podle Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 6. 2013, 22 Cdo 3208/2011: „Pokud právní předchůdci účastníků řízení byli pouze oprávněnými ke stavbě podle zákona č. 86/1912 ř. z., o právu stavby, a tedy jim „příslušela práva vlastníka“ na dobu vymezenou ve smlouvě, právní vztah mezi vlastníkem pozemku a těmito oprávněnými ke stavbě zanikl uplynutím stanovené doby a vlastnictví stavby nabyl vlastník pozemku.“

<sup>160</sup> Zákon č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský ze dne 1. 6. 1811 (OZO).

<sup>161</sup> Ustanovení § 294, § 297 OZO.

<sup>162</sup> Zákon č. 86/1912 ř. z., používá pojem „stavební právo“ nikoliv „právo stavby“.

<sup>163</sup> Obročí (beneficium) byl soubor majetku spojený s církevním úřadem. Přiznával se mu statut právnické osoby.

především na pozemcích fyzických osob, nemohlo být právo stavby zřízeno za žádných okolností.

Řízení ve věci, zda právo stavby vyhovuje veřejnému zájmu, upravoval prováděcí předpis, a to nařízení č. 114/1912 ř. z., ze dne 11. 6. 1912. Rozhodnutí o tom, že právo stavby je ve veřejném zájmu, bylo závazné a muselo být součástí žádosti o zápis práva stavby do pozemkové knihy.<sup>164</sup> Veřejný zájem musel prokazovat žadatel o vydání rozhodnutí, a za tím účelem musel příslušnému zemskému politickému úřadu předložit nejen smlouvu o právu stavby, ale také další podklady, které to dokazovaly. Zákon definici veřejného zájmu neobsahoval. Tento měl být posuzován v co nejširším smyslu s tím, že za jeho opak je možné pokládat výlučný či převážný zájem jednotlivců. Pokud mělo být právo stavby zřízeno s odvoláním na veřejnou prospěšnost působení daného ústavu nebo sdružení, také tuto skutečnost bylo nutné dokladovat a řešila se jako předběžná otázka. Za veřejně prospěšné pak byly považovány ty ústavy a sdružení, které (kumulativně) zejména řešily bytovou potřebu méně zámožného obyvatelstva, jejichž členové podle stanov dostávali vyplácenu dividendu ve výši nejvýše pět procent splacených podílů a jejichž členům při zrušení společnosti náleželo pouze vrácení splaceného podílu. Případný zbytek jmění měl být věnován na veřejně prospěšné účely. Politický zemský úřad provedl řízení, v rámci kterého si mohl vyžádat stanoviska především obecního úřadu, bytového odboru nebo jiných organizací, jejichž úkolem bylo zlepšit bytové poměry. Ze znění nařízení je zřejmé, že primárně se předpokládalo využití institutu práva stavby pro zajištění bytových potřeb nízkopříjmového obyvatelstva, tj. pro budování malých bytů, respektive domů s malými byty.

Délka trvání práva stavby byla omezena, a to jak minimální, tak maximální hranicí. Právo stavby nemohlo být zřízeno na méně než třicet a více než osmdesát let. Existovalo-li oprávnění ke zřízení stavby na cizím pozemku na dobu kratší, než třicet let, nemohlo se jednat o právo stavby.<sup>165</sup> S ohledem na ustanovení § 10 vyhlášky č. 114/1912 ř. z., byl údaj o délce trvání práva stavby povinnou součástí zápisu do pozemkové knihy.

Právo stavby mohlo být zřízeno jak úplatně, tak bezúplatně. Pokud bylo zřízeno za úplatu a v opakujících se dávkách, jednalo se o stavební činži (stavebné), jehož výše

---

<sup>164</sup> Pozemková kniha byla veřejná kniha, ve které se vedla v období od roku 1871 do roku 1950, částečně až do roku 1964 vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem.

<sup>165</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 1933, Rv I 2237/31.

se nesměla odvíjet od v budoucnu nejistých událostí. Stavebné zatěžovalo právo stavby jako věcné břemeno.<sup>166</sup>

Právo stavby bylo výslovně prohlášeno za nemovitou věc a stavba, která byla na základě práva stavby nabytá nebo zřízená, byla jeho příslušenstvím. Předpisy vztahující se k budovám, měly být přiměřeně aplikovány i na právo stavby. Oprávněný z práva stavby měl ve vztahu ke stavbě práva vlastníka, a pokud si strany nedojednaly něco jiného, k pozemku měl práva poživitele.

Právo stavby bylo způsobilým objektem zástavního práva. Zákon stanovil, že zajištění právem stavby je bezpečné, pokud pohledávka nepřesahuje polovinu hodnoty práva stavby a pokud dluh bude uhrazen sjednanými anuitami nebo pravidelnými splátkami se splatností nejvýše jeden rok, nejpozději pět let před zánikem práva stavby.

#### **12.1.1. Vznik práva stavby**

Právo stavby mohlo být zřízeno na základě smlouvy o právu stavby.<sup>167</sup> Vyloučen nebyl, i když výslovně to zákon č. 86/1912 ř. z., neuváděl, ani vznik práva stavby vydržením. Právo stavby vznikalo až zápisem do pozemkové knihy. Úpravu řízení o zápisu obsahoval přímo zákon č. 86/1912 ř. z., spolu s prováděcí vyhláškou č. 114/1912 ř. z. Samotnému zápisu do pozemkové knihy předcházelo vyznačení poznámky, která měla účinek poznámky pořadí. Důvodem bylo zajistit právu stavby pořadí před jinými závadami. Knihovní soud následně vyzval úřady, do jejichž působnosti patřilo vyměřování a vymáhání veřejných dávek (daní, poplatků apod.), pokud jim náleželo přednostní právo před zástavními právy zapsanými v pozemkové knize, aby své nároky do 14 dnů ohlásily knihovnímu soudu. Pokud ohlášeny ve lhůtě nebyly, ztrácely pohledávky pořadí před právem stavby. Nebyl-li ve lhůtě oznámen žádný nárok, právo stavby bylo zapsáno do pozemkové knihy. Pokud byly takovéto nároky ohlášeny, byl zápis práva stavby proveden pouze za předpokladu, že do šedesáti dnů bylo knihovnímu soudu prokázáno, že tyto nároky byly uspokojeny, popřípadě pojištěny. V opačném případě byla poznámka žádosti o zápis práva stavby z pozemkové knihy vymazána. Pokud pozemky, ke kterým se právo stavby zřizovalo, byly pouze částí knihovního tělesa, musely být přeneseny do nové knihovní vložky. Právo stavby se zapisovalo,

---

<sup>166</sup> Při převodu práva stavby se do vyměřovacího základu převodního poplatku započítávala i hodnota stavebného. Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 1. 1934, 22789/33.

<sup>167</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 7. 1998, 1 Odon 111/97.

jednak do samostatné knihovní vložky stavebního práva, a dále do listu závad knihovní vložky, kde byl evidován příslušný pozemek.

### **12.1.2. Zánik práva stavby**

Právo stavby zanikalo uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, a která byla patrná ze zápisu v pozemkové knize.

Právo stavby nemohlo být omezeno rozvazovací podmínkou. Před uplynutím sjednané doby mohlo právo stavby zaniknout na základě prodlení platby stavebného, pokud stavebné nebylo hrazeno nejméně dva po sobě jdoucí roky. Pokud si to smluvní strany ujednaly ve smlouvě o právu stavby, mohl se v takovém případě vlastník pozemku žalobou domáhat zrušení práva stavby. Účinnost výmazu práva stavby před uplynutím jeho doby ve vztahu k zástavním a jiným věcným právům však nastala až jejich zánikem (výmazem). To neplatilo, pokud k takovému předčasnému výmazu dali oprávnění z těchto práv souhlas.

Zánikem práva stavby připadla stavba do vlastnictví vlastníka pozemku. Případná zákonná zástavní a přednostní práva, která na právu stavby vázla, přecházela na pozemek. Pokud si strany nedojednaly nic jiného, náležela oprávněnému z práva stavby čtvrtina její hodnoty v době zániku práva stavby. Ostatní zástavní a jiná věcná práva váznoucí na právu stavby postihovala náhradu.

Zákon č. 86/1912 ř. z., obsahoval i část týkající se poplatkové povinnosti, především speciální úpravu pravidel výpočtu hodnoty práva stavby, pozemku zatíženého právem stavby, nebo stavebného a také osvobození při nakládání s právem stavby obecně prospěšnými stavebními sdruženími.

## **12.2. Právo stavby podle zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby**

Nový zákon o právu stavby, který nabyl účinnosti dne 10. 7. 1947, a který plně nahradil zákon č. 86/1912 ř. z., nepřinesl v pojetí práva stavby výraznější změnu.

Právo stavby bylo opět koncipováno jako věcné, zcizitelné a dědičné právo jiné osoby (stavebníka), mít na pozemku nebo pod pozemkem stavbu. Zákon výslovně uváděl, že se může jednat jak o stavbu již zřízenou, tak dosud nezřízenou. Právo stavby mohlo být zřízeno i na pozemek, který sice nebyl ke stavbě potřeba, ale sloužil k jejímu lepšímu využívání. Zákon stanovil, že právo stavby je věc nemovitá. Na stavbu se

vztahovala ustanovení o věcech nemovitých, i když nebyla samostatnou věcí. Stavba byla podle zákona č. 88/1947 Sb., součástí práva stavby.

Osobu oprávněnou z práva stavby zákon označil jako stavebníka. Co do stavby, která vyhovovala právu stavby, měl stavebník stejná práva jako vlastník. K pozemku zatíženého právem stavby měl stavebník stejná práva, jako poživatel, pokud si strany nedojednaly něco jiného. Stavebníku náležely podle § 15 zákona č. 88/1947 Sb. k ochraně jeho práv ke stavbě nebo k právu stavby žaloby obdobné žalobám z vlastnictví a z domnělého vlastnictví.

Právo stavby mohlo být zřízeno pouze jako dočasné, nicméně zákon nestanovil minimální ani maximální hranici pro jeho možné trvání. Poslední den doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, musel být patrný ze zápisu v pozemkové knize. Prodloužit dobu trvání práva stavby bylo možné za podmínky souhlasu osob, pro které byla zapsána na zatíženém pozemku v pozemkové knize práva v pořadí za právem stavby.

Zákon výslovně uváděl, že právo stavby může být zřízeno jak úplatně, tak bezúplatně. Pokud bylo právo stavby sjednáno za úplatu v opakujících se dávkách, jednalo se o stavební plat, jehož výše a splatnost nemohly být závislé na nejistých budoucích událostech. Zákon stanovil, že stavební plat lze sjednat jako reálné věcné břemeno na právu stavby.

Pokud si strany nedojednaly něco jiného, měl stavebník předkupní právo k zatíženému pozemku a vlastník pozemku předkupní právo k právu stavby.

Právo stavby se považovalo za dostatečnou jistotu,<sup>168</sup> pokud zajišťovaná pohledávka nepřevyšovala polovinu jeho ceny a pokud měl být dluh uhrazen sjednanými anuitami nebo pravidelnými, nejvýše ročními splátkami, nejpozději pět let před zánikem práva stavby.

Také zákon č. 88/1947 Sb. obsahoval část týkající se poplatkové povinnosti. Tato část především obsahovala speciální úpravu způsobu stanovení hodnoty práva stavby, pozemku zatíženého právem stavby a stavebního platu pro účely poplatkové povinnosti.

---

<sup>168</sup> V ustanovení § 13 zákon č. 88/1947 Sb., výslovně stanovil, že právo stavby může stavebník zatížit.

### **12.2.1. Vznik práva stavby**

Právo stavby mohlo být zřízeno na základě smlouvy a vznikalo zápisem do pozemkové knihy. Právo stavby, byť to zákon č. 88/1947 Sb. výslovně nestanovil, mohlo vzniknout také vydržením. Smlouva mohla stavebníkovi ukládat, aby stavbu provedl do určité doby. Práva a povinnosti účastníků smlouvy mohly být upraveny odlišně, pokud to zákon nevyklučoval. Pokud existovala takováto odlišná ujednání, zapisovala se do pozemkové knihy a působila tak i vůči třetím osobám.

Právu stavby nemohla předcházet zástavní práva ani jiné závady na peněžitá plnění, nebo pokud se přičily právu stavby. Právo stavby se i nadále zapisovalo jednak do samostatné knihovní vložky stavebního práva, a dále do listu závad knihovní vložky, kde byl evidován příslušný pozemek, přičemž tvořil-li zatížený pozemek pouze část knihovního tělesa, musel být z knihovní vložky odepsán do samostatné vložky. Z pozemkové knihy musel být patrný den, kdy právo stavby končí. Samotné řízení o zápisu práva stavby nedoznalo významných změn. Knihovní soud po doručení žádosti o zápis práva stavby, pokud mohlo být žádosti vyhověno, vyznačil v pozemkové knize poznámku, která měla účinky poznámky pořadí. Zároveň knihovní soud vyzval úřady a orgány, do jejichž působnosti patřilo vyměřování a vymáhání veřejných dávek (daní, poplatků apod.), pokud jim náleželo přednostní právo na pozemku, aby své nároky do 15 dnů ohlásily knihovnímu soudu. V opačném případě tato práva ztratila své přednostní pořadí. Které úřady a orgány je potřeba vyzvat, musela obsahovat žádost o zápis práva stavby.

Pokud nebylo do 15 dnů ohlášeno žádné přednostní právo, knihovní soud bezodkladně rozhodl o zápisu práva stavby. V případě, že byla přednostní práva ohlášena, bylo možné zápis práva stavby povolit pouze za předpokladu, že do šedesáti dnů bylo knihovnímu soudu prokázáno, že tyto nároky byly uspokojeny nebo pojištěny. V opačném případě, po uplynutí lhůty šedesáti dnů od oznámení ohlášených nároků žadateli, knihovní soud z úřední povinnosti poznámku vymazal.

### **12.2.2. Zánik práva stavby**

Právo stavby zanikalo uplynutím doby. Právo stavby nemohlo být omezeno rozvazovací podmínkou a bylo upuštěno i od možného ukončení práva stavby z důvodu neplacení stavebného, jak ji upravoval zákon č. 86/1912 ř. z. Nicméně zákon č. 88/1947



Sb. nově zavedl možnost zřeknutí se práva stavby stavebníkem, a to bez úpravy důvodů pro takovéto zřeknutí. V tomto případě mohl vlastník pozemku převést na základě listin, které zřeknutí se práva stavby prokazovaly, právo stavby na sebe nebo na třetí osobu. Zanikalo-li právo stavby před uplynutím jeho doby, právní následky výmazu práva stavby vůči osobám, jimž svědčilo k právu stavby knihovní právo, nastaly až výmazem těchto jejich práv. To neplatilo, pokud k výmazu práva stavby před uplynutím jeho doby daly oprávněné osoby souhlas.

Zánikem práva stavby se stavba stala součástí pozemku. Nedojednaly-li si strany nic jiného, měl stavebník po zániku práva stavby nárok na náhradu za stavbu. Výše náhrady mohla být sjednána předem. Nedojednaly-li si strany nic jiného, činila výše náhrady za stavbu polovinu hodnoty, kterou měla stavba ke dni zániku práva stavby.

Zástavní a jiná práva vážnoucí na právu stavby postihovala náhradu.

### **12.3. Právo stavby v občanském zákoníku z roku 1950**

Změna v pojetí práva stavby nastala až přijetím nového občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., ze dne 25. října 1950, který nabyl účinnosti 1. ledna 1951, a který býval v odborné literatuře běžně označován jako střední. Dosavadní samostatná právní úprava práva stavby, respektive stavebního práva byla zrušena a byla začleněna do tohoto kodexu. Kodex úpravu práva stavby obsahoval v části třetí Práva věcná, hlavě osmé, která čítala 11 paragrafů a upravovala vlastnictví ke stavbě a právo stavby. Občanský zákoník z roku 1950 opouští zásadu *superficies solo cedit* svým ustanovením § 155, podle kterého může být vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku rozdílná osoba.<sup>169</sup> První možnost rozdílného vlastnictví je podle § 158 OZ 1950 zřízení a vlastnictví vlastní stavby socialistickou právnickou osobou na pozemku, který jí byl odevzdán do trvalého užívání.<sup>170</sup> Jedná se o ustanovení, které bylo do občanského zákoníku z roku 1950 primárně zařazeno s ohledem na potřebu vyvolanou kolektivizací zemědělské půdy, kdy bylo nepřijatelné, aby stavby vybudované jednotlivými zemědělskými družstvy na pozemcích družstevníků připadly na základě *superficies solo cedit* do vlastnictví družstevníků. Tyto socialistické právnické osoby tak mohly bez využití institutu práva stavby vlastní stavbu na cizím pozemku, který měly v trvalém

<sup>169</sup> Také § 25, věta druhá OZ 1950: „*Stavby nejsou součástí pozemku.*“

<sup>170</sup> V zájmu rozvoje národního hospodářství a obecného blahobytu lze také části národního majetku odevzdat socialistickým právnickým osobám, zejména lidovým družstvům, do trvalého užívání. Ustanovení § 103 odst. 2 OZ 1950.

užívání, zřídit a vlastnit. Obdobně byla tato možnost využívána při výstavbě bytových domů pro dělníky stěhující se za prací v průmyslových podnicích do velkých měst.

Přes konstatování občanského zákoníku z roku 1950, že vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku, bylo jedinou další možností, jak zřídit na cizím pozemku trvalou stavbu, využití institutu práva stavby.<sup>171</sup> Toho se drží i judikatura následujících období.<sup>172</sup>

### 12.3.1. Vznik práva stavby

Způsoby zřízení samotného práva stavby upravoval § 160 OZ 1950 tak, že právo stavby mohlo vzniknout ze zákona, úředním rozhodnutím, nebo na základě smlouvy. Úředním rozhodnutím se rozumělo rozhodnutí výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy.<sup>173</sup> Právem stavby bylo právo zřídit si trvalou stavbu na cizím pozemku, tedy mít vlastní stavbu na cizím pozemku.

Pokud ke zřízení práva stavby mělo dojít na základě smlouvy, podmínkou bylo udělení přivolení, tj. udělení souhlasu okresního národního výboru.<sup>174</sup> Postup okresního národního výboru při rozhodování o přivolení ke zřízení práva stavby obsahoval prováděcí předpis, kterým bylo nařízení ministra spravedlnosti č. 157/1950 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku, ze dne 12. prosince 1950. Zmocnění k jeho vydání bylo dáno v § 162 OZ 1950. Nařízení stanovilo, že právo stavby založené smlouvou vznikne, jakmile k jeho zřízení přivolí okresní národní výbor. Takovéto rozhodnutí okresního národního výboru o přivolení bylo konstitutivní. Okresní národní výbor byl povinen odepřít souhlas bez dalšího, bylo-li zřejmé, že se zřízení práva stavby přičí obecnému zájmu. Pokud okresní národní výbor neshledal rozpor s obecným zájmem, který nebyl žádným způsobem definován, provedl řízení dle dalších ustanovení nařízení, kde fakticky zkoumal a řešil výhradně existenci zástavních

---

<sup>171</sup> Toto konstatovala i dobová judikatura. Jak vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 1953 publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 155/1953, jestliže byla na cizím pozemku postavena trvalá stavba bez toho, že by pro stavebníka bylo zřízeno právo stavby, nevzniká rozdílnost ve vlastnictví stavby a pozemku.

<sup>172</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 12. 1998, 3 Cdo 398/96, Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 12. 2003, 22 Cdo 1910/2003 nebo Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 9. 2014, 22 Cdo 2832/2014.

<sup>173</sup> Ustanovení § 114 OZ 1950.

<sup>174</sup> Okresní národní výbor (ONV) je označení národních výborů, které vykonávaly v Československu v letech 1945–1990 správu okresů. Do roku 1948 byly podřízené zemským národním výborům (ZNV), od roku 1949 krajským národním výborům. V roce 1990 se okresní národní výbory transformovaly na okresní úřady, přímo volené orgány okresů byly na čas nahrazeny nepřímými volenými okresními shromážděními. Při reformě veřejné správy pak zanikly i okresní úřady.

práv či jiných závad váznoucích na pozemku, které by byly překážkou pro zřízení práva stavby. Byl zde jistě účelově ponechán významný prostor pro volné uvážení toho kterého okresního národního výboru, respektive úředníka, korespondující s vládnoucí politickou a společenskou situací ve státě.

V řízení ve věci přivolení ke zřízení práva stavby musel okresní národní výbor zjistit, jaké závady váznou na pozemku. Za účelem zjištění závad na pozemku, byl okresní národní výbor povinen uložit smluvním stranám, aby předložily seznam všech zástavních práv a jiných závad váznoucích na pozemku, a to bez ohledu na jejich zapsání či nezapsání v pozemkových knihách. Dále byl okresní národní výbor povinen veřejnou vyhláškou vyzvat každého, kdo má k pozemku věcné právo, které není zapsané v pozemkové knize, aby toto věcné právo ohlásil. K ohlášení musel okresní národní výbor stanovit lhůtu, která nesměla být kratší, než jeden měsíc. Vyhláška musela obsahovat upozornění, že pokud nebudou nezapsaná zástavní práva nebo jiné nezapsané závady na peněžitá plnění, popřípadě přičící se účelu práva stavby včas ohlášeny, pozbydou pořadí před právem stavby a nebudou tedy překážkou vzniku práva stavby.

Byly-li zjištěny takové závady na pozemku, které byly na peněžitě plnění nebo se přičily účelu práva stavby, mohl okresní národní výbor podle nařízení postupovat dvěma způsoby. Mohl uložit smluvním stranám, aby v určené lhůtě samy zajistily odstranění těchto závad. Toto pak musely smluvní strany prokázat. Okresní národní výbor však mohl také sám rozhodnout o opatřeních, která by závady odstranila, a to i rozhodnutím o jejich zániku. Jediným kritériem pro takovýto postup byl soulad s pravidly socialistického soužití.<sup>175</sup> Podle § 161 OZ 1950 byl kritériem pro vyslovení zániku závad na pozemku obecný zájem, tedy zájem veřejný.<sup>176</sup> Opět se zde objevuje značný manipulační prostor pro volnou úvahu toho kterého úřadu či úředníka použitím neurčitěho právního pojmu.

Podle § 165 OZ 1950 se právo stavby zapisovalo do veřejných knih, tj. pozemkové nebo železniční knihy, a to i tehdy, bylo-li zřízeno přímo zákonem nebo

---

<sup>175</sup> Pojem „*pravidla socialistického soužití*“ je potřeba chápat jako obdobu dnešního pojmu „*dobré mravy*“.

<sup>176</sup> Veřejný zájem je třeba chápat jako opak zájmu soukromého (individuálního), popřípadě zájmu pouze skupiny osob. Podle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu musí být veřejný zájem výslovně formulován ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti a musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého (rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 6 As 65/2012 ze dne 10. 5. 2013). V době socialistického zřízení se samozřejmě jednalo o jinak formulované hodnoty.

úředním výrokem. Jednalo se však pouze o zápis deklaratorní, protože právo stavby vznikalo přímo ze zákona, nebo konstitutivním úředním rozhodnutím, nebo udělením přivolení okresním národním výborem v případě zřízení práva stavby na základě smlouvy, které mělo také konstitutivní charakter.

### 12.3.2. Právní poměry z práva stavby

Občanský zákoník z roku 1950 dále pojal úpravu práva stavby velmi kuse. Stručnost vyvolává potřebu dovození si některých obsahových náležitostí práva stavby výkladem jiných ustanovení občanského zákoníku z roku 1950. Podle § 163 OZ 1950 bylo možné právo stavby zřídit jak úplatně (takzvaně „za plat“), tak bezplatně. Úplata mohla být jednorázová, nebo v opětujičích se dávkách. Pokud měla úplata charakter opětujičích se dávek, nebylo možné, aby výše dávek a jejich splatnost byly závislé na nejistých budoucích událostech.

Občanský zákoník z roku 1950 výslovně upravoval v § 164 možnost zcizení práva stavby. Ke zcizení práva stavby však mohlo dojít výhradně za předpokladu přivolení okresního národního výboru. Právo stavby sice nebylo občanským zákoníkem z roku 1950 označeno za nemovitou věc a věcí tedy nebylo, ale i nadále zůstávalo věcným právem, které bylo možné zcizit nebo zdědit.<sup>177</sup> Omezení zcizení práva stavby podmínkou dělení souhlasu okresním národním výborem již samo o sobě deformovalo nakládání s právem stavby dle vlastního uvážení stavebníka. Občanský zákoník z roku 1950 obsahoval zmocnění k vydání zvláštního právního předpisu, který by upravil podrobnosti řízení o vydání přivolení ke zcizení. Takovýto zvláštní právní předpis vydán nebyl a pro řízení o přivolení ke zcizení práva stavby tak neexistovaly žádné parametry, respektive podmínky.

Přes absenci úpravy právního poměru mezi právem stavby a stavbou jako takovou, lze dovodit, že stavba byla příslušenstvím práva stavby.<sup>178</sup>

Jinou úpravu právních poměrů z práva stavby občanský zákoník z roku 1950 neobsahoval. Právo stavby například nebylo definováno jako dočasné, což odpovídalo

---

<sup>177</sup> Ze zařazení v občanském zákoníku z roku 1950 je možné dovodit, že se jedná o právo věcné. Podle § 28 může být předmětem právního poměru i právo, pokud to povaha jich obou dopouští; v těchto případech platí přiměřeně ustanovení o právních poměrech, jejichž předmětem jsou věci. Práva k nemovitostem se řídí ustanoveními o věcech nemovitých.

<sup>178</sup> Podle § 27 OZ 1950 jsou příslušenstvím vedlejší věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby se jich s touto věcí trvale užívalo.

zavedené možnosti rozdílného vlastnictví pozemku a stavby na něm stojící. Nebylo tedy nadále na překážku, aby na pozemku trvale existovala stavba jiného vlastníka. Občanský zákoník z roku 1950 neupravoval ani zánik práva stavby, popřípadě způsob vypořádání mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem. Právo stavby tedy mohlo zaniknout jako ostatní věcná práva a po zániku práva stavby mohla stavba trvale zůstat v souladu s § 25 a § 155 OZ 1950 na pozemku cizího vlastníka.

Občanský zákoník z roku 1950 znamenal odklon od tradičně chápaného pojetí práva stavby, zavedl možné rozdílné vlastnictví pozemku a stavby na něm postavené a právní úprava v něm obsažená tak byla jakýmsi přechodným stavem mezi upuštěním od práva stavby jako takového a zavedení osobního užívání pozemku občanským zákoníkem z roku 1964.

#### **12.4. Osobní užívání podle občanského zákoníku z roku 1964**

Tradiční pojetí práva stavby je občanským zákoníkem z roku 1964 zcela opuštěno. Občanský zákoník z roku 1964 i přes absenci výslovného konstatování o možném rozdílném vlastnictví pozemku a stavby, které se v něm objevilo až s účinností od 1. 1. 1992,<sup>179</sup> tuto zásadu převzal. Stát šel k cílovému stavu být vlastníkem všech pozemků v zemi. Prostředkem bylo, mimo jiné, ustanovení § 490 odst. 2 OZ 1964, které s výjimkou darování mezi příbuznými v řadě přímé a mezi sourozenci vylučovalo převod nezastavěných stavebních pozemků občany na kohokoliv jiného, než na stát nebo na socialistickou organizaci oprávněnou k tomu zvláštním předpisem.

Občanský zákoník z roku 1964 zavedl institut osobního užívání pozemků, který sice představoval úpravu stavby na cizím pozemku, nejednalo se však ani vzdáleně o institut, který by odpovídal pojetí práva stavby podle právních úprav z roku 1912 nebo 1947.

Právem osobního užívání pozemků bylo právo k pozemku, na základě kterého si občané mohli na pozemcích v socialistickém vlastnictví vystavět rodinný domek, rekreační objekt nebo garáž, popřípadě zřídit zahrádku. Právo osobního užívání tedy mohlo být zřízeno pouze ve prospěch občana, tj. fyzické osoby a pouze na pozemku v socialistickém vlastnictví, který byl pro tento účel určen územním plánem popřípadě územním rozhodnutím. Občanský zákoník z roku 1964 stanovil, že ke stejnému účelu

---

<sup>179</sup> Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

může být v osobním užívání občana jen jeden pozemek. Občanský zákoník z roku 1964 zároveň stanovil maximální výměru pozemku, který se přenechával do osobního užívání, a která se lišila dle účelu budoucího užívání a mohla být překročena jen v případě, že by jinak vznikl pozemek nevhodného tvaru nebo by došlo k nehospodárnému zastavení pozemku.

Právo osobního užívání nebylo možné převádět. Jeho přechod nastával ze zákona s převodem vlastnictví ke stavbě, která byla na něm zřízena. O přidělení pozemku do osobního užívání rozhodoval okresní národní výbor. Na základě tohoto rozhodnutí uzavíral s občanem dohodu o zřízení práva osobního užívání národní výbor nebo organizace, která měla daný pozemek ve správě, nebo byla jeho vlastníkem.

Právo osobního užívání pozemku, na kterém nebyla zřízena stavba, mohlo zaniknout na základě písemné dohody účastníků nebo rozhodnutím soudu o zrušení práva osobního užívání. Právo osobního užívání zanikalo převodem stavby, která byla na takovém pozemku zřízena, do socialistického vlastnictví. Při zániku práva osobního užívání docházelo mezi účastníky k jeho vypořádání.

S účinností od 1. 1. 1992<sup>179</sup> se právo osobního užívání pozemku změnilo na vlastnictví fyzické osoby (§ 872 OZ 1964).

Návrat tradičního pojetí práva stavby do našeho právního řádu nastává až přijetím občanského zákoníku s účinností od 1. 1. 2014, přičemž lze vysledovat, že právní úprava práva stavby vychází především ze zákona č. 88/1947 Sb.

### 13. Srovnání práva stavby s rakouskou právní úpravou

Koncepce práva stavby v Rakousku je z historických důvodů velmi podobná. Zásadu *superficies solo cedit* upravuje § 297 ABGB.<sup>180</sup> Právo stavby v Rakousku (tzv. Baurecht) je dosud upraveno zákonem č. 86/1912 ř. z., který byl v průběhu let několikrát novelizován, přičemž nejvýznamnější novela je z roku 1990. Právo stavby je tedy v Rakousku na rozdíl od České republiky upraveno samostatným zákonem.

Právo stavby je koncipováno jako věcné, zcizitelné a dědičné právo mít stavbu na povrchu nebo pod povrchem půdy. Právo stavby je právem k věci cizí. V okamžiku jeho zřízení nemohou být osoba oprávněná z práva stavby a vlastník pozemku osobami identickými. Pozdější splnutí do „vlastnického práva stavby“ však není vyloučeno.<sup>181</sup> Z formulace § 1 odst. 1 BauRG „mít stavbu“ je dovozováno, že právo stavby může být zřízeno i ke stavbám již existujícím.<sup>181</sup> Novelou provedenou zákonem č. 258/1990 S. s. z., ze dne 25. 4. 1990 bylo zrušeno původní omezení týkající se okruhu pozemků, na kterých bylo možné právo stavby zřídit a kterými byly veřejnoprávní subjekty, církve a obecně prospěšné společnosti. Okruh pozemků, na kterých lze právo stavby zřídit, není v Rakousku nyní vlastnický omezen a právo stavby je tak možné zřídit na pozemku jakéhokoliv vlastníka. Právo stavby nelze zřídit pouze k části budovy, zejména pouze k některému jejímu patru. Vyloučeno je proto zřízení práva stavby na horizontálních částech stavby, u samostatných vertikálních staveb je zřízení práva stavby zřejmě možné.<sup>181</sup> Podle § 1 odst. 2 BauRG může být právo stavby zřízeno i na části pozemku, které samy zastavěny nebudou, ale budou sloužit k lepšímu užívání stavby. Na rozdíl od české právní úpravy, která v § 1240 odst. 2 OZ výslovně umožňuje využití pro účel práva stavby jiné pozemky, tedy celé pozemky (sousední), rakouský zákon obsahuje definici „části“ pozemku. Jedná se tedy výhradně o možnost zatížit právem stavby i zbytek pozemku, který sám zastavěn nebude, což zároveň koresponduje s nemožností

---

<sup>180</sup> „Eben so gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, daß sie stets darauf bleiben sollen, als: Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luftraume; ferner: nicht nur Alles, was erd- mauer- niet- und nagelfest ist, als: Braupfannen, Branntweinkessel und eingezimmerte Schränke, sondern auch diejenigen Dinge, die zum anhaltenden Gebrauche eines Ganzen bestimmt sind: z. B. Brunneneimer, Seile, Ketten, Löscheräte und dergleichen.“ Tedy, že: „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: 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.“

<sup>181</sup> Bittner, L. Rakouský zákon o právu stavby. In Ad Notam č. 4/1997, s. 80.

zřídit právo stavby pouze k části pozemku, ať již reálné nebo ideální.<sup>182</sup> Právo stavby se vztahuje na celý pozemek, užívací právo oprávněného však může být omezeno pouze na jeho část. Nepřípustné je zřízení několika práv stavby k jednomu pozemku.<sup>183</sup>

Na rozdíl od české právní úpravy, rakouský zákon stanoví nejen maximální, ale i minimální dobu, na kterou lze právo stavby zřídit. Původní minimální doba třiceti let byla v roce 1990 změněna na deset let a původní maximální doba z osmdesáti na sto let. Dobu trvání práva stavby lze kdykoliv prodloužit. Vzhledem k tomu, že prodloužení práva stavby představuje v podstatě jeho nové zřízení, musí být při prodloužení práva stavby dodrženy předpisy upravující zřízení práva stavby.<sup>183</sup> Rakouská odborná literatura se kloní k tomu, že trvání práva stavby lze kdykoliv prodloužit, pokud doba trvání práva stavby od jeho prodloužení nepřekročí sto let.<sup>184</sup>

Právo stavby lze zřídit jak úplatně, tak bezúplatně. S ohledem na smluvní volnost může být úplata poskytnuta i jinak, než v penězích.<sup>183</sup> Pokud je právo stavby zřízeno úplatně, musí smlouva o právu stavby v souladu s § 3 odst. 2 BauRG obsahovat jak výši stavebního platu, tak jeho splatnost.<sup>185</sup> Na rozdíl od české právní úpravy může být ujednána jakákoliv změna stavebního platu v budoucnu, s výjimkou ujednání, které by vázalo změnu stavebního platu na vývoj cen pozemků. To je oproti možnosti zohlednění pouze deflace či inflace, jak ji připouští občanský zákoník, výrazně širší možnost, kterou do rakouského práva stavby vnesla novela z roku 1990. Navíc v tomto roce v přechodných ustanoveních k novelizovanému § 3 BauRG byla vlastníkům pozemků dána možnost za stanovených podmínek v jednorozhodné lhůtě vynutit si změnu stavebního platu. Vlastníci pozemků mohli u starších smluv, ve kterých byl stavební plat sjednán ve zjevně nepřiměřené výši, požadovat jeho zvýšení. Stejně tak i v případě, že ve smlouvě neexistovalo žádné ujednání o zvyšování stavebního platu. Novela navíc prohlásila dohody, které byly v rozporu s dosavadní úpravou, tedy zákazem vázat výši stavebního platu na nejistou budoucí událost, uzavřeny, za platné. Stavební plat zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Podle rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora nesmějí reálnému věcnému břemenu stavebního platu předcházet v pořadí jiná

---

<sup>182</sup> Kletecka, A., Rechberger, W. H, Zitta, R. Bauten auf fremden Grund. 2. Auflage. Wien: Manz, 2004, s. 36.

<sup>183</sup> Bittner, L. Rakouský zákon o právu stavby. In Ad Notam č. 4/1997, s. 80.

<sup>184</sup> Kletecka, A., Rechberger, W. H, Zitta, R. Bauten auf fremden Grund. 2. Auflage. Wien: Manz, 2004, s. 75.

<sup>185</sup> *Besteht das Entgelt für die Bestellung des Baurechtes in wiederkehrenden Leistungen (Bauzins), so muß deren Ausmaß und Fälligkeit bestimmt sein.*



zástavní práva nebo zatížení, která zajišťují peněžní plnění nebo odporují účelu práva stavby.<sup>186</sup>

Právo stavby vzniká zápisem do pozemkové knihy. V Rakousku dosud platí nařízení č. 114/1912 ř. z. Právo stavby se zapisuje na samostatný list vlastnictví pro účely možných zápisů věcných práv k němu a zároveň jako zatížení pozemku. Právo stavby se při řízení o jeho zápisu do pozemkových knih zajišťuje pořadí před zástavními právy a jinými zatíženími, které jsou na peněžní plnění nebo odporují účelu práva stavby. Pokud existuje takováto přednost pohledávka, musí být do šedesáti dnů od jejího oznámení žadateli o zápis práva stavby prokázáno její vypořádání nebo alespoň pojištění. Jiná zatížení, například pozemkové služebnosti, jsou však přípustná.<sup>187</sup>

Právo stavby je podle § 6 odst. 1 BauRG nemovitá věc a stavba nabytá nebo zřízená na základě práva stavby je příslušenstvím práva stavby.<sup>188</sup> Stavebníkovi náleží ke stavbě práva vlastníka a k pozemku, není-li ujednáno nic jiného, práva poživatele. K právu stavby mohou být zřizovány jak služebnosti, tak reálná břemena.

Podle § 6a BauRG může být ve prospěch stavebníka ostatními stavebníky zřízeno vlastnictví k bytu (bytové vlastnictví z práva stavby), přičemž ustanovení zákona o vlastnictví k bytům platí přiměřeně.<sup>189</sup> Bytové vlastnictví z práva stavby vzniká na základě smlouvy všech spoluvlastníků nemovité věci s tím, že musí být zřízeno současně pro všechny spoluvlastníky. Bytové vlastnictví spočívá v právu neomezeně disponovat s konkrétním bytem (samostatným prostorem). Bytové vlastnictví práva stavby je institut, který do BauRG vnesla novela z roku 1990.

Právo stavby, zaniká uplynutím doby. Podle § 4 odst. 2 BauRG může právo stavby zaniknout z důvodu neplacení stavebního platu po dobu dvou let.<sup>190</sup> Uvedená skutečnost představuje pouze právní důvod pro výmaz práva stavby, jenž musí být na základě soudního rozhodnutí nebo listiny sepsané oběma stranami, zapsán do pozemkové knihy. Právo stavby může zaniknout například ale také vydržením nebo

---

<sup>186</sup> Rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 25. 6. 1996, sp. zn. 1 Ob 2133/96z.

<sup>187</sup> Bittner, L. Rakouský zákon o právu stavby. In Ad Notam č. 4/1997, s. 80.

<sup>188</sup> Ustanovení § 294 OZO.

<sup>189</sup> Zákon o vlastnictví bytů, BGBl. 417/1975, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>190</sup> *Das Erlöschen des Baurechtes wegen Verzuges in der Berichtigung des Bauzinses kann nur für den Fall vereinbart werden, daß der Bauzins für wenigstens zwei aufeinanderfolgende Jahre rückständig bleibt.*

promlčením. Zánik stavby neznamená zánik práva stavby, není ani důvodem pro ukončení smlouvy o právu stavby.<sup>191</sup>

Pokud má právo stavby zaniknout před uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, vůči osobám, které mají k němu zapsaná věcná práva, nastanou účinky výmazu práva stavby až jejich zánikem. To neplatí, pokud k výmazu práva stavby daly tyto osoby souhlas.

Trvání práva stavby nesmí být omezeno rozvazovací podmínkou. Jako rozvazovací podmínka a tedy jako neplatné ujednání bylo například Nejvyšším soudním dvorem shledáno ujednání o možnosti výpovědi smlouvy o právu stavby z důvodu v budoucnu zjištěné nemožnosti postavit na pozemku stavbu nebo neobdržení stavebního povolení.<sup>192</sup> Ujednání o předčasném ukončení práva stavby výpovědí nebo odstoupením od smlouvy je platné pouze v případě, kdy důvodem pro takovýto postup je neplacení stavebního platu po dobu dvou let. Tedy pro zákonem výslovně stanovený důvod možného předčasného ukončení práva stavby.<sup>193</sup>

Zánikem práva stavby případně stavba vlastníku pozemku. Zákonná zástavní a přednostní práva přecházejí na pozemek. Zákonná zástavní a přednostní práva jsou v Rakousku pouze ta, jež působí přímo ze zákona, nezávisle na zápisu do pozemkových knih.<sup>194</sup> Ostatní věcná práva váznoucí na právu stavby zanikají a postihují případnou náhradu za stavbu. Nebylo-li ujednáno nic jiného, činí výše náhrady čtvrtinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby.

Koncepce rakouského a českého práva stavby je obdobná, přestože lze nalézt i významné odlišnosti úpravy některých otázek. Například možnost předčasného ukončení práva stavby vlastníkem pozemku v případě dlouhodobého neplacení stavebního platu se mi jeví jako praktická. Také možnost sjednání budoucích změn stavebního platu bez zásadního omezení. Nespornou výhodou rakouské úpravy práva stavby před úpravou českou je však zejména kontinuita její existence, v důsledku které mohla vzniknout judikatura, která dává odpovědi na řadu praktických problémů praxe.

---

<sup>191</sup> Kletečka, A., Rechberger, W. H., Zitta, R. Bauten auf fremden Grund. 2. Auflage. Wien: Manz, 2004, s. 73.

<sup>192</sup> Rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 21. 10. 2003, sp. zn. 5 Ob 152/03.

<sup>193</sup> Rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 17. 12. 2012, sp. zn. 5 Ob 122/12.

<sup>194</sup> Bittner, L. Rakouský zákon o právu stavby. In Ad Notam č. 4/1997, s. 80.

## **14. Jiné možnosti jak zřídit stavbu na cizím pozemku a stručné srovnání s právem stavby**

Právo stavby zdaleka není jedinou možností, jak lze na cizím pozemku zřídit stavbu. Zřídit stavbu na cizím pozemku lze na základě dalších titulů, ať už mají charakter obligační nebo věcněprávní. Do nabytí účinnosti občanského zákoníku bylo k účelu zřízení stavby na cizím pozemku možné využít výhradně tyto možnosti. Znovuzavedení superficiální zásady do našeho právního řádu však zásadně změnilo právní důsledky realizace stavby na cizím pozemku.

### **14.1. Služebnost**

Právní úpravu služebností obsahuje § 1257 a násl. OZ. Služebnost je definována jako věcné právo, které postihuje vlastníka věci tak, že je povinen ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Stavba, která je na cizím pozemku zřízena na základě služebnosti, není součástí služebnosti, ale stane se součástí pozemku. To nebude platit pouze pro stavby, které ze zákona nejsou součástí pozemku. Půjde zejména o inženýrské sítě (liniové stavby) vyhovující definici stavby ve smyslu soukromého práva. Právě pro umístování inženýrských sítí na cizích pozemcích je typické zřízení služebností, a to i s ohledem na povinnost danou jednotlivým provozovatelům právními předpisy, jak bylo pojednáno v kapitole 1. této práce.<sup>195</sup> Služebnost inženýrské sítě navíc občanský zákoník v demonstrativním výčtu služebností přímo upravuje (§ 1267, § 1268 OZ). Na rozdíl od institutu práva stavby není možné na základě služebnosti zřídit na cizím pozemku vlastní trvalou stavbu (až na zákonem definované výjimky staveb, které nejsou součástí pozemku). Přestože je možné služebnost navíc oproti právu stavby nabýt na základě pořízení pro případ smrti (§ 1260 OZ), pro případ umístění stavby na cizím pozemku to nebude příliš praktické.

Stejně tak jako právo stavby, služebnost k pozemku nabytá na základě smlouvy vzniká zápisem (vkladem) do katastru nemovitostí (§ 1262 OZ). Služebnost nemusí být časově omezena, obvykle se zřizuje na dobu existence té které stavby. Zároveň není vyloučeno, aby byla služebnost omezena rozvazovací podmínkou. Na rozdíl od práva

---

<sup>195</sup> Podle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů mají provozovatelé inženýrských sítí - elektřiny, plynu a tepla zákonnou povinnost zřizovat smluvně s vlastníky pozemků, přes které jsou rozvody vedeny, věcná břemena (§ 24 odst. 4, § 25 odst. 4, § 57 odst. 2, § 58 odst. 2, § 60 odst. 2 a § 76 odst. 7 energetického zákona).

stavby, v případě služebností občanský zákoník výslovně upravuje, že spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká (§ 1301 OZ). Jakákoliv pochybnost o možném zániku pozemkové služebnosti splynutím je tak na rozdíl od práva stavby vyloučena.

Stejně jako právo stavby může být služebnost zřízena jak úplatně, tak bezúplatně. Zásadní rozdíl je ale v nemožnosti samostatně služebnost zatížit nebo převést. Zejména pak nemožnost zatížení může být překážkou pro zajištění případného financování realizace stavby, která má být na cizím pozemku zřízena. Především toto spolu s faktem, že takto zřízená stavba se stává na základě superficiální zásady součástí pozemku, determinuje rozsah možného využití tohoto titulu pro umístění stavby na cizím pozemku.

## **14.2. Nájem a pacht**

Pro umístění stavby na cizím pozemku je dostatečným titulem také nájemní, popřípadě pachtovní smlouva.<sup>196</sup>

Nájemní vztah bude vhodnou volbou v případě zřizování staveb dočasných. Pokud by měla být nájemní smlouva zvolena pro umístění trvalé stavby na cizím pozemku, stala by se tato stavba v souladu se superficiální zásadou součástí pozemku.

Nájem je upraven v § 2201 a násl. OZ. Nájem je vždy dočasný, stejně jako právo stavby, nicméně doba trvání nájmu může být sjednána i jako neurčitá. Není-li stranami ujednána doba trvání nájmu, občanský zákoník stanoví, že se jedná o nájem na dobu neurčitou (§ 2204 OZ). Rozvazovací podmínka může být sjednána bez omezení. V průběhu trvání nájmu lze standardně nájem ukončit výpovědí, možnosti se liší podle toho, zda se jedná o nájem na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou. Nájem na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednaný důvody výpovědi a výpovědní doba (§ 2229 OZ). Pro případ smlouvy o nájmu uzavřené na dobu určitou delší, než padesát let, zákon stanoví vyvratitelnou právní domněnku, že byl nájem uzavřen na dobu neurčitou. V prvních padesáti letech je však možné nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

---

<sup>196</sup> Pro umístění stavby na cizím pozemku na základě občanským zákoníkem upraveného obligačního titulu lze využít i výpůjčku (§ 2193 a násl. OZ) nebo výprosu (§ 2189 a násl. OZ), které sice považují za vhodné uvést, ale blíže se jimi v této práci nezabývám.

Nájemní vztah lze tedy uzavřít na dlouhou dobu a v případě sjednání smlouvy na dobu určitou se může jednat z pohledu možností jeho jednostranného ukončení o poměrně stabilní právní vztah. V tomto se nájemní vztah může podobat právu stavby. Nicméně se jedná „pouze“ o vztah obligační, a to přesto, že podle § 2203 OZ může být nájemní právo k pozemku zapsáno na základě návrhu vlastníka pozemku nebo s jeho souhlasem na návrh nájemce do katastru nemovitostí. Takovýto případný zápis je však pouze informací patrnou z veřejného seznamu a nemá žádný další právní význam. Tím spíš se nejedná o zápis, na základě kterého by nájem vznikal, jako je tomu u práva stavby.

Nájem, na rozdíl od práva stavby, je vždy úplatný, nájemce je povinen platit sjednané nájemné. Žádné omezení ve vztahu ke změně výše nájemného v budoucnu občanský zákoník neupravuje. Změnou v osobě vlastníka pozemku obecně nedochází k zániku nájmu, práva a povinnosti z nájmu přecházejí na nového vlastníka (§ 2221 OZ). Taktéž případné postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy, je za podmínky udělení souhlasu vlastníkem pozemku, možné (§ 1895 a násl. OZ). I v tomto, tj. v možné změně v zúčastněných osobách bez vlivu na práva a povinnosti ze sjednané smlouvy, je možné spatřovat podobnost s právem stavby.

Významný rozdíl oproti právu stavby je především v tom, že stavba zřízená na základě nájemní smlouvy na cizím pozemku se stává ihned součástí tohoto pozemku, nejde-li o stavbu dočasnou, popřípadě jinou zákonem stanovenou výjimku ze superficiální zásady. S tím také souvisí odlišné právní důsledky a s tím spojená práva a povinnosti stran při skončení nájmu, respektive při ukončení práva stavby. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat vlastníku vyklizený pozemek (§ 2225 OZ).

Práva a povinnosti z nájemní smlouvy si však mohou smluvní strany sjednat i odlišně, podle potřeby, za podmínky respektování základních zásad soukromého práva.<sup>197</sup>

U nájmu pozemku za účelem zřízení stavby je tedy možné vysledovat podobnost s právem stavby. Pro řadu staveb bude nájem nesporně velmi vhodným titulem pro jejich umístění na cizím pozemku. Výhodou jsou rozsáhlé možnosti upravit si vzájemná práva

---

<sup>197</sup> Ustanovení § 1 odst. 2 OZ stanoví, že nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.

a povinnosti podle potřeby. Pro stavbu dočasnou na cizím pozemku se v případě nájmu rozhodně jedná o ideální titul. Pokud jde o hledisko práva veřejného, podle stavebního zákona bude stavba umístěvaná na cizím pozemku na základě nájemní smlouvy stavbou dočasnou.

Co se týká pachtu, platí pro něj přiměřeně, co bylo výše uvedeno, pro nájem. Pacht upravuje občanský zákoník v § 2332 a násl. a základní odlišení od nájmu spočívá v právu propachtovatele věc nejen užívat, ale také požívat, tj. brát z ní plody a užitky. V zásadě tedy pro umístění stavby na cizím pozemku na základě pachtovní smlouvy platí pro srovnání s právem stavby výše uvedené.

### **14.3. Ustanovení § 1265 odst. 3 OZ**

Nakonec považuji za vhodné krátce zmínit ustanovení § 1265 odst. 3 OZ, které upravuje možnost k prostoru pod povrchem zřídit užívací práva zcizitelná a dědičná. Jedná se o služebnost, ale i o jakousi obdobu práva stavby.

Jedná se o věcné právo k pozemku, spočívající v oprávnění užívat pozemek pod jeho povrchem, přičemž s tímto právem lze samostatně nakládat, tj. převádět ho. Toto právo lze i zdědit. Půjde o nehmotnou nemovitou věc. Podobnost s právem stavby proto spatřuji právě s ohledem na výše uvedené.

## Závěr

Přestože právo stavby patřilo k jedněm z velmi diskutovaných témat v období přípravy občanského zákoníku, jeho znovuzavedení je logickým důsledkem návratu našeho soukromého práva k superficiální zásadě. I když rozumím ambici přiblížit naše soukromé právo tradičnímu kontinentálnímu pojetí, což byla jedna z obecných zásad tvorby občanského zákoníku,<sup>198</sup> osobně se nedomnívám, že zrušení v minulosti zavedeného rozdílného vlastnictví pozemku a stavby bylo po tolika letech zvlášť potřebné. Troufám si tvrdit, že aktuálně působící právní, respektive odborná veřejnost s koncepcí rozdílného vlastnictví zdatně a bez potíží pracovala. Stejně tak veřejnost jako taková si za desetiletí osvojila principy rozdílného vlastnictví pozemku a stavby. Navíc, existují-li výjimky z tohoto pravidla, například též pro stavbu dočasnou, jejíž definici občanský zákoník neobsahuje, lze o jeho skutečné potřebě pochybovat. Tak jako v minulosti opuštění superficiální zásady, tak její opětovné znovuzavedení, způsobilo zásadní „převrat“ v oblasti našeho soukromého práva, přičemž jakákoliv takováto zásadní změna vzbuzuje, podle mého názoru, vždy, a to alespoň dočasně, u veřejnosti pocit právní nejistoty.

Samotná úprava práva stavby pak ve mně navozuje dojem nepřiměřené nahodilosti za situace, kdy úpravě jiných otázek občanský zákoník věnuje výrazně větší pozornost. Jakoby zákonodárce ani příliš nekalkuloval s tím, že bude s tímto institutem v praxi skutečně pracováno, anebo jako by zákonodárce počítal s tím, že praxe si s tím „nějak“ poradí. Právní úprava prakticky převzala úpravu provedenou zákonem č. 88/1947 Sb. a nelze vysledovat žádnou výraznější snahu o její rozšíření, respektive aktualizaci, popřípadě její revizi ve vztahu k novým společenským a ekonomickým poměrům. Podle mého názoru bylo při znovuzavádění práva stavby do našeho soukromého práva na místě inspirovat se nejen právními předpisy, které na našem území historicky tento institut upravovaly, ale také například judikaturou zemí, ve kterých právo stavby existuje kontinuálně. Tato judikatura totiž již dokázala zodpovědět řadu konkrétních otázek, jejichž vznik lze očekávat i v našich poměrech.

Využití institutu práva stavby je po znovuzavedení superficiální zásady jedinou možností, jak zřídit na cizím pozemku trvalou stavbu pro vlastní potřebu, pokud nejde

---

<sup>198</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku dostupná též na <http://www.pracepropravniky.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik-duvodova-zprava> [cit. 17. 5. 2016].

v daném případě o zákonem definovanou výjimku. Právo stavby může být zřízeno pouze jako dočasné. Právo stavby je nehmotná nemovitá věc, se kterou lze nakládat, kterou lze tedy převést, zatížit nebo i zdědit. Samotná stavba, která vyhovuje právu stavby, je součástí práva stavby a po zániku práva stavby se stává součástí pozemku.

Osobně výrazný problém spatřuji především v úpravě tzv. zřeknutí se práva stavby, která se mi jeví obtížně uchopitelná. Spolu s tím pak také souvisí zásadní otázka obecné možnosti vlastnictví pozemku a práva stavby jednou osobou, kterou občanský zákoník neupravuje a o níž v odborné veřejnosti nepanuje shoda. *De lege ferenda* by také měla být, podle mého názoru, zvažena úprava možnosti jednostranného ukončení smlouvy o právu stavby v případě podstatného porušení povinností jedné ze smluvních stran. Toto považuji s ohledem na nemožnost sjednání rozvazovací podmínky za velmi důležité. Konečně pak, podle mého názoru, není důvod omezovat smluvní volnost v otázce možného sjednávání změny výše stavebního platu v budoucnu, v rozsahu, jak ji nyní omezuje stávající právní úprava. Zároveň bude zajímavé počkat si na to, jak se zákonodárce vypořádá s případným zmocněním ke zřízení práva stavby rozhodnutím správního orgánu, zda bude vůbec upraveno, popřípadě v jakém rozsahu budou moci být takovými rozhodnutími určována práva a povinnosti z práva stavby.

Přes problémy výše uvedené je však zřejmé, že praxe tento institut s meziroční zvyšující se četností využívá. Jak vyplývá ze statistik vedených Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním, zatímco v roce 2014 byl proveden v České republice vklad práva stavby v celkem 268 případech, v roce 2015 už to bylo 456 případů a od 1. 1. 2016 do 21. 12. 2016 byl proveden vklad práva stavby v celkem 650 případech.<sup>199</sup> I s ohledem na to lze, podle mého názoru, brzy očekávat první spory ze smluv o právu stavby.

Znovuzavedením superficiální zásady nezanikly ani jiné možnosti, jak umístit stavbu na cizím pozemku. Stavbu lze na cizím pozemku umístit jak na základě obligačního titulu, tak také zřízením jiného věcného práva, než je právo stavby (služebnosti). Právě platná superficiální zásada však bude tím, co v důsledku konkrétní titul pro umístění stavby na cizím pozemku ovlivní především. Pouze institut práva stavby, až na zákonem definované výjimky, umožňuje z pohledu soukromého práva

---

<sup>199</sup> Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitými věcmi evidovanými v KN, dostupné na <http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-nemovi.aspx> [cit. 30. 1. 2017].



umístit a mít vlastní trvalou stavbu na cizím pozemku. S ohledem na to má právo stavby v našem soukromém právu po návratu superficiální zásady své nezastupitelné místo.

## Resumé

Práce se zabývá posouzením právních možností umístění stavby na cizím pozemku. Tato problematika je v první kapitole pojata v širším rozsahu, tj. například i s přihlédnutím k podmínkám, které na umístování staveb na cizím pozemku klade právo veřejné.

Práce se však především soustředí na institut práva stavby. Právo stavby je jedinou možností, jak prolomit superficiální zásadu a zřídit na cizím pozemku trvalou stavbu pro vlastní potřebu. Právo stavby se v našem soukromém právu objevuje po desetiletích od jeho upuštění, a to s účinností od 1. 1. 2014. Právní úprava práva stavby vychází především ze zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby. Úprava práva stavby v občanském zákoníku je poměrně stručná. Práce se věnuje jednotlivým paragrafům této úpravy a snaží se nabídnout odpovědi na otázky, na něž občanský zákoník odpovědi přímo nenabízí. Zároveň si všímá v širších souvislostech dopadů zavedení práva stavby do našeho právního řádu.

Právo stavby je nehmotná nemovitá věc. Je koncipováno jako právo věčné, zcizitelné a dědičné mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Právo stavby může být zřízeno pouze jako dočasné. Právo stavby nelze omezit rozvazovací podmínkou. Může být zřízeno jak bezúplatně, tak úplatně. Pokud je úplata sjednána v opakujících se dávkách, jedná se o stavební plat. Po zániku práva stavby se stavba, která je jeho součástí, stává součástí pozemku, na němž je zřízena.

Jako významnější nedostatek právní úpravy práva stavby lze vnímat absenci úpravy možnosti jednostranného ukončení práva stavby v případě podstatného porušování povinností jedné ze stran a příliš stručnou, a tak nepřiliš jasnou úpravu zřeknutí se práva stavby. Zároveň není dostatečně zodpovězena otázka obecné možnosti vlastnictví práva stavby a pozemku jednou osobou. Úprava práva stavby však vyvolává řadu dalších otázek.

Právo stavby je v práci stručně konfrontováno s jinými možnostmi umístění stavby na cizím pozemku. Jediné právo stavby však nabízí možnost vlastnit na cizím pozemku trvalou stavbu. Což především znamená možnost s ní prostřednictvím práva stavby nakládat. Jako takové má tedy právo stavby v našem soukromém právu po znovuzavedení superficiální zásady svou nezastupitelnou roli.

## **Résumé**

The thesis explores legal options for placing building on another owner's land. The first section looks at the broad context, taking into account conditions placed on building on another owner's land under public law.

The central focus, however, is the institute of the right of building. A right of building is the sole option for breaking the superficies principle and build a permanent building on another owner's land for one's own need. As of January 1, 2014, after several decades from the time it was left out, the right of building has been re-established in Czech private law. The legal framework for the right of building is based primarily on Act No. 88/1947 Coll., on the Right of Building. The legal framework provided by the Civil Code is rather brief. The thesis discusses individual paragraphs of the legal framework and attempt to answer those issues that are not directly covered by the Civil Code. It also considers the broad context of the consequences resulting from the right of building into the Czech legal code.

The right of building is an intangible, immovable property. It is conceived as a substantive, alienable and hereditary right to possess a building on/under a surface. A right of building may be established on a purely temporary basis. The right of building may not be limited by an expiry condition. It may be establish either free of charge or for a fee. If the fee is paid on a regular basis, it is considered to be rent. After the expiry of the right of building, the construction concerned becomes part of the land upon which it was built.

A deficiency of the legal framework that is considered significant lies in the absence of an option to unilaterally terminate the right of building for a substantial breach of obligations by either party, and in the very brief and therefore ambiguous framework for disclaiming the right of building. Another issue that remains unanswered is the general option for the ownership of the right of building and the land by one and the same person. The legal framework for the right of building, however, generates a number of other questions.

This thesis briefly compares the right of building with other options allowing for building on another owner's land. But only under the right of building, a permanent construction standing on another person's land may be owned. This especially allows an

option to handle the building using the right of building. As such, the right of building - after its reintroduction - plays an essential role in the Czech private law.

## Seznam použitých pramenů a literatury

### Právní předpisy

1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 460/2016 Sb.
2. Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
3. Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník
4. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
5. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
6. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
7. Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
8. Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů
9. Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
10. Zákon č. 72/1994 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), ve znění pozdějších předpisů
11. Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
12. Ústavní zákon č. 23/1991 Sb., kterým se uvozuje Listina základních práv a svobod, jako ústavní zákon Federálního shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky, ve znění pozdějších předpisů
13. Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů
14. Zákon č. 416/2009 S., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů
15. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
16. Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů
17. Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé

otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů

18. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
19. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
20. Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zákona č. 254/2016 Sb.
21. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
22. Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
23. Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů
24. Zákon č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu
25. Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby
26. Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník
27. Zákon č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský
28. Zákon č. 86/1912 ř. z., rakouský zákon o právu stavby (Baurechtsgesetz)
29. Zákon o vlastnictví bytů, BGBl. 417/1975, ve znění pozdějších předpisů

### **Použitá judikatura**

1. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 5. 2015, 22 Cdo 2106/2015
2. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 4. 2001, 22 Cdo 2392/99
3. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2004, 22 Cdo 2612/2003
4. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 9. 2013, 22 Cdo 2999/2011
5. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 1. 1998, 3 Cdon 1305/96
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2006, 22 Cdo 1118/2005
7. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 2. 2015, 28 Cdo 2140/2013
8. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 31. 5. 1995, 3 Cz 57/92
9. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2001, 20 Cdo 931/99
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 2. 2002, 22 Cdo 2534/2000
11. Rozsudek nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdon 279/96
12. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 11. 1999, 22 Cdo 837/98
13. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 2. 2012, 22 Cdo 3710/2011
14. Rozsudek nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 1. 2001, sp. zn. 25 Cdo 565/99
15. Nález Ústavního soudu ze dne 11. 6. 2003, III. ÚS 123/03
16. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 6. 2013, 22 Cdo 3208/2011

17. Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 1. 1934, 22789/33
18. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 7. 1998, 1 Odon 111/97
19. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 1953 publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 155/1953
20. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 12. 1998, 3 Cdon 398/96
21. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 12. 2003, 22 Cdo 1910/2003
22. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 9. 2014, 22 Cdo 2832/2014
23. Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 6 As 65/2012 ze dne 10. 5. 2013
24. Rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 25. 6. 1996, sp. zn. 1 Ob 2133/96z
25. Rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 21. 10. 2003, sp. zn. 5 Ob 152/03
26. Rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 17. 12. 2012, sp. zn. 5 Ob 122/12

## **Monografie**

1. Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-546-7
2. Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1471). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5
3. Zima, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-566-4
4. Lavický, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9
5. Melzer, F., Tégl, P. a kol. Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III - § 419-654. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-807502-003-1
6. Baudyš, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1
7. Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721-2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-535-0
8. Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN: 978-80-7400-287-8
9. Bakeš, M., Karfíková, M., Kotáb, P., Marková, H. a kol. Finanční právo. 6. upravené vydání. Praha: C. H. Beck, 2012. ISBN 978-80-7400-440-7

10. Eliáš, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN: 978-80-7208-922-2
11. Koziol, H., Welser, R. Bürgerliches Recht. Band I. 11. Auflage. Wien: Manz, 2000
12. Komentář k § 297 v Großkommentar zum ABGB – Klang – Kommentar. §§ 285 bis 352. Sachenrecht. 3. Auflage. Verlag Österreich, 2011. ISBN: 978-3-7046-5694-0
13. Aicher, J., Rummel, P. Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch. Band I. §§ 1 bis 1174 ABGB. 2. Auflage. Wien: Manz, 1990. ISBN: 3-214-04416-8
14. Koziol, H., Bydlinski, P., Bollenberger, R. Kurzkommentar zum ABGB. 3. Auflage. Wien – New York: Springer Verlag, 2010. ISBN: 978-3-7046-6187-6
15. Iro, G. Bürgerliches Recht. Band IV. Sachenrecht. 4. Auflage. Wien – New York: Springer Verlag, 2010. ISBN: 978-3-211-72415-6
16. Urbanek, S., Rudolph, A. Das Baurechtsgesetz: Praxiskommentar. 1. Auflage. Verlag: LexisNexis ARD ORAC, 2004. ISBN: 978-3-7007-2860-3
17. Kletecka, A., Rechberger, W. H, Zitta, R. Bauten auf fremden Grund. 2. Auflage. Wien: Manz, 2004. ISBN: 978-3-214-12073-3

### **Odborné články, internet, ostatní zdroje**

1. Balák, F., Des, Z., Spáčil, J. K pojmu „stavba“ z hlediska občanskoprávního v judikatuře posledních let. In Soudní rozhledy 12/1998
2. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku dostupná též na <http://www.pracepropravniky.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik-duvodova-zprava> [cit. 17. 5. 2016]
3. Tégl, P., Melzer, F. Superedifikáty a nový občanský zákoník. In Právní rozhledy 4/2014
4. Tégl, P. § 509; Inženýrské sítě. Havel, Holásek & Partners. Rekodifikační aktuality, červenec 2014
5. Achour, G., Pelikán, M. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. In Bulletin advokacie 12/2014
6. Návrh novely stavebního zákona dostupný též na [http://www.mmr.cz/getmedia/6cab92dd-8b04-44e3-b905-424c5ddc4f51/2016\\_X\\_20-21\\_04\\_Novela-SZ.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/6cab92dd-8b04-44e3-b905-424c5ddc4f51/2016_X_20-21_04_Novela-SZ.pdf) [cit. 3. 2. 2017]
7. Zítek, A. Dočasná stavba. In Rekodifikace & praxe, č. 10/2014
8. Eliáš, K. Právo stavby. In Obchodněprávní revue 10/2012



9. Huleš, J. K prvnímu výročí účinnosti nového občanského zákoníku. In Právní rozhledy 6/2015
10. Coufalík, P. Omezení vlastnického práva ochrannými pásmy a územními plány v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu. In Právní rozhledy 13-14/2016
11. Zima, P. Několik mýtů o právu stavby. In Právní rozhledy, č. 19/2015
12. Tégl, P. Některé aspekty úpravy veřejných seznamů. Webový portál Právní prostor, 26. 8. 2014. Dostupné na <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aspekty-upravy-verejnych-seznamu> [cit. 9. 11. 2016]
13. Veřejná databáze ČUZK na <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Ciselniky-ISKN/Ciselniky-k-nemovitosti/Ucel-prava-stavby.aspx> [cit. 10. 10. 2016]
14. Prezentace Lenky Vrzalové, vedoucí oddělené legislativy ČUZK, „Nesprávné použití práva stavby včetně ukázek z praxe“ na diskusním setkání Stavebního fóra v Praze 15. 4. 2015 na téma NOZ: právo stavby v souvislostech, dostupné též na [http://www.stavebni-forum.cz/diskuse2014/prezentace/04152015\\_vrzalova.PDF](http://www.stavebni-forum.cz/diskuse2014/prezentace/04152015_vrzalova.PDF) [cit. 10. 10. 2016]
15. Hendrychová, M. Zdánlivé právní jednání. Webový portál Právní prostor, 15. 7. 2015. <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/zdanlive-pravni-jednani> [cit. 10. 11. 2016]
16. Webové stránky ČNB, [https://www.cnb.cz/cs/faq/co\\_to\\_je\\_inflace.html](https://www.cnb.cz/cs/faq/co_to_je_inflace.html) [cit. 10. 11. 2016]
17. Richter, T. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – základní otázky a obecná úprava. In Obchodněprávní revue 7-8/2013
18. Tégl, P. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II. Webový portál Právní prostor, 14. 1. 2015. Dostupné na <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii> [cit. 17. 5. 2016]
19. Zuklínová, M. Definice právního jednání podle (nového) občanského zákoníku I. Webový portál Právní prostor, 20. 4. 2015. <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/definice-pravniho-jednani-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku> [cit. 23. 11. 2016]
20. Webové stránky MF ČR. Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb), 25. 9. 2014, <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/ocenovani>

- majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349 [cit. 21. 11. 2016]
21. Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitými věcmi evidovanými v KN, dostupné na <http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-nemovi.aspx> [cit. 30. 1. 2017]
  22. Sýkorová, P. Bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví určité nemovité věci. Webový portál Bulletin – advokacie.cz, 17. 3. 2016. Dostupné na <http://www.bulletin-advokacie.cz/bytove-spoluvlastnictvi-jako-spoluvlastnictvi-urcite-nemovite-veci?browser=full> [cit. 20. 2. 2017]
  23. Bittner, L. Rakouský zákon o právu stavby. In Ad Notam č. 4/1997

## **Klíčová slova/Keywords**

právo stavby

right of building

stavba na cizím pozemku

building on another owner's land

superficiální zásada

superficies principle