

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Ondřej Švarc

**Zásada superficies solo cedit a její význam
v pozemkovém právu**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Martina Franková, Ph.D.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 31.05.2018

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 132.507 znaků včetně mezer.

V Praze dne 31.05.2018

Ondřej Švarc

Poděkování

Děkuji vedoucí mé diplomové práce, JUDr. Martině Frankové, Ph.D., za shovívavost, cenné rady a ochotu, kterou mi v průběhu zpracování mé diplomové práce věnovala.

Dále děkuji rodině a své úžasné přítelkyni za pomoc, trpělivost a podporu, poskytovanou po celou dobu mého studia.

Obsah

Seznam použitých zkratek

1. Úvod	1
2. Historický vývoj vybraných institutů pozemkového práva a superficiální zásady ...	4
2.1. Postavení zásady <i>superficies solo cedit</i> v římském právu	5
2.1.1. Prameny římského práva	6
2.1.2. Práva věcná a právo vlastnické v římském právu	7
2.1.3. Rozdělení věcí v římském právu	8
2.1.4. Vznik a postavení superficiální zásady	10
2.1.5. Výjimky ze zásady <i>superficies solo cedit</i>	12
2.2. Vývoj pozemkového práva v českých zemích ve středověku a za habsburské monarchie	13
2.2.1. Pozemkové právo v zemích Koruny české do roku 1811	14
2.2.2. Vývoj pozemkového práva v 18. a 19. století	17
2.2.3. Pojetí superficiální zásady v ABGB	18
2.3. Pozemkové právo v Československém právním řádu do roku 1964	20
2.3.1. Změny v pozemkovém právu mezi lety 1918 – 1945	20
2.3.2. Superficiální zásada v prvorepublikovém právním řádu	22
2.3.3. Poválečné úpravy pozemkového práva, střední občanský zákoník	24
2.4. Občanský zákoník z roku 1964, <i>superficies non solo cedit</i>	26
3. Návrat k superficiální zásadě v českém právu a její vztah k současnému pozemkovému právu	29
3.1. Definice stěžejních institutů souvisejících s užitím zásady <i>superficies solo cedit</i> v současném právu	31
3.1.1. Definice věcí v OZ	31
3.1.2. Pojem věcných práv, vlastnictví	32
3.1.3. Nemovité věci, pozemky	34
3.1.4. Pojem stavby ve veřejnoprávním a soukromoprávním pojetí	35
3.1.5. Superficiální zásada a její zanesení v novém občanském zákoníku	37
3.1.6. Užití superficiální zásady při neoprávněné stavbě	41
3.2. Výjimky ze superficiální zásady obsažené ve znění občanského zákoníku	44
3.2.1. Stavba ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku	45
3.2.2. Podzemní stavby se samostatným účelovým určením, stavby dočasné ...	46
3.2.3. Liniové stavby, výhrada odděleného vlastnictví strojů	48
3.2.4. Právo stavby	49

3.3.	Uplatňování zásady <i>superficies solo cedit</i> dle zvláštních právních předpisů ...	53
3.3.1.	Pozemní komunikace, stavby drážní cesty	54
3.3.2.	Výjimky stanovené v předpisech v oblasti ochrany životního prostředí ..	56
3.3.3.	Vodní díla	58
4.	Promítnutí superficiální zásady do katastru nemovitostí.....	60
4.1.	„Nový“ katastrální zákon.....	60
4.2.	Zápis superficiální zásady, staveb a souvisejících institutů do katastru nemovitostí	62
4.3.	Problémy související (nejen) se superficiální zásadou, řešené katastrem nemovitostí	64
4.4.	Statistiky spojené se zanesením superficiální zásady do katastru nemovitostí	66
5.	Závěr	70
	Seznam použitých zdrojů.....	73
	Abstrakt.....	81
	Klíčová slova	83

Seznam použitých zkratek

ABGB	císařský patent č. 946/1811 J.G.S., Všeobecný zákoník občanský (Allgemeines bürgerliches Gesetsbuch)
Střední kodex	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
ObčZ 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OZ; občanský zákoník	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
Důvodová zpráva	důvodová zpráva zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku; součást sněmovního tisku č. 362/0
NS	Nejvyšší soud České republiky
ÚS	Ústavní soud České republiky
katastrální zákon	zákon č. 256/2013 Sb, o katastru nemovitostí
katastrální vyhláška	vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální

1. Úvod

i.

Záměrem této práce je podat komplexní pohled na problematiku superficiální zásady, zejména na podmínky, za kterých se stavby stávají součástí pozemků a výjimky z těchto případů, na přínosy se znovuzavedením zásady spojené, stejně jako na její případné neduhy, a v neposlední řadě rovněž na způsob, jakým je pojem stavby coby součástí pozemku zanesen do veřejného seznamu – katastru nemovitostí.

Diplomovou práci na téma institutu spojovaného především s klasickým římskoprávním učením nelze začít jinak nežli historickým exkurzem, zaměřeným především na období starého Říma, kdy již z na několika stranách nastíněného pohledu na vybrané instituty římského soukromého a pozemkového práva je patrná výrazná inspirace stojící za výslednou podobou soudobého českého soukromoprávního kodexu. Významného prostoru se tak v této části práce dostane římskoprávním institutům, které se prostřednictvím recepce nadále promítají do soudobého českého soukromého práva. Prostor je pak nutno poskytnout rovněž oblasti právní historie v dobách rakouského soustátí, přičemž pozornost zaslouží především slavný Všeobecný občanský zákoník rakouský, ABGB, kodex platný na území Čech a Moravy po dobu 140 let, včetně doby prvorepublikové, pokračovatel římského soukromého práva a původce většiny našeho dnešního soukromoprávního názvosloví. Pro úplnost historického vývoje nelze opomenout ani období nesvobody, kdy užití superficiální zásady bylo z právního řádu vyloučeno, přičemž opět je nutné nastínit principy, na kterých byla vystavěna soudní praxe, která, přestože z velké části přestala být aktuální úderem půlnoci dne 31.12.2013, stále skýtá množství relevantních judikатурních nálezů.

V následujících kapitolách se tato diplomová práce již bude zabývat soudobou

právní úpravou superficiální zásady, vybranými instituty pozemkového práva a do určité míry rovněž paralelami mezi již zmíněným „starým“ (ať již antickým, či habsburským) a „novým“ právem, která, přes svou značnou časovou vzdálenost, mají k sobě v mnoha ohledech velice blízký vztah. Cílem těchto kapitol je pokus o poskytnutí uceleného pohledu na situace a podmínky, za kterých se stavba stává součástí pozemku, a naopak rovněž na zákonodárcem předvídané výjimky z tohoto pravidla. Tyto výjimky se nalézají napříč mnoha nejen soukromoprávními, ale rovněž veřejnoprávními normami, přičemž cílem této práce není (a vzhledem k jejímu rozsahu ani nemůže být) pokrytí všech takových ustanovení, ale pouze vyjmenování a přiblížení nejvýznamnějších z nich a nastínění směru, kterým se zákonodárce při tvorbě takových výjimek ubírá.

Ke znovuzavedení superficiální zásady do právního řádu České republiky došlo ke dni dokončení této práce již více než před čtyřmi roky, proto je zajisté rovněž na místě poohlédnout se nazpět na některé její předpokládané negativní aspekty, a tyto porovnat se skutečným následným vývojem. Stěžejní cíl této práce tak spočívá v hloubkové analýze navrátilší se superficiální zásady, posouzení jejího souladu se souvisejícími instituty, včetně některých veřejnoprávních norem, a nakonec zhodnocení jejího přínosu českému právnímu řádu.

V neposlední řadě je pak cílem této práce přiblížení fungování katastrálního aparátu v souvislosti se zápisem superficiální zásady do veřejného seznamu, stejně jako věnování se problémům s takovým zápisem spojeným. Zakončení této práce pak přinese podrobnější pohled do některých statistik týkajících se superficiální zásady, zejména z pohledu procentuálního postupu právního splnutí staveb katastrům nemovitostí evidovaných s pozemky.

ii.

Pojem právní zásady *superficies solo cedit* je do českého jazyka překládán zpravidla jako „povrch ustupuje půdě“ (v některých pramenech pak jako „povrch ustupuje pozemku“) a bývá definován jako trvalé spojení věci s věcí nemovitou, spojené s přechodem vlastnictví dané věci na vlastníka pozemku – „*vše, co se pevně a trvale spojí ... s pozemkem, se stává jeho součástí a nabývá k tomu vlastnické právo vlastník pozemku.*“¹ Izolovaně vnímána zní tato zásada poněkud jednoduše, přirozeně a snad až samozřejmě, ve skutečnosti se však jedná o jeden ze základních pojmů pozemkového práva, na který navazuje velké množství dalších právních institutů a norem.

Původ zásady je třeba hledat ve starořímském obyčejovém právu, později převtěleném v právo psané a kodifikovaném v dílech římských právních teoretiků a zákonodárců. Zásada *superficies solo cedit* a na ni navazující právní normy pozemkového práva ušly od svého vzniku značnou cestu, od norem důležitých pro převážně agrikulturní římské hospodářství, přes středověkou feudální společnost, po nutnost zpracování existence liniových staveb v moderním zákonodárství.

Superficiální zásada se na základě myšlenek recepce římskoprávní kultury, navzdory 63 rokům socialistického a na něj navazujícího polistopadového práva, jejichž součástí tato zásada nebyla, od roku 2014, kdy vstoupil v účinnost „nový“ občanský zákoník, navrácí do českého právního řádu, s nelehkým úkolem – sjednotit vlastnictví pozemků a staveb na nich stojících.

¹ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. s. 107.

2. Historický vývoj vybraných institutů pozemkového práva a superficiální zásady

Následující část práce má za cíl nastínit původ a vývoj právní zásady *superficies solo cedit*, stejně jako vybraných norem pozemkového práva s tímto pojmem souvisejících. Skutečnost, že v českém soukromém právu je stále užívána právní zásada, jejíž vznik můžeme prokazatelně datovat zpět téměř 2.500 let, je jedním z klasických příkladů recepce římského práva v evropských zemích, neboť je již od středověku společně s ní přejímáno do právních systémů evropských zemí mnoho souvisejících institutů a norem. Co si však představit pod samotným pojmem recepce římského práva?

Bylo by snadné vnímat římské právo jako monoliticky jednotný blok právních norem, jednotně katalogizovaných a koexistujících, kterými se na základě jejich výkladu renomovanými právníky řídily životy římských občanů na celém území říše, takový pohled se však samozřejmě nezakládá na pravdě. Římské právo prošlo mnoha set lety vývoje a v tak komplexní, kompaktní a ucelené podobě, v jaké je vidíme v dnešních učebnicích, prakticky v žádném okamžiku neexistovalo. Jeho souborné znění je až dílem středověkých římskoprávních škol, na něž navazovala díla dalších badatelů, vzniklým a kodifikovaným na základě snahy o návrat ke klasickým římskoprávním hodnotám. Takovýto „římskoprávní soubor“ se samozřejmě opírá o historické prameny římského práva a je založený na pracích klasických římských právníků, tvoří však samostatnou právní vědu na těchto dílech založenou a na ně se odkazující.²

² KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. s.152.

Ostatně i samotný pojem „recepce římského práva“ je složitějším označením, než by se mohlo na první pohled zdát. Samotné slovo recepce nevyjadřuje čisté převzetí konkrétních právních norem či širších právních struktur, existujících původně v římském právu, ale dá se chápat také v širším významu, mimo jiné z hlediska vlivu římskoprávních pramenů na strukturování a tvorbu minulých, ale i soudobých evropských právních řádů, kdy výsadní pozici římskému právu zaručovala především úcta, kterou starořímscí právníci a právní teoretici požívali, či nezanedbatelný vliv, který římské právo mělo a má na samotné vnímání pojmu práva z hlediska vědeckého pohledu.³

2.1. Postavení zásady *superficies solo cedit* v římském právu

Aby bylo možné přiblížit si souvislosti problematiky pojmu *superficies solo cedit* z hlediska římského práva, je nejprve nutné věnovat se některým z pojmů s ní souvisejících. Tato kapitola se tak bude postupně věnovat určení pramenů, z nichž při poznávání římského práva právní historici vychází, a které mimo jiné rovněž tuto zásadu uvedly v život, dále pak definicím věcného práva, práv týkajících se kategorizace věcí, vlastnického práva k nim a také římského pozemkového práva. V neposlední řadě je pak rovněž namístě zmínit výjimky ze superficiální zásady v římském právu.

Tato kapitola nebude samoúčelná, má za cíl uvedení čtenáře do srovnání úpravy pro nás podstatných právních institutů soudobého českého práva s jejich obdobami v právu starého Říma, stejně jako v navazujícím středověkém a novověkém právu.

³ srov. FALADA, David. *Recepce římského práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. s. 24.

2.1.1. Prameny římského práva

Období Římské říše zahrnuje dobu třinácti set let, a stejně jako římská společnost, také prameny jejího práva se neustále vyvíjely – od rodové společnosti v dobách založení římského státu přibližně v 8.-7. stol. př.n.l., přes období království, republiky, římského císařství, až do okamžiku zániku západořímské říše v roce 476 n.l.⁴ Východořímská (Byzantská) říše dále pokračovala až do svého zániku v roce 1453 n.l. v kontinuálním užívání a vývoji římského práva, na území jí ovládaným proto k recepci římského práva v podobě, jak ji známe ze západ- a středoevropského pohledu, nikdy nedošlo.⁵

Prameny římského práva jsou historiky děleny do dvou složek, na právo psané a právo nepsané, které do jisté míry koexistovaly. Právo nepsané – *ius non scriptum* – rozumíme právo obyčejové, tradované, které bylo jediným zdrojem práva až do doby první římskoprávní kodifikace v podobě tzv. Zákona dvanácti desek (či dvanácti tabulí, lat. *lex duodecim tabularum*), kodifikujícího římské nepsané právo za pomoci recepce řeckých zákonů.⁶ K vypracování tohoto prvního pramenu římského psaného práva došlo dle tradice komisí deseti *decemvirů* zhruba s příchodem období římské republiky, tedy někdy v polovině 5. století před n.l., právo nepsané však bylo nadále užíváno a rozvíjeno prostřednictvím interpretací znalci práva. Právo psané – *ius scriptum* – je pak označováno rovněž jako právo zákonné, zákon je pak označován slovem *lex* (pl. *leges*).

Jedním z hlavních pramenů psaného práva, ze kterého zprostředkovaně čerpají evropští zákonodárci dodnes, byla díla římských právních teoretiků, kteří vydávali svá

⁴ HRDINA, Ignác Antonín a Petr DOSTALÍK. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. s. 9.

⁵ FALADA, David. *Recepce římského práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. s. 29.

⁶ HRDINA, Ignác Antonín a Petr DOSTALÍK. Op. cit. sub 4. s. 13.

stanoviska prostřednictvím dobrozdání jménem císaře – *responsa prudentium*. V této souvislosti se mluví o tzv. klasické jurisprudenci, která v sobě zahrnovala díla pěti nejvýznamnějších klasických právníků – Papiniana, Paula, Ulpiana, Modestina a Gaia.⁷

Pravou kodifikací, sjednocující „staré a nové“ právo (tedy *ius* a *leges*) a zároveň právo východo- a západořímské, se však stala až justiniánská kodifikace, samotným Justiniánem nazvaná *Tria volumnia*, později ve středověku a novověku však známá pod označením *Corpus Iuris Civilis*.⁸ Tento kodex, zejména jeho „učebnicová“ část *Institutiones seu Elementa* – v překladu doslova „Učebnice pro začátečníky“ – byl po pádu Římské říše základem recepce římského práva a právním kodexem využívaným v Evropě až do konce 18. století.⁹

2.1.2. Práva věcná a právo vlastnické v římském právu

Michal Skřejpek uvádí, že „(z)a věcná práva jsou považovány takové vztahy k věci, u nichž existuje negativní povinnost ostatních subjektů do nich nezasahovat.“¹⁰ Jedná se o kategorii práv absolutních, působících *erga omnes*, tedy takzvaně vůči všem, kdy nikdo nesmí bezdůvodně zasahovat do vlastnických či držitelových oprávnění. Mezi právy věcnými jsou pak obecně rozlišována právo vlastnické a práva k věci cizí.

Římské právo odvozovalo vlastnické právo od absolutní vlády římského *patris familias*, tedy otce, coby hlavy rodiny, nad rodinou samotnou, včetně všech věcí rodině patřících, spadajících do souboru práv majetkových – jmění, souhrnně nazývaného *patrimonium*.¹¹ Šlo o právo přímé, které oprávněný může vykonávat sám, aniž by

⁷ BALÍK, Stanislav. *Rukojeť k dějinám římského práva a jeho institucí*. Dobrá Voda: Aleš Čeněk, 2002. s. 22.

⁸ HRDINA, Ignác Antonín a Petr DOSTALÍK. Op. cit. sub 4. s. 17.

⁹ KRÜGER, Paul, ed. *Justiniánské Instituce: Iustiniani Institutiones*. Přeložil Peter BLAHO, přeložil Michal SKŘEJPEK. V Praze: Karolinum, 2010. s. 7.

¹⁰ SKŘEJPEK, Michal. Op. cit. sub 1. s. 97.

¹¹ SOMMER, Otakar, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učebnice soukromého práva římského*. Praha: Wolters Kluwer

potřeboval součinnost jiného subjektu, právo všeobecné a výlučné. Všeobecnost vlastnictví vyjadřuje rozsah vlastnických oprávnění k věci – právo věc držet (tedy fyzicky ji ovládat), právo věc užívat, právo věc požívat (tedy brát z ní plody a užitky) a právo s věcí disponovat (věc zcizit, půjčit, zastavit, či zřídit k věci služebnost) – tedy *ius possidendi*, *ius utendi*, *ius fruendi* a *ius disponendi*.¹² Osobě vlastníka dále v rámci výlučnosti práva vlastnického přísluší vůči jakémukoli rušiteli výkonu jeho práva užití žaloby z kategorie *actio in rem* – žalob k zabránění rušení výkonu civilního práva, k prosazení výlučného panství nad věcí.¹³

2.1.3. Rozdělení věcí v římském právu

Hlavním znakem věci – *res* – je dle římského práva její hmotná podstata, když každé právo musí mít hmotný, v penězích vyjádřitelný objekt (třebaže v teoretické právní rovině někteří římstí právníci uznávali také *res incorporales*, věci nehmotné, tyto nebyly v římském právu příliš reflektovány). Věcí je pak pouze samostatný celek – dokud trvá spojení s částí hlavní, nemůže být zbylá část věci (byť by se jednalo o věc složitou, tedy složenou z rozložitelných částí – *res composita*) nikdy samostatným objektem práv, tím je pouze celek jako takový. Obdobná zásada platila rovněž pro tzv. *pertinenci*, neboli příslušenství, které, ač bylo samostatnou věcí, sdílelo zpravidla osud věci hlavní, k níž bylo určeno. Klasickými příklady příslušenství bývají např. klíč náležící ke skřínce, kterou uzamyká, obal chránící knihu apod.¹⁴

Římské právo dělilo věci do mnoha kategorií, s větší či menší právní relevancí každého takového dělení. Jedněmi z hlavních kategorií, do nichž lze věci dle římského

Česká republika, 2011. s. 179.

¹² SKŘEJPEK, Michal. Op. cit. sub 1. s. 103.

¹³ SOMMER, Otakar, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učebnice soukromého práva římského*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. s. 181.

¹⁴ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. Op. cit. sub 2. s. 83-84.

práva začlenit, bylo rozdělení na *res in patrimonio* a *res extra patrimonium*, tedy věci soukromě obchodovatelné a věci vyňaté z práva soukromého, tedy nezpůsobilé být předmětem vlastnického práva. Pro účely této práce je však nejdůležitější rozdělení věci movitých a nemovitých.

Res immobiles, imobilia, tedy věci nemovité, jsou takovými věcmi, se kterými nelze pohybovat, aniž by došlo k jejich podstatné změně. Jejich opakem jsou věci movité, *res mobiles* (mobilia; odvozené od slova *moveo* = hýbat se). Pozemek (*fundus*) je pak samostatnou, ohraničenou nemovitou věcí, k níž náleží nekonečný kolmý prostorový sloupec nad a pod její hranicí,¹⁵ vyjádřenou latinskou zásadou „*dominus soli est dominus coeli et inferorum*“ – vlastník pozemku je vlastníkem nebe nad pozemkem i podzemím.¹⁶ Toto pravidlo do jisté míry odráží římskou doktrínu absolutní vlády *patris familias* nad *patrimoniem*, stejně jako absolutnost vlastnického práva.

Navzdory jejich velké hodnotě a značnému významu vlastnictví pozemků pro římskou agrikulturní společnost, neexistoval v Římské říši žádný způsob evidence vlastnictví ani převodu nemovitostí. Funkci kontroly publicity a dohledu nad těmito převody tak zstávala takzvaná *mancipace*, forma slavnostního prodeje taxativně určených věcí se značným hospodářským významem – pozemků na italské půdě, otroků, domácích zvířat a pozemkových služebností. Publicita v případě *mancipace* spočívala v nutnosti ceremoniálního převodu vlastnického práva před státním úředníkem, případně značným množstvím svědků. Převod půdy mimo italskou pevninu však takové povinnosti nepodléhal.¹⁷

¹⁵ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. Op. cit. sub 2. s. 86.

¹⁶ REBRO, Karol. *Latinské právníké výrazy a výroky*. Přeložil Emil CHAROUS. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. s. 94.

¹⁷ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. Op. cit. sub 2. s. 86.

2.1.4. Vznik a postavení superficiální zásady

Jednou z primárních zásad týkajících se římského (a nově též soudobého českého) pozemkového práva je superficiální zásada. Třebaže její původ bude nejspíše ještě mnohem starší, lze její předobraz nalézt ve znění Zákona dvanácti desek, kdy deska VI. v bodě 8 uvádí „*Dřevo vestavěné do budov anebo jako opěra na vinici at nevytrhává...*“¹⁸

Zásada superficiální vychází z obyčejového práva, jejího dodnes známého znění bylo užito římským právním teoretikem Gaiem ve druhém komentáři jeho díla Instituce, vydaného ve 2. století n.l. Gaius v § 73 Institucí uvádí: „*Kromě toho se podle přirozeného práva stává naším vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě, (a to) i kdyby stavěl pro sebe: protože povrch ustupuje půdě.*“ V následujících ustanoveních Gaius stanoví obdobný postup spojení s věcí hlavní také pro rostliny (§ 74) a obilí (§ 75), v ustanovení § 76 je pak stanovena povinnost vlastníka pozemku vyplatit náhradu škody staviteli či osobě, jež zasadila rostlinu či zasela obilí a následně k nim pozbyla vlastnického práva.¹⁹

V dalším významném díle na Gaiovy Instituce přímo navazujícím, Justiniánských Institucích, se v knize druhé v ustanovení § 29 píše, že „*(j)estliže někdo postavil z cizího materiálu budovu na svém pozemku, bude považován také za vlastníka stavby, neboť vše, co je na pozemku postaveno, je jeho součástí (omne quod inaedificatur solo cedit).*“ Dále se v ustanovení § 30 lze dočíst, že „*(n)aopak, jestliže někdo postaví na cizím pozemku dům z vlastního materiálu, stane se dům vlastnictvím*

¹⁸ SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. Vyd. 2. (jako *Prameny římského práva - Fontes iuris romani* vyd. 1.). Praha: LexisNexis, 2004. s. 37.

¹⁹ GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil Jaromír KINCL. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. s. 113.

toho, jehož je pozemek.“²⁰ Také císař Justinián se ve svém díle následně věnuje rostlinám (ustanovení § 31) a obilí (§ 32) na cizím pozemku vzrostlým, a přiznává přechod jejich vlastnictví na vlastníka pozemku.

Dle zásady *superficies solo cedit* se tak za součást pozemku považují všechny věci (zejména budovy či stromy, rostliny a obilí rostoucí na pozemku), které jsou s povrchem pevně spojeny (v případě rostlin Gaius i Justinián hovoří o nutnosti zakořenění), byť by se jednalo pouze o dočasné spojení. V takovém případě se pozemek považuje za věc hlavní a movitá věc je považována za její příslušenství.²¹ Na základě těchto ustanovení ze superficiální zásady vycházejících lze přejít k dalšímu souvisejícímu římskému institutu – *accessio* představuje originární (tedy původní) způsob nabytí vlastnického práva k movité či nemovité věci okamžikem jejího spojení s pozemkem. K přechodu vlastnictví na vlastníka pozemku coby věci hlavní zde dochází bez ohledu na lidskou vůli, spojením samým.²²

Vlastník věci, která nově přešla na vlastníka pozemku, se nemohl vrácení věci domáhat ani ve chvíli, kdy došlo k jejímu opětovnému oddělení. Výjimku z této zásady tvořilo oddělení stavebních materiálů, k tomu však (již podle výše uvedeného ustanovení Zákona dvanácti desek) muselo dojít z vůle vlastníka pozemku, nikoli rozhodnutím původního vlastníka materiálu. K nabytí akcesí (přírůstkem) také mohlo dojít při postupnému naplavení půdy řekou k pozemku, jehož součástí byl břeh (*alluvio*), případně při vzniku ostrova v řečišti. V souladu s Gaiem i Justiniánskými Institucemi pak k přechodu vlastnictví k rostlinám či stromům naplaveným na pozemek

²⁰ KRÜGER, Paul, ed. *Justiniánské Instituce: Iustiniani Institutiones*. Přeložil Peter BLAHO, přeložil Michal SKŘEJPEK. V Praze: Karolinum, 2010. s. 101-103.

²¹ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. Op. cit. sub 2. s. 86.

²² HRDINA, Ignác Antonín a Petr DOSTALÍK. Op. cit. sub 4. s. 58.

došlo okamžikem zapuštění kořenů.²³

2.1.5. Výjimky ze zásady *superficies solo cedit*

Ani vlastnické právo v Římě však nebylo neomezené, každý vlastník věci byl vždy omezen právy ostatních, do kterých nesměl zasahovat. Vlastnictví mohlo být dále omezeno ve veřejném či soukromém zájmu.²⁴ Za veřejný zájem bylo považováno například nucené snášení užívání břehů či strpění dobývání nerostného bohatství na vlastnických pozemcích. Předmětem vlastnictví pak nemohly být věci neobchodovatelné, u kterých užití superficiální zásady nepřipadalo v úvahu. O omezení vlastnictví v soukromém zájmu se pak jednalo především v případě omezení *iura in re aliena*, tj. zřízením práva k věci cizí, zakládáním často smluvním způsobem a zahrnujícím instituty zástavního práva, práva pachtu, zřízení služebnosti a *superficies* – práva stavby.²⁵

Ze služebností jsou pro superficiální zásadu významné zejména služebnosti vedení vodovodu či svodu vody přes cizí pozemek, tedy jakýsi předobraz dnešních liniových staveb, či právo těžit na cizím pozemku písek, křídou, kámen či dřevo.²⁶

Speciální kategorií práv *iura in re aliena* je pak právo stavby – *superficies* (překládáno většinou jako právo k povrchu, když slovo *superficies* znamená doslova pouze „povrch“). Tento římskoprávní institut se vyvinul z praxe, kdy soukromníkům byla za pravidelnou roční úplatu, tzv. *solarium* (odvozeno od slova pro Slunce - *sole*), propůjčována půda patřící státu či obci, a to na základě dlouhodobých nájemních smluv (*locatio conductio*), spojenými s oprávněním nájemce – superficiáře – postavit na veřejném pozemku stavbu. Postupem času se pak tento institut přenesl i mezi

²³ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. Op. cit. sub 2. s. 180-181.

²⁴ SKŘEJPEK, Michal. Op. cit. sub 1. s. 104.

²⁵ SKŘEJPEK, Michal. Op. cit. sub 1. s. 126.

²⁶ Tamtéž. s. 130-131.

soukromníky navzájem.²⁷ Nájemní smlouvy spojené s právem stavby byly uzavírány se značnou dobou trvání, zpravidla na 99 let, přičemž superficiářovo postavení se těšilo značné právní síle – ke stavbě měl plné vlastnické oprávnění spojené s možností stavbu užívat a rovněž plně disponovat s její podstatou, a to včetně prodeje, zboření, zastavení stavby, či zřizování k ní věcných práv k věci cizí. Právo *superficies* bylo dále ze strany superficiáře volně převoditelné *inter vivos* a bylo též předmětem dědění, navíc se těšilo praetorské právní ochraně, značící výraznou podobu práva *superficies* se skutečným právem vlastnickým.²⁸

2.2. Vývoj pozemkového práva v českých zemích ve středověku a za habsburské monarchie

Římské právo netvořilo ve středověku primární pramen práva na našem území, těmi byly zejména právo zemské, které tvořilo kombinaci práva státního a šlechtického, a takzvaná práva zvláštní, mezi něž se řadí práva městská, selská, církevní, horní a lenní.²⁹

Zásadním z pramenů recepce římského práva v českých zemích byl Horní zákoník krále Václava II. (*Ius regale montanorum*), zpracovaný italským glosátorem Gozziem z Orvieta. Jedním z nejvýraznějších přínosů pro tvorbu sjednoceného českého práva, silně ovlivněným právem římským, bylo založení univerzity Karlovy, spojené s příchodem právnických elit, třebaže vyučování kanonického práva by bylo vhodné označit spíše za jakousi romanizaci českého práva než za klasickou recepci.³⁰

²⁷ BALÍK, Stanislav. *Rukojeť k dějinám římského práva a jeho institucí*. Dobrá Voda: Aleš Čeněk, 2002. s. 104.

²⁸ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. Op. cit. sub 2. s. 200-201.

²⁹ VANĚČEK, Václav. *Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945*. Praha: Orbis, 1964. s. 90.

³⁰ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. 2., upr. vyd. Plzeň:

Ke kontaktu a ovlivnění římským právem pak docházelo díky působení církevního práva a především práva městského, u nově zakládaných měst výrazně ovlivňovaného norimberským (jihoněmeckým) či magdeburským (severoněmeckým) právem, tedy právy silně založenými na německé recepci římského práva. Třebaže následně v neklidném období husitských válek došlo k zániku právnických studií a úroveň právní vzdělanosti v českých zemích znatelně poklesla, právě rozvoj měst, jejich vzájemný kontakt a obchod se zahraničím přinášel další šíření prvků římského práva, následně vtělovaného do děl klasických českých právníků.³¹

Středověké soukromé právo na našem území bylo dále významně ovlivněno pohledem vládnoucí vrstvy na samotnou definici pojmu „vlastnictví.“ V dobách formování české státnosti za vlády rodu Přemyslovců v 9. – 14. století n.l. vnímal vládnoucí rod jako své vlastnictví celé jím ovládané státní území. Státní aparát pak byl pouze nástrojem, jehož prostřednictvím tento svůj majetek rod kontroluje a ovládá, neuznával tedy soukromé a veřejné právo v jejich klasických podobách. K určitému posunu dochází ve čtrnáctém století, kdy „vlastnictví státu“ je přesunuto do rukou šlechtických stavů, k definitivnímu rozdělení pojmů soukromého a veřejného práva však dochází teprve v období habsburské absolutistické monarchie v 18. století.³²

2.2.1. Pozemkové právo v zemích Koruny české do roku 1811

Feudální uspořádání neumožňovalo typické pozemkové vlastnictví, z toho jednoduchého důvodu, že vlastníkem veškeré půdy byl vždy formálně panovník, feudál, který pozemky toliko propůjčoval v léno. Nadto tato výsostně agrikulturní společnost

Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. s. 124.

³¹ FALADA, David. *Recepce římského práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. s. 150-151.

³² KADLECOVÁ, Marta, Karel SCHELLE, Renata VESELÁ a Eduard VLČEK. *Vývoj českého soukromého práva*. Praha: Eurolex Bohemia, 2004. s. 39.

přikládala větší důraz možnosti umožnění užívání půdy, označovanému souhrnně jako držba.³³ Samotný pojem vlastnictví (užívaný v latinské podobě – *dominium*) raná středověká terminologie znala, chápala jej však spíše jako „panství nad věcí,“ dávající nositeli právo půdu užívat (*dominium utile*, vlastnictví užívací) či jako možnost odkázání tohoto užívacího práva dále svému dědici (*dominium directum*, vlastnictví faktické).³⁴ Velká většina půdy byla v majetkovém spoluvlastnictví nazývaném nedíl,³⁵ rozděleném ve společenství pokrevně spřízněných velkorodin – rodových občin – které na českém území úplně vymizely až ke konci 14. století.

Od jedenáctého století se u šlechtických rodů začíná objevovat udělování půdy panovníkem tak, aby z ní tato rodina brala užitky, v podobě takzvaných výsluh. Zhruba od počátku 13. století půda propůjčená členu šlechtického rodu oproti slibu věrnosti a všeobecné pomoci, včetně pomoci vojenské, povinnosti poradní či povinnosti účasti na soudních jednáních³⁶ nepřecházela po jeho smrti zpátky panovníkovi, ale zůstávala „vlastnictvím“ rodu, třebaže čistě formálně zůstávala nadále pouze propůjčeným lénem. Tento institut byl souhrnně označován jako dědictví (také zvané alod), což je středověký termín zřejmě nejbližší k pojmu vlastnictví tak, jak je užívané v dnešní době.³⁷

Nabytí „vlastnictví“ půdy se u šlechtické půdy od 14. století podmiňovalo zápisem smlouvy o převodu dědictví, držby či vlastnictví do zemských desek.³⁸ Veřejné pozemkové knihy (zemské, dvorské a městské desky) byly v českých zemích užívány již od 11. století, kdy zvláště ve městech byly velice pečlivě zapisovány převody

³³ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. s. 173.

³⁴ HORÁK, Ondřej, ed. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě*. Praha: Hugo Grotius, 2016. s. 55.

³⁵ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. Op. cit. sub 33. s. 175.

³⁶ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. Op. cit. sub 33. s. 184.

³⁷ BÍLÝ, Jiří Libor. *Právní dějiny na území ČR: vysokoškolská učebnice*. Praha: Linde, 2003. s. 382.

³⁸ KADLECOVÁ, Marta, Karel SCHELLE, Renata VESELÁ a Eduard VLČEK. Op. cit. sub 32. s. 49-50.

vlastnictví velké hodnoty, zejména pak převody pozemkové.³⁹ Fungoval zde určitý druh principu materiální publicity, zemské desky byly veřejně přístupné a ve středověkém právu byly považovány za absolutně věrohodné, zápis v nich byl důkazem, který se dal pouze velice těžko vyvrátit. Vžila se tak rčení, že „zemské desky nelze přesvědčit“⁴⁰ či označení desek za „všech jistot jistoty“.⁴¹

Stejně jako v právu římském, také v českém středověkém právu existovala mnohá omezení pozemkového vlastnictví. Tato byla rozdělována na obdobu pozemkových služebností (či pozemkových svobod, *libertas*⁴²), takzvaná sousedská práva a *iura regalia*, tedy práva náležející panovníkovi. Mezi sousedská práva patřilo například právo cesty či právo převisu, umožňující vlastníkovu pozemku osekát větve přesahujících stromů, případně pak právo na přepad, kdy si vlastník pozemků ponechával sousedovy plody na jeho pozemek spadané.⁴³ Mezi *iura regalia* je pak nutností zmínit zejména regál horní, svěřující výhradní vlastnictví nerostného bohatství na území českého státu panovníkovi. Horní regál určoval povinnost strpět na svém pozemku těžbu těchto nerostů, což se mimo jiné pojilo také s povinností vlastníka pozemku umožnit horníkům užívat své pastviny pro dobytek či umožnit bezplatně těžbu dříví ve svém lese, za což vlastník dostával podíl na výtěžku.⁴⁴ Rovněž možnost výstavby takzvaných obtížných a nebezpečných živností (například kovářství, hrnčířství či řeznictví) bývala městy omezena, když tyto stavby často nemohly vznikat uvnitř hradebního obvodu a jejich majitelé byli vykazováni mimo město.⁴⁵

Středověké právo také za účelem podpory osídlování měst uznávalo takzvaný

³⁹ HORÁK, Ondřej, ed. Op. cit. sub 34. s. 51.

⁴⁰ KADLECOVÁ, Marta, Karel SCHELLE, Renata VESELÁ a Eduard VLČEK. Op. cit. sub 32. s. 40.

⁴¹ HORÁK, Ondřej, ed. Op. cit. sub 34. s. 53.

⁴² VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. Op. cit. sub 33. s. 189.

⁴³ KADLECOVÁ, Marta, Karel SCHELLE, Renata VESELÁ a Eduard VLČEK. Op. cit. sub 32. s. 51-52.

⁴⁴ BÍLÝ, Jiří Libor. Op. cit. sub 37. s. 390

⁴⁵ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. Op. cit. sub 33. s. 178.

městský nájem, vycházející z práva purkrechtního. Tento druh nájmu v zásadě odpovídá římskému institutu *superficies*, kdy vlastník půdy (panovník či šlechtic, zastoupený purkmistrem) tuto půdu přenechává obyvateli města, který následně na tomto místě postaví budovu či krámek, a to za pravidelnou úplatu, nazývanou purkrechtním platem. Městský nájem byl zpravidla uzavírán na neomezenou dobu a mohl být předmětem převodu i dědictví. V postupném vývoji pak oslabovala síla vlastnického práva panovníkova (či šlechticova) a vlastník domu se postupem času stal rovněž vlastníkem pozemku pod ním ležícího.⁴⁶

2.2.2. Vývoj pozemkového práva v 18. a 19. století

Od konce první poloviny 18. století, již za vlády císařovny Marie Terezie, byla zahájena mohutná reformace a reorganizace Rakouské monarchie, směřující k centralizaci moci absolutistického aparátu, stejně jako oslabení státního charakteru jednotlivých zemí soustátí. Rozsáhlé změny se dotkly mimo jiné také veřejné a finanční správy. Za účelem lepší správy daní bylo rozhodnuto o úplném soupisu jak dominikálu, tak rustikálu (tedy půdy spravované jak přímo šlechtou, tak propůjčované sedlákům). Z tohoto rozhodnutí vzešel v roce 1757 takzvaný tereziánský katastr neboli tereziánská rektifikace katastru, první katastr tvořící úplný soupis poddanské i panské půdy na našem území. Tento katastrální soubor byl dále rozšířen císařským patentem Josefa II. z roku 1785, kterým bylo rozhodnuto o zaměření všech pozemků v monarchii a zanesení jejich výměry do grafické složky katastrální mapy. Kombinací obou katastrálních systémů vzniká v roce 1792, již za vlády císaře Leopolda II., Tereziánsko-josefský katastr daně pozemkové.⁴⁷

⁴⁶ HORÁK, Ondřej, ed. Op. cit. sub 34. s. 74.

⁴⁷ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ, *Stručná historie pozemkových evidencí* [cit. 8.12.2017] Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie->

Jedním z dalších kroků, kterými měla být upevněna centralizace moci v monarchii, byla tvorba kodexu, který měl sjednotit právo v celé říši. Ze znění takzvaného *Codex Theresianus* měly být zcela odstraněny myšlenky římského práva a namísto nich měla soukromoprávní komise vycházet ze zásad práva přirozeného a soudobého mezinárodního práva.⁴⁸ Nakonec však z důvodu značných nedostatků v práci kodifikačních komisí příprava zákoníku v sedmdesátých letech 18. století postupně ustala.

Teprve za vlády císaře Františka II. byl v roce 1811 (po předchozím úspěchu tzv. Západohaličského zákoníku) vydán patentem č. 946/1811 J.G.S. Všeobecný občanský zákoník (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*, ABGB), který nabyl účinnosti dne 1. ledna 1812. Při jeho tvorbě autoři naopak velice významně vycházeli z principů a ustanovení římského práva. I díky tomu se tak v jeho ustanoveních setkáme mimo jiné i s recepcí zásady *superficies solo cedit* v soukromém právu na našem území.⁴⁹

2.2.3. Pojetí superficiální zásady v ABGB

ABGB vložil tuto zásadu do ustanovení § 297: „*Právě tak náležejí k nemovitým věci, které byly vyvedeny na pozemku a půdě, aby tam trvale zůstaly jako: domy a jiné budovy se vzdušným prostorem kolmo nad nimi; pak: nejen vše, co je zapuštěno do země, upevněno ve zdi, přinýtováno a přibito...*“⁵⁰ Součástí věci nemovité se tak stávalo také veškeré příslušenství. Autoři zákoníku dokonce zašli s užitím superficiální zásady tak daleko, že dle ust. § 295 ABGB byla považována za věc nemovitou také zvířata nějakým způsobem spojená s nemovitostí (například ryby

[pozemkových-evidenci.aspx](#)

⁴⁸ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. Op. cit. sub 33. s. 201-203.

⁴⁹ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. s. 442-443.

⁵⁰ SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. s. 234.

v rybníce či lovná zvěř v lese), a to až do doby, než byla od pozemku oddělena (výlovem, ulovením zvěře). V takovou chvíli se změnila ve věc movitou. Stejnou měrou se dle ust. § 296 ABGB považovaly za nemovitosti také všechny věci přímo související s provozem hospodářství, tedy například obilí, píce, koně či hospodářská zvířata, a to „...pokud toho k dalšímu řádnému provozování hospodářství je zapotřebí.“ Výjimkou ze superficiální zásady byly rovněž takzvané superedifikáty, tedy stavby dočasné, a dále sklepy zřízené pod cizím pozemkem, které se považovaly za samostatnou věc a byly zapisovány do zvláštních sklepních knih. Další z výjimek pak byly dle ust. § 297a ABGB stroje, které nebyly považovány za součást nemovitosti a mohly být ve veřejné knize označeny za cizí věc.⁵¹

Úpravy doznalo také právo vlastnické, které bylo dle ustanovení § 354 ABGB chápáno jako oprávnění „s podstatou a užitky věci podle své vůle nakládati a každého jiného z toho vyloučiti.“⁵² Také vlastnictví nemovitostí doznalo dílem vlivem recepce římského práva, dílem na základě společenských změn provázejících devatenácté století (zejména zrušením poddanství v Rakouském císařství císařem Ferdinandem I. v roce 1848), značných změn, spojených především s přechodem půdy do vlastnictví sedláků na ní hospodařících. Nemovitosti přesto dále podléhaly zvláštnímu právnímu režimu, zvláště po stránce evidenční.⁵³ Intabulační princip, dlouhodobě používaný na našem území, byl ještě zdůrazněn obecným zákonem o pozemkových knihách, vydaným císařem Františkem Josefem I. roku 1871 (v českých zemích byly pozemkové knihy zavedeny zvláštními zákony v průběhu roku 1874), který sjednocoval vedení veřejných knih za účelem zpřesnění evidence vlastnictví nemovitostí, závad a věcných břemen na nich váznoucích. Pozemkovou knihu dále tvořila také sbírka listin a mapa pozemkové

⁵¹ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. Op. cit. sub 33. s. 258-259.

⁵² SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. Op. cit. sub 50. s. 238.

⁵³ BÍLÝ, Jiří Libor. Op. cit. sub 37. s. 383

knihy. Věcná práva k nemovitosti se nabývala a platila vůči třetím osobám teprve vkladem do pozemkové knihy, vedené pro každé katastrální území samostatně. Zápis do nich tak měl konstitutivní charakter.⁵⁴

Nový zákoník pak dále rozvíjel pojem veřejný zájem, na jehož základě bylo možné omezovat vlastníky nemovitostí. O tento institut se opíraly například nucené zřizování věcných břemen či vyvlastňování pozemků za účelem výstavby vodních děl či železnic.⁵⁵ Vyvlastnění bylo dáno ustanovením § 365 ABGB, dle něžž „*Žádá-li toho obecné dobro, musí člen státu za přiměřenou náhradu i úplné vlastnictví odstoupiti.*“⁵⁶

2.3. Pozemkové právo v Československém právním řádu do roku 1964

První polovina dvacátého století byla nejen v Československých poměrech výrazně ovlivněna dvěma světovými válkami a následným vypořádáváním se s (ať již skutečnými, či domnělými) zástupci „druhé strany.“ Pokud se k tomuto přičte únorový puč spojený s nástupem vlády jedné strany, je nasnadě, že nejvýraznějších změn v této době doznalo pozemkové právo na základě reforem směřujících k vyvlastňování či konfiskaci majetku.

Rovněž další ze změn v občanském právu, na které se zaměříme z důvodu jejich průmětu do práva pozemkového, jejichž zářným příkladem je taktéž zrušení superficiální zásady, měly za úkol především oslabení vlastnických práv občanů Československa, usnadnění záboru půdy a průmyslu a plánů kolektivizace.

2.3.1. Změny v pozemkovém právu mezi lety 1918 – 1945

Prvním zákonem přijatým v samostatném Československu byl dne 28. října

⁵⁴ BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada, 2007. s. 127.

⁵⁵ BÍLÝ, Jiří Libor. Op. cit. sub 37. s. 444, 447.

⁵⁶ SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. Op. cit. sub 50. s. 239.

1918 zákon o zřízení samostatného státu československého, jehož součástí byla v článku II. takzvaná recepční norma: „*veškeré dosavadní zemské a říšské zákony zůstávají prozatím v platnosti.*“⁵⁷ Tím však nastal v novém soustátí stav tzv. právního dualismu, kdy v českých zemích platilo právo rakouské (tedy ABGB) a na Slovensku právo uherské, když na území Uher ABGB v platnosti nebylo. Z tohoto důvodu, ostatně stejně jako z důvodů politicko-ideologických, se začalo téměř okamžitě jednat o novelizaci, sjednocení a kodifikaci občanského práva v novém soustátí. Vzniklý právní dualismus se až do vydání plánované kodifikace měl překlenout takzvanou „suchou cestou,“ judikaturním působením, při kterém slovenské soudy vydávaly rozhodnutí založené na ABGB, a tak postupně přibližovaly slovenské právo právu českému. Novelizační snahy vyvrcholily v roce 1937 vládním návrhem sněmovního tisku č. 844, na jehož základě měl být nový občanský kodex vydán, z důvodu jeho značné kritiky, stejně jako blížících se válečných let, však tento návrh zákona nikdy přijat nebyl.⁵⁸ Všeobecný zákoník rakouský tak na našem území platil po dobu 140 let, až do účinnosti takzvaného Středního občanského zákoníku dne 1. ledna 1951.

Přesto doznalo pozemkové právo na našem území v letech První republiky změn, přičemž nejzásadnější z nich byla rozsáhlá pozemková reforma, mající za úkol „utišit hlad po půdě“ a představující „odplatu za Bílou horu,“ tedy spočívající především v záboru šlechtické a velkostatkářské půdy a jejím následném rozdělení mezi občany Československa. Z poskytnutí náhrady za vyvlastnění půdy byla vyloučena bývalá panovnická rodina, avšak příslušníci (v té době již zrušené) šlechty měli náhradu obdržet. Aby mohl být dodržen politiky tolik proklamovaný příslib „odčinění Bílé

⁵⁷ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. Op. cit. sub 33. s. 310.

⁵⁸ SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. Op. cit. sub 50. s. 18-20.

hory,“ byla hodnota půdy pro účely vyplácení náhrad uměle několikanásobně snížena.⁵⁹

Další z výrazných změn v pozemkovém právu představovalo vydání zákona č. 177/1927 Sb. z. a n., katastrálního zákona, obsáhlého, uceleného a na svou dobu velmi moderního předpisu, kterému se podařilo unifikovat roztříštěnou úpravu v nesourodém soustátí, stejně jako zavést fungující úřednický aparát a moderní zobrazovací systém katastrálních map, který je v České republice využíván dodnes – systém jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).⁶⁰

2.3.2. Superficiální zásada v prvorepublikovém právním řádu

Vzhledem k recepci rakousko – uherského práva, a tedy i Všeobecného rakouského zákoníku, se v české části soustátí (na rozdíl od území slovenského, jak popsáno výše) v období První republiky nadále uplatňovala superficiální zásada. Shodně s dnešní úpravou byla její všeobecnost limitována četnými výjimkami.

Mezi judikaturní nálezy se zásadou související patří například rozhodnutí, upravující navrácení stavebního materiálu stavebníkovi po odstranění stavby – *„(u)volní-li se při pozdější regulaci stavební materiál, jehož bylo použito k úpravě veřejné vody, připadá zpět tomu, kdo jej byl poskytl.“*⁶¹ V uvedeném případě se jednalo se o pobřežní zdi koryta řeky, které bylo žalovaným přesunuto, přičemž žalovaný použil uvolněný materiál ke zpevnění koryta nového. Žalovaná strana argumentovala, že okamžikem jeho použití k výstavbě nového koryta řeky se tento materiál stal součástí její stavby a tedy jejím vlastnictvím. Tomuto argumentu Nejvyšší soud vyhověl, zároveň však přikl původnímu stavebníkovi za použitý materiál peněžitou náhradu. V dalším případě pak Nejvyšší soud rozhodoval o statutu sklepa, zasahujícího většinou svého

⁵⁹ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. Op. cit. sub 33. s. 358.

⁶⁰ BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada, 2007. s. 90.

⁶¹ Rozhodnutí NS Československé republiky ze dne 28.11.1922, sp. zn. Rv I 657/22.

objemu pod cizí pozemek, přičemž rozhodl, že „(s)klep pod cizím pozemkem jest samostatným předmětem právního a knihovního obchodu.“⁶² Stejnou výjimku je ze superficiální zásady je pak možné nalézt v ust. § 506 odst. 2 OZ, obsah prvního rozhodnutí je pak zahrnut v občanském zákoníkem předvídaném postupu při náhradě škody ve smyslu ust. § 1083 OZ.

Význam bohaté prvorepublikové soukromoprávní judikatury (včetně té, reflektující užití superficiální zásady na českém území) lze spatřovat jako klíčový v současné situaci, kdy se značná část tehdy platných soukromoprávních norem navrací do českého právního řádu, když část sporných otázek či nejasností spojených s těmito „navráťivšími se“ normami lze dle názoru autora této práce při zachování dostatečného ohledu k jejich hospodářsko-sociálním specifickým již považovat za soudy uspokojivě vyřešenou, a tato rozhodnutí tak mohou být případně dále reflektována v další rozhodovací praxi soudů.

Životy obyvatel Protektorátu Čechy a Morava byly řízeny dvojím právem, říšským a protektorátním, tedy recipovaným československým, tvořeným z velké části opět ustanoveními ABGB. Změny v českém právu se vyznačovaly především omezováním práva jednotlivce (vyjádřeného římskoprávními idejemi) na úkor posilování práva společenství - národa. Jedním z projevů tohoto přístupu bylo omezování vlastnického práva v podobě podmíněné dispozice s nemovitostmi. Na základě vládních nařízení z října a prosince roku 1938 bylo k platnosti smluv o převodu, zatížení či zřízení poživacího práva k nemovitostem nad 0,25 ha zapotřebí úředního souhlasu, přičemž neudělení takového souhlasu zakládalo neplatnost smlouvy. Stát tak získal plnou kontrolu nad veškerými převody vlastnictví nemovitostí.⁶³ Zároveň byly

⁶² Rozhodnutí NS Československé republiky ze dne 6.2.1923, sp. zn. Rv I 813/22.

⁶³ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. Op. cit. sub 33. s. 377.

klíčové nemovitosti (tedy zejména hospodářská půda a průmyslové objekty) okupanty cíleně přesouvány do německých rukou prostřednictvím tzv. „arizace majetku,“ na základě vyvlastňování v případě československých občanů a institutu neuznání vlastnictví (tedy situace, kdy stát odmítá, že by dané osoby vlastnické právo vůbec kdy nabyly) v případě etnických a národnostních menšin, zejména té židovské.⁶⁴

2.3.3. Poválečné úpravy pozemkového práva, střední občanský zákoník

Krátce po válce došlo ke dvěma dalším mohutným vlnám konfiskací a vyvlastňování nemovitého majetku. V prvním případě se jednalo o konfiskaci zemědělského i nezemědělského majetku na základě dekretů č. 12/1945 Sb. a 108/1945 Sb., prováděné na základě principu kolektivní viny „kolaborantů,“ tedy zaměřené proti osobám zejména německé a maďarské národnosti, přičemž v této fázi bylo zkonfiskováno celkem 2.946.395 ha půdy.⁶⁵ Ve druhém případě se pak jednalo o socialistickou kolektivizaci zemědělství, uskutečněnou po komunistickém puči v roce 1948. Během ní docházelo na základě revize meziválečné pozemkové reformy pomocí zákonů označovaných podle tehdejšího ministra zemědělství jako Ďurišovy zákony, vydávaných již od okamžiku komunistického vítězství v posledních demokratických volbách roku 1946, postupně k vyvlastňování veškeré zemědělské půdy nad 50 ha, a dále na základě zákona č. 47/1948 Sb., o scelování půdy, spojeného se známým „rozoráváním mezí,“ a zákona č. 27/1949 Sb., o mechanizaci zemědělství, k odebrání půdy a mechanizačních prostředků od propagandou pohrdaných kulaků, „venkovských boháčů,“ a jejich přidělování k nově vzniklým jednotným zemědělským družstvům

⁶⁴ BÍLÝ, Jiří Libor. Op. cit. sub 37. s. 388-389.

⁶⁵ NĚMEC, Jiří. *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004. s. 88.

a strojním a traktorovým stanicím – JZD a STS.⁶⁶ Po dovršení pozemkových reforem bylo k 01.05.1951 režimem zabráno a přerozděleno dalších 1.196.754 ha půdy. Celkový objem půdy zkonfiskované od konce války k tomuto datu činil 4.143.149 ha, z čehož přes 2 miliony ha bylo tvořeno zemědělskou půdou.⁶⁷

O nutnosti unifikace právního řádu byli komunističtí představitelé přesvědčeni již od roku 1948, kdy Klement Gottwald prohlásil na zasedání ÚV KSČ, že „(j)e třeba zlikvidovat nemožný stav, kdy u nás platí zákony z dob Marie Terezie.“⁶⁸ Součástí výsledků takzvané právníkové dvouletky byl také tzv. střední zákoník či střední kodex, vydaný jako zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, s účinností od 01.01.1951. Jedním z cílů tohoto zákona bylo značné omezení vlastnického práva, které bylo za tímto účelem rozděleno do čtyř typizovaných forem – na státní, družstevní, osobní a soukromé vlastnictví.⁶⁹ Střední kodex v ustanovení § 110 sice rozvíjí zásadu stanovenou Ústavou 9. května, kdy „půda patří tomu, kdo na ní pracuje,“ skutečným záměrem komunistické strany však bylo zespolečenštění veškeré půdy za pouhého umožnění jejího užívání občany. Tomu přisvědčuje též institut trvalého užívání půdy, kdy občan mohl státní půdu užívat za účelem postavení stavby, včetně domu, ale nikdy se nestal jejím vlastníkem, když od státu nebylo možné vlastnictví půdy nabývat.⁷⁰

Záměru oslabování vlastnictví občanů odpovídalo také zrušení zásady *superficies solo cedit*, tedy právní oddělení stavby od pozemku, uvedené v § 155 Středního kodexu, který uvádí, že „*Vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od*

⁶⁶ SOUKUP, Ladislav. Kolektivizace zemědělství v ČSR – právní a protiprávní povaha. In: MALÝ, Karel a Ladislav SOUKUP, ed. *Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989*. Praha: Karolinum, 2004. s. 458-460.

⁶⁷ NĚMEC, Jiří. *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004. s. 88.

⁶⁸ SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. Op. cit. sub 50. s. 20.

⁶⁹ KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. s. 536.

⁷⁰ BÍLÝ, Jiří Libor. Op. cit. sub 37. s. 385.

vlastníka pozemku.“⁷¹ Jedním z dílčích důvodů pro tento krok byly problémy související s kolektivizací zemědělské půdy - půda vkládaná do zemědělských družstev totiž zůstávala ve formálním vlastnictví jeho členů a v případě výstavby družstevních staveb na ní by se člen družstva stával zároveň vlastníkem těchto staveb – v případě vystoupení z družstva by mu pak na ně teoreticky vznikl právní nárok.⁷²

Změn doznal také proces nabývání nemovitých věcí, kdy Střední kodex zrušil intabulační princip pozemkových a železničních knih, jak dokládá ustanovení § 111 odst. 2 Středního kodexu: „*Vlastnictví k věcem jednotlivě určeným provádí se už samou smlouvou...*“⁷³ Povinnost zapsat převod vlastnictví do pozemkové či železniční knihy sice zůstala dle ustanovení § 112 Středního kodexu zachována, nově však takový zápis neměl konstitutivní účinky. Stejně změny doznala též úprava dalších věcných práv, tedy vzniku věcného břemene či zástavního práva.⁷⁴

2.4. Občanský zákoník z roku 1964, *superficies non solo cedit*

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, je vrcholným projevem socialistické snahy o dekodifikaci občanského práva. Jedná se o jeden ze tří základních předpisů, do kterých byla po roce 1963 rozdělena občanskoprávní materie v Československu. Dalšími dvěma byly zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, a zákon č. 101/1963 Sb., zákoník mezinárodního obchodu. Jeho podstatou bylo zejména uspořádání majetkoprávních a osobních vztahů mezi občany a státem, případně mezi občany navzájem, za současného dalšího omezování právní autonomie a volnosti smluvních vztahů mezi občany a posilování administrativního vlivu státu na jejich každodenní

⁷¹ SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. Op. cit. sub 50. s. 455.

⁷² KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. s. 557.

⁷³ SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. Op. cit. sub 50. s. 452.

⁷⁴ KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. s. 556.

život.⁷⁵

Občanský zákoník upravoval pouze základní instituty občanského práva, zbylé byly upraveny buď přímo v ústavě z roku 1960 (šlo například o ustanovení o vlastnictví či právnických osobách), případně v dalších, dodatečně vydávaných zvláštních zákonech, z nichž můžeme jmenovat například zákon o hospodaření s byty, zákon o evidenci majetku či zákon o osobním vlastnictví bytů.

Na základě ust. § 119 odst. 2 ObčZ 1964 dělíme věci na movité a nemovité, přičemž zákonodárce využil negativního vymezení movitých věcí, když určil, že „(n)emovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ Ustanovení § 120 a § 121 ObčZ 1964 pak hovoří o součástech věci a příslušenství. Občanský zákoník z roku 1964 původně vůbec neobsahoval ustanovení o superficiální zásadě, § 120 odst. 2 ObčZ 1964, určující, že „(s)tavba není součástí pozemku,“ byl do jeho znění doplněn teprve novelou č. 509/1991 Sb. Přesto, že zásada *superficies non solo cedit* nebyla občanským zákoníkem výslovně stanovena, byla dovozována judikaturou a na základě kontinuity se Středním kodexem z roku 1950. Uvedená novela z roku 1991 tedy měla za cíl především odstranění případných pochybností.⁷⁶

Součástí pozemku, na rozdíl od staveb, byly veškeré funkčně související věci, které nemohou být odděleny, aniž by se věc hlavní znehodnotila. Takovou byly zejména porosty (stromy, keře), přičemž oddělením plodu se tento stával samostatnou věcí. Za součásti staveb pak byly považovány veškeré přístavby, nástavby a stavební úpravy. Naopak kanalizační a vodovodní přípojky, vodní díla, chaty,⁷⁷ stejně jako například vinné sklípky umístěné pod povrchem svahu⁷⁸ byly považovány za samostatné stavby

⁷⁵ SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. Op. cit. sub 50. s. 24.

⁷⁶ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. s. 660.

⁷⁷ Tamtéž. s. 664.

⁷⁸ HOLUB, Milan, Milan POKORNÝ a Jaroslav BIČOVSKÝ. *Občan a vlastnictví v českém právním*

a nestávaly se tedy součástí pozemků. Zajímavé je rovněž ustanovení § 135c ObčZ 1964, věnující se neoprávněným stavbám, na základě kterého rovněž stavba neoprávněně umístěná na cizím pozemku je vlastnictvím stavebníka. Na základě žaloby, podané vlastníkem pozemku, může dojít ke trojímu řešení – stavba může být přikázána do vlastnictví vlastníka pozemku, pokud o to projeví zájem, pozemek může být přikázán do vlastnictví stavebníka (a to dokonce i proti jeho vůli),⁷⁹ v obojím případě za náhradu, případně na základě negatorní žaloby může být soudem rozhodnuto o odstranění stavby na náklady stavebníka.⁸⁰

V roce 1964 rovněž doznala změn úprava evidence nemovitého majetku. Na základě zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci majetku, měla nově tato evidence sloužit jako podkladový nástroj pro plánování a řízení národního hospodářství, spravovaný středisky geodézie. Tato evidence však na základě občanského zákoníku nebyla navázána na intabulační zásadu, když ust. § 58 odst. 2 ObčZ 1964 podmiňoval nabytí vlastnického práva při převodu nemovitostí registrací smlouvy státním notářstvím a nikoli zápisem do evidence nemovitostí. V praxi tak docházelo ke značným rozporům mezi stavem zapsaným v evidenci nemovitostí a skutečným stavem, přičemž tento stav začal být napraven až obnovením intabulačního principu na základě zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, a související novely občanského zákoníku.⁸¹

řádu: [praktická příručka]. Praha: Linde, 2002. s. 20.

⁷⁹ Rozhodnutí NS ze dne 21.11.2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99.

⁸⁰ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. s. 795.*

⁸¹ KRATOCHVÍLOVÁ, Hana a Marie LUTOVSKÁ. *Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů*. Praha: Prospektrum, 2000. s. 10.

3. Návrat k superficiální zásadě v českém právu a její vztah k současnému pozemkovému právu

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je kodexem 3081 paragrafů kodifikujících české soukromé právo, nahrazujícím občanský zákoník z roku 1964 a zrušujícím množství dalších předpisů, mimo jiné například zákon č. 94/1963 Sb., o rodině, zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, nebo zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Smyslem změn tímto „novým“ občanským zákoníkem přinášených je snaha o sjednocení, systematizaci a komplexnost soukromoprávních vztahů. Věcný návrh kodexu byl komisí vedenou osobou prof. Dr. JUDr. Karla Eliáše zpracováván již od konce roku 1999 a vládní návrh občanského zákoníku byl Poslaneckou sněmovnou coby sněmovní tisk č. 362 schválen dne 09.11.2011 většinou 154 poslanců a podepsán prezidentem republiky dne 20.02.2012. Účinnosti pak nabyl dne 01.01.2014.

Od počátku byly některými kritiky novému kodexu vytýkány přílišná kazuističnost⁸² či nadužívání již překonané dřívější právní terminologie, přejaté v souladu s tvůrci zamýšlenou materiální diskontinuitou s komunistickým právem.⁸³ A právě výrazem odvrácení se od komunistického ideologického zákonodárství, římskoprávní recepce a rovněž návratu habsbursko-provovorepublikového práva, je rovněž obsažení zásady *superficies solo cedit*.

Důvodová zpráva k občanskému zákoníku užití této zásady a s ní souvisejících ustanovení vnímá jako vyjádření *respektování* „zásady obecně respektované ve většině

⁸² viz např. FELIX, Roman, André VOJTEK. *Návrh nového občanského zákoníku v kontextu 21. století*. [cit. 17.4.2018] Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/navrh-noveho-obcanskeho-zakoniku-v-kontextu-21-stoleti-74841.html>

⁸³ A to rovněž ze strany laické veřejnosti, viz např. *Na venkov se má vrátit právo pastvy*. [cit. 17.4.2018] Dostupné z: <https://www.novinky.cz/domaci/144883-na-venkov-se-ma-vratit-pravo-pastvy.html>

právních rádu Evropy.“⁸⁴ Tomu lze přisvědčit, když před účinností „nového“ občanského zákoníku platila zásada opačná, tedy *superficies non solo cedit*, v zásadě pouze ve třech evropských zemích – na Slovensku, v Lotyšsku, a právě v České republice,⁸⁵ třebaže například v Rakousku sice superficiální zásada součástí právního řádu je, nicméně na základě soudní praxe tvoří již pouze dispozitivní pravidlo.⁸⁶

Přesto se rovněž návrat zásady *superficies solo cedit* do našeho právního řádu dočkal své porce kritiky, například v souvislosti s obavami z neochoty bank poskytovat úvěry na rozestavěné budovy, které budou nově součástí pozemku či z nejasností v případě vzájemných předkupních práv k nemovitým věcem.⁸⁷ Objevily se však i hlasy říkající, že vzhledem k částečnému zachování duality vlastnictví stavby díky koncepci dlouhodobého, až 99 let trvajícího institutu práva stavby se jedná o „...sofistikovaný způsob, jak princip *superficies solo cedit* obejít a dualitu vlastnictví stavby a pozemku zachovat pod jiným názvem... (které) ...přináší především omezení vlastníků pozemků zastavěných cizí stavbou, kteří budou vázáni předkupním právem vlastníka stavby – a vice versa.“⁸⁸

Obsahem této části diplomové práce bude analýza znovuzavedení superficiální zásady a jejího dopadu na současné české pozemkové právo, když její součástí bude

⁸⁴ § 505 až 509. *Důvodová zpráva k občanskému zákoníku*. Součást sněmovního tisku 362/0 [online] Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=362&ct1=0>

⁸⁵ PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. V Praze: C.H. Beck, 2016. s. 3.

⁸⁶ KLETEČKA, Andreas. Sousedské právo a právo stavby podle návrhu občanského zákoníku – Analýza na základě rakouských zkušeností. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Luboš TICHÝ, ed. *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva: konaných 27. ledna 2006 a 12. května 2006 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. Praha: ASPI, 2006. s. 258.

⁸⁷ Toto se opět setkalo se značným zájmem veřejnosti, viz např. *Nový občanský zákoník zkomplikuje hypoteční úvěry na rozestavěné stavby*. [cit. 17.4.2018] Dostupné z: <https://www.novinky.cz/finance/309308-novy-obcansky-zakonik-zkomplikuje-hypotecni-uvery-na-rozestavene-stavby.html>

⁸⁸ UHLÍŘ, David. *Proč neschválit nový občanský kodex*. [cit. 17.4.2018] Dostupné z: <https://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=6627>

nejprve přiblížení některých podstatných soukromoprávních institutů, stěžejních pro porozumění superficiální zásadě, následně bude prostor věnován užití zásady samotné a rovněž výčtu a přiblížení výjimek z jejího užití, ať již předvídanými přímo zněním občanského zákoníku, či jiných právních předpisů.

3.1. Definice stěžejních institutů souvisejících s užitím zásady *superficies solo cedit* v současném právu

K tomu, aby bylo možné se dostatečně komplexně věnovat pojmu stavby coby součástí pozemku, je nejprve nutné jednotlivé související instituty definovat z pohledu jak občanského zákoníku, tak i zákonů s ním souvisejících. Nejprve, mimo tyto analytické subkapitoly, by bylo vhodné uvést obecné definice pojmů věci, věcných práv a vlastnictví, tak, jak jsou užívány občanským zákoníkem. Dále se tato kapitola bude věnovat definicím nemovitých věcí, pozemku a stavby, poslední dvě subkapitoly jsou pak věnovány pojmu samotné superficiální zásady a jejímu užití při neoprávněné stavbě.

3.1.1. Definice věcí v OZ

Občanský zákoník se věcem věnuje v ustanoveních hlavy IV., první části, přičemž definuje pojem věci jak v pozitivním, tak negativním smyslu.⁸⁹ Pozitivní vymezení obsahuje ust. § 489 OZ, podle něžž je věcí „*vše, co je odlišné od osoby a slouží potřebám lidí,*“ a dále je rozšiřuje o ovladatelné přírodní síly (viz ust. § 497 OZ). Negativním vymezení pak v ust. § 493 OZ vyjímá z této definice lidské tělo a jeho části, třebaže by již byly odděleny, a následně v ust. § 494 OZ stanoví, že mezi věci

⁸⁹ viz KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. s. 36.

nepatří ani živá zvířata. Aby předmět mohl být v právním smyslu považován za věc, je nutné u něj dle znění Důvodové zprávy též definovat objektivní ovladatelnost a užitečnost (míněno po hospodářské či estetické stránce).⁹⁰

Občanský zákoník takto definované věci dělí podle několika kategorií. Prvním z takových dělení, uvedeným v ust. § 496 OZ, je rozdělení věcí na věci hmotné a nehmotné. Toto nejjobecnější dělení odlišuje věci hmotné, předměty, od zbytku věcí, které jsou prostřednictvím negativního vymezení věcmi nehmotnými. Práva mohou být rovněž věcí, když znění předmětného paragrafu přímo označuje za věc nehmotnou rovněž „*práva, jejichž povaha to připouští*.“ I nadále pak zákonodárce postupuje při párové kategorizaci věcí jejich rozdělením prostřednictvím užití negativních vymezení, kdy vždy definuje pojem jedné z kategorií, přičemž zbylé věci automaticky spadají do kategorie druhé. Tak je postupováno v následujících ustanoveních, vymezujících věci nemovité, zastupitelné a zužitelné, respektive zbytkovým dělením také věci movité, nezastupitelné (též individuálně určené) či nezužitelné. Dalšími z věcí, jež jsou OZ vymezeny, jsou věci hromadné a organizovaný soubor jmění, tedy obchodní závod. Znění této práce se bude zabývat především věcmi nemovitými a movitými, případně právy, které splňují podmínky zahrnující je do kategorie věcí nehmotných.

3.1.2. Pojem věcných práv, vlastnictví

Absolutním majetkovým právům je v občanském zákoníku vyhrazena část třetí, přičemž jejich základy definují ustanovení hlavy I., která stanoví působnost absolutních majetkových práv *erga omnes*, tedy vůči každému (ust. § 976 OZ), dále je v ust. § 977 OZ stanoven *numerus clausus* těchto práv, tedy taxativnost jejich výčtu, a nakonec kogentnost všech ustanovení této části (ust. § 978 OZ). Z taxativnosti výčtu

⁹⁰ Důvodová zpráva. Op. cit. sub 83. § 489 až 493.

lze vyčíst, že mezi práva absolutní lze řadit pouze práva věcná a právo dědické.⁹¹

Věcná práva se dělí na věcná práva k věci vlastní a věcná práva k věci cizí, tedy *iura in re sua* a *iura in re aliena*. Základním věcným právem k věcem vlastním je právo vlastnické, přičemž jeho předmět a obsah je vyjádřen v ustanovení § 1011 OZ. Předmět vlastnického práva označuje Důvodová zpráva jako „vlastnictví,“ zatímco termínem „vlastnické právo“ označuje subjektivní právo k takovému předmětu, přičemž se důsledně vymezuje proti záměnnosti obou pojmů, tak, jak byla činěna v dikci ObčZ 1964.⁹² Zatímco ObčZ 1964 definici pojmu vlastnictví vůbec neobsahoval a za předměty občanskoprávních vztahů označoval věci, práva a jiné majetkové hodnoty, nový občanský zákoník se přiklání k velmi širokému pojetí věci v právním smyslu, přičemž předmět vlastnictví vymezuje následovně: „(v)še, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.“ Právě ve značné šířce pojetí vlastnického práva je spatřován jeden z nejvýraznějších prvků diskontinuity mezi oběma zákoníky.⁹³ V ustanovení § 1012 OZ se zákonodárce věnuje ve větě první vymezení vlastnického práva z hlediska oprávnění vlastníka libovolně nakládat se svou věcí a zároveň jiné osoby z výkonu takového práva vyloučit. Věta druhá pak v souladu sse zásadou, že *vlastnictví zavazuje*, stanoví mantinely výkonu vlastnických práv, v čemž dále pokračují ustanovení následujícího paragrafu, pojednávající o povinnosti zdržení se nepřiměřené míry imisí postihujících sousední pozemky.

Věcná práva k věcem cizím jsou občanským zákoníkem upravena v díle pátém stejné hlavy a zákonodárce je dělí na právo stavby, věcná břemena, zástavní právo a právo zadržovací.

⁹¹ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. s. 7.

⁹² Důvodová zpráva. Op. cit. sub 83. §1011.

⁹³ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. Op. cit. sub 90. s. 63.

3.1.3. Nemovité věci, pozemky

Nemovité věci jsou občanským zákoníkem definovány v ustanovení § 498 odst. 1 OZ jako „...*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ Shodně s občanským zákoníkem z roku 1964, i v tomto případě zákonodárce v následujícím odstavci využívá negativního vymezení věcí movitých, za něž označuje „*veškeré další věci.*“ Občanský zákoník tedy jako věci nemovité označuje veškeré pozemky, ale ze staveb pouze ty podzemní se samostatným účelovým určením (obvykle uváděným příkladem jsou tubusy metra či samostatné vinné sklepy a dále stavby spojené se zemí pevným základem, které však (dosud) nejsou součástí pozemku. Věcí nemovitou nehmotnou jsou pak věcná práva k věcem nemovitým, včetně práva stavby. Důvodová zpráva vyjadřuje změnu v právní definici věcí nemovitých jako dvousložkovou, kdy nově se za nemovité věci považují také věcná práva (se zvláštním důrazem kladeným na právo stavby), a především vyzdvihuje návrat zásady *superficies solo cedit*.⁹⁴ Občanský zákoník rovněž opouští pojem „nemovitosti,“ přičemž důsledně v celém svém znění užívá pouze sousloví „nemovitá věc.“

Dalším z pojmů nutným v této kapitole definovat, je pozemek. Dle občanského zákoníku je pozemek vždy věcí nemovitou (jak uvedeno výše), dále však v tomto zákoně definován není. Definice pozemku je však obsažena v novém katastrálním zákoně, zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, který jej vymezuje v ust. § 2 písm. a) jako „*část zemského pozemku oddělená od sousedních částí hranicí,*“ přičemž

⁹⁴ Důvodová zpráva. Op. cit. sub 83. § 496-498.

v rozsáhlém výčtu druhů ohraničení pozemků uvádí mimo jiné hranici vlastnickou, hranici rozsahu práva stavby či hranice stanovené regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem. K již tak rozsáhlému výčtu navíc v souvislosti s novelizací zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě novely č. 225/2017 Sb. přibyly s účinností od 01.01.2018 tři nové druhy hranic, celkem tak předmětné ustanovení rozlišuje 14 možných způsobů oddělení pozemků. Pozemek je pak v souladu s ust. § 3 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona evidován v katastru nemovitostí v podobě parcel.

Na tomto místě je však důležité říci, že uvedená definice pozemku je pouze ilustrativní, když je určena pouze pro účely katastrálního zákona, nikoli k použití napříč celým právním řádem.⁹⁵

3.1.4. Pojem stavby ve veřejnoprávním a soukromoprávním pojetí

Problematickým z hlediska přesné definice se však rovněž jeví samotné označení „stavba“. Také zde vznikají podstatné odlišnosti mezi veřejnoprávním a soukromoprávním pojetím. Třebaže totiž občanský zákoník již ve svém prvním paragrafu striktně odděluje soukromé právo od práva veřejného, neobsahuje sám přesnou definici pojmu stavby, v ust. § 506 odst. 1 OZ se objevuje toliko nepřiliš vysvětlující legislativní zkratka „stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“).“ Literatura vztahující se k tomuto ustanovení pak předpokládá, že stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který je s pozemkem spojen, přičemž pro rozhodování, zda se jedná o stavbu, není relevantní, zda jde o spojení trvalé, či přechodné.⁹⁶

⁹⁵ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014. s. 5.

⁹⁶ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. s. 1795.

Veřejné právo pak stavbu definuje v ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona, kdy jako stavbu vnímá „*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,*“ tedy jako veškerý výsledek stavební či montážní činnosti, a to včetně veškerých, byť pouze dočasně umístěných, výrobků plnících funkci stavby (včetně např. maringotek či obytných přívěsů). Tyto však občanský zákoník považuje díky jejich oddělitelnosti za stavby movité, nikoli za nemovité. věci Rovněž jakékoli úpravy stavby je dle veřejnoprávní definice nutno považovat za další stavby, dle občanského zákoníku se však veškeré stavební úpravy automaticky stanou součástí věci nemovité.⁹⁷ Výjimku, dovozovanou judikaturou, tvoří stavby movité, které součástí pozemku nejsou.⁹⁸ Další z výjimek ze superficiální zásady tvoří stavby dočasné, mezi které se dle některých autorů řadí rovněž montované haly, které je díky svému demontovatelnému samonosnému systému a pouhému ukotvení k pozemku (nikoli prostřednictvím zabetonování či jiného trvalého způsobu spojení s pozemkem) nutné navzdory jejich značné velikosti považovat za věci movité, když takové stavby lze oddělit od pozemku bez porušení jejich podstaty.⁹⁹ Stavbou z občanskoprávního pohledu pak z hlediska soudní praxe nemůže být ani pouhé zpracování povrchu, u nějž nelze určit, kde končí pozemek a kde začíná samotná stavba.¹⁰⁰

Velkým rozdílem v přístupu sledovaným soukromým a veřejným právem je

⁹⁷ KINDL, Milan. Op. cit. sub 88. s. 9.

⁹⁸ Ke způsobu odlišení staveb movitých blíže náleží ÚS ze dne 24.5.1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93, č. 1/1993, Sbírka nálezů a usnesení ÚS.

⁹⁹ NOVOTNÁ, Monika a Eva KAAS ZAHOŘOVÁ. *Stavba jako pojem občanského práva*. [cit. 16.4.2018] Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/stavba-jako-pojem-obcanskeho-prava-96247.html>

¹⁰⁰ Srovnej např. rozsudek NS ze dne 28.2.2006 sp.zn. 22 Cdo 1118/2005, dle kterého stavbou nejsou tenisové kurty, vytvořené zpracováním a ztvárněním povrchu formou navrstvení stavebního materiálu, když nelze určit hranici, kde končí pozemek a začíná stavba.

také skutečnost, že stavební předpisy vnímají pojem „stavba“ v jeho dynamickém slova smyslu, tedy jako činnost, směřující k dokončení díla (třebaže po jeho dokončení rovněž ve významu onoho díla samotného), zatímco soukromé právo upřednostňuje jeho statický význam (tedy např. ve smyslu „budova“).¹⁰¹

Rozestavěná budova je tak stavbou ve smyslu veřejnoprávním už jen díky svému statutu „rozestavěnosti.“ Pro určení vzniku (či naopak jako určující ukazatel zániku) budovy ze soukromoprávního pohledu je pak obecně na základě soudní praxe požadováno, aby bylo patrné minimálně dispoziční řešení jejího prvního nadzemního podlaží, když „zpravidla destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním podlažím obvykle při současném odstranění zdiva příček“ nadzemní stavba zaniká.¹⁰²

3.1.5. Superficiální zásada a její zanesení v novém občanském zákoníku

Jedním z nejdůležitějších ustanovení občanského zákoníku z roku 2012 z pohledu pozemkového práva a práva nemovitých věcí je návrat superficiální zásady do českého práva. Tento je obsažen v ustanovení § 506 OZ, který vymezuje prostor nad a pod povrchem pozemku jako jeho součást, a to včetně staveb a jiných zařízení na pozemku zřízených. Součástí pozemku je dle tohoto ustanovení také vše, co je zapuštěno v pozemku či upevněno ve zdech, a dále podzemní stavby, které nejsou samostatnou věcí, třebaže by zasahovaly pod jiný pozemek. Pozemek, ač je v podobě parcel evidován katastrem nemovitostí ve dvourozměrné podobě, je trojrozměrným předmětem, zahrnujícím (s určitými výjimkami, dále rozvedenými níže) veškerý obsah svých hranic. Toto ostatně bylo částečně obsahem judikatury ještě za účinnosti ObčZ 1964.¹⁰³

¹⁰¹ Jak uvádí rozsudek NS ze dne 28. 1. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1395/96, dále citovaný soudní praxí.

¹⁰² Citován rozsudek NS ze dne 28.2.2001, sp. zn. 20 Cdo 931/99.

¹⁰³ Srovnej např. rozsudek NS ze dne 27. 11. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1438/96.

Ustanovením, odchylným se od praxe ustálené za staré právní úpravy, je také ustanovení § 507 OZ, dle něhož „(s)oučástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.“ Z dikce tohoto ustanovení je patrné, že, na rozdíl od dřívější úpravy, se vztahuje na veškeré rostlinstvo, nikoli pouze na trvalý porost. Zajímavou se pak stává situace, kdy se u určitých rostlin, například u pěstebního materiálu v lesních školkách, dříve nejednalo z důvodu jeho zamýšleného přesazení o porost trvalý, ale o movité, oddělitelné věci. Nově by se muselo jednat o součást nemovité věci – pozemku – blíže bude tedy tento aspekt upravit až judikatura.¹⁰⁴ Projevem superficiální zásady je pak rovněž přisouzení vlastnictví stromů přesahujících na cizí pozemek vlastníkovu pozemku, ze kterého vyrůstá kmen takového stromu, upravené ustanovením § 1067 OZ. U stromů stojících na hranici pozemků tak rozhoduje kmen a nikoli tedy např. přesah větví, koruny, či rozsah zakořenění. V případě stromů s kmenem vyrůstajícím přesně na hranici sousedních pozemků předpokládá znění předmětného ustanovení občanského zákoníku spoluvlastnictví daného stromu.

Bez právního jednání, tedy originárním způsobem, lze rovněž nabýt vlastnictví prostřednictvím institutu přírůstku nemovité věci. Toto bylo v římském právu nazýváno akcesí (institut *accessio*). Tímto institutem se zabývají ustanovení o naplavenině a strži. Dle nich se postupně naplavená zemina (dle římského práva *alluvio*), stejně jako půda navátá, stává součástí pozemku, který tak postupně dále rozšiřuje. Pokud byla naopak velká, rozeznatelná část pozemku odplavena k jinému břehu, stane se součástí tohoto dalšího pozemku, není-li původním vlastníkem v jednoleté prekluzivní lhůtě podána žaloba na vydání věci (tedy takzvaná reivindikační žaloba) ve smyslu ust. § 1040 OZ.¹⁰⁵ S těmito ustanoveními zdařile polemizuje Milan Pekárek, který poukazuje zejména na

¹⁰⁴ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. s. 1199.

¹⁰⁵ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. III. Věcná práva.* Praha: C.H. Beck, 2013. s. 287.

problémy, související se změnami hranic pozemků v případě naplavenin, a dále pak na situaci, kdy po odplavení velké části pozemku, způsobeném velkou vodou, zpravidla reálně bývají zbytky původního pozemku podrobeny značné destrukci, a jako takové je může původní vlastník jen velice složitě identifikovat dále po proudu velké vody.¹⁰⁶

Přírůstek rostlinstva je upraven ustanoveními § 1066 a § 1088 OZ. V prvním případě se jedná o nálet, tedy přirozený přírůstek nemovité věci. Druhé ustanovení upravuje takzvaný přírůstek smíšený, když důraz je zákonodárcem kladen na osetí pozemku cizím semenem či rostlinami, které se stanou součástí pozemku zapuštěním kořenů. V takovém případě původnímu vlastníkovi náleží náhrada obecné ceny semen či rostlin ve smyslu ust. § 492 OZ, při jednání bez dobré víry musí pak rovněž původnímu vlastníku být hrazen ušlý zisk.¹⁰⁷

Užití zásady *superficies solo cedit* je v občanském zákoníku dále rozvedeno v přechodných ustanoveních, konkrétně v ustanovení § 3054 OZ, které stanoví automatické právní splynutí stavby a pozemku v případech, kdy má k obojímu vlastnické právo stejná osoba. Pokud k tomuto spojení nemůže dojít z důvodu, že stavba a pozemek mají různé vlastníky, nehovoří důvodová zpráva o nemožnosti spojení, nýbrž o jeho pouhém odkladu vyjádřeném prostřednictvím zavedení vzájemného předkupního práva.¹⁰⁸ Toto je následně vyjádřeno v ust. § 3056 OZ, které takové předkupní právo vnáší do našeho právního řádu, za účelem postupného sjednocování vlastnictví staveb a pozemků, na nichž se nachází. Dle věty druhé prvního odstavce předmětného ustanovení se předkupní práva vztahují i na podzemní stavby, které jsou příslušenstvím

¹⁰⁶ PEKÁREK, Milan. *Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku – několik poznámek.* [cit. 22.5.2018] Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMilan.pdf

¹⁰⁷ Tamtéž. s. 311.

¹⁰⁸ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek VI.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. s. 1391.

staveb nadzemních na stejném pozemku. Toto předkupní právo však není neomezené, za situace, kdy je možné část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží jejich užívání či požívání, zatěžuje předkupní právo pouze takto oddělitelnou část pozemku.

I v případě, že nedošlo ke splynutí vlastnictví stavby a pozemku ke dni 01.01.2014, stává se stavba součástí pozemku (a přestává být samostatnou nemovitou věcí) okamžikem, kdy se stane vlastníkem pozemku a stavby na něm stojící jedna a táž osoba (samozřejmě za situace, kdy tomu nebrání některá z dalších výjimek předvídaných občanským zákoníkem). Pokud je k tomuto dni stavba zatížena věcným či obligačním právem, toto právo nezaniká, nadále se však týká stavby coby součásti pozemku.¹⁰⁹

Další ze způsobů užití superficiální zásady pak přibližuje ustanovení § 3058 odst. 2 OZ. Toto ustanovení popisuje případy, kdy se nabyvatel pozemku v dobré víře domnívá, že spolu s tímto pozemkem nabývá vlastnictví stavby na pozemku umístěné, která však ve skutečnosti součástí pozemku není. V této situaci předpokládá zákonodárce přechod vlastnického práva k výše uvedené stavbě *ex lege*, a to za přiměřenou náhradu škody takto způsobené původnímu vlastníkovu stavby. V souladu s požadavkem dobré víry nabyvatele se toto ustanovení týká staveb nezapisovaných do veřejného seznamu, u nichž se nelze opřít o zásadu důvěry v zápis v katastru nemovitostí (zde důvodová zpráva hovoří např. o technických stavbách či stavbách s jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše do 16m² a 4,5 m výšky).¹¹⁰ Předmětné ustanovení pak dále stanoví přechod zástavního práva ke stavbě, která na jeho základě přestala být samostatnou věcí, na pohledávku, kterou původní vlastník stavby nově má vůči nabyvateli.

¹⁰⁹ Tamtéž.. s. 1237.

¹¹⁰ Důvodová zpráva. Op. cit. sub 83. § 3058.

Postupem, kterým byly a jsou do katastru nemovitostí zapisovány změny sjednocující vlastnictví pozemku a staveb, stejně jako způsobem evidence předkupních práv v případech předvídaných předmětnými ustanoveními, se bude věnovat závěrečná, čtvrtá kapitola této práce.

3.1.6. Užití superficiální zásady při neoprávněné stavbě

Znovuzavedení zásady *superficies solo cedit* se pochopitelně nejcitelněji dotýká staveb. Úprava OZ primárně předpokládá právní splynutí u staveb a pozemků se stejným vlastníkem. Ustanovení § 1083 až § 1087 OZ však upravují použití superficiální zásady také v případech neoprávněné stavby, ať již by šlo o jednání vlastníka pozemku nebo stavebníka.

Stavba se dle ust. § 1083 odst. 1 OZ stává součástí pozemku i v případě, kdy je pro její výstavbu vlastníkem pozemku použita cizí věc (příčemž taková situace se předpokládá zejména u stavebního materiálu). V takovém případě dochází k vestavění – *inedifikaci* – předmětného materiálu, který okamžikem stavebního spojení s pozemkem přestává být samostatnou věcí a jeho vlastnictví nabývá vlastník pozemku. Ani v případě, že by byl materiál od stavby, resp. pozemku následně opět fyzicky oddělen, nepřestává sledovat právní osud pozemku, a po formální stránce stále zůstává jeho součástí a vlastnictvím majitele pozemku.¹¹¹ Na tomto místě se nabízí zajímavá paralela s 2.500 let starým Zákonem dvanácti desek, neboť již dle jeho znění se původní vlastník nemůže domáhat opětovného oddělení věci od stavby („*Dřevo vestavěné do budov ... ať nevytrhává...*“). Předmětné ustanovení občanského zákoníku se pak dále zabývá náhradou škody původnímu vlastníkovu materiálu, přičemž pro účely stanovení výše takové náhrady je pro zákonodárce podstatná dobrá víra stavebníka při užití cizí věci,

¹¹¹ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. Op. cit. sub 90. s. 221.

případně její absence.

Vlastníkovi pozemku, na rozdíl od úpravy obsažené v ObčZ 1964, nově náleží také stavby na jeho pozemku neoprávněně zřízené cizí osobou. Je pak otázkou, na niž literatura nemá dosud jednoznačnou odpověď, zda se tak stane pouze v situaci, kdy neplatí výjimky ze superficiální zásady, tedy v případech staveb, které by se jinak ze zákona staly součástí pozemku,¹¹² či pokud se tak stane rovněž v případě, kdy stavby jsou na pozemku pouze umístěny, ale jeho součástí by se jinak nestaly.¹¹³ Dle názoru autora této práce by se dané mělo vztahovat, s ohledem na to, že neoprávněnost stavby je v úzké návaznosti na ustanovení superficiální zásady, pouze na případy, kdy by se stavba měla jinak stát součástí pozemku, definitivní odpověď však, stejně jako v mnohých jiných případech, bude muset přinést teprve nová judikатурní praxe.

Vlastnictví stavby připadá automaticky vlastníkovi pozemku na základě ust. § 1084 odst. 1 OZ. Vlastník je však povinen poskytnout stavebníkovi neoprávněně stavby náhradu. U výše náhrady se rozlišuje podle povahy jednání stavebníka. Náhrada účelně vynaložených nákladů náleží takzvanému „pocitivému stavebníkovi,“ tedy osobě jednající *bona fide* (zejména, jedná-li se o pocitivého držitele ve smyslu ust. § 992 OZ či domníval-li se, že mu svědčí právo služebnosti či svolení vlastníka věci nemovité s provedením stavby). Případnému nepocitivému stavebníkovi náleží náhrada pouze ve výši nárůstu hodnoty nemovité věci (tedy stejně jako u nepřikázaného jednatelství, viz znění § 3006 an. OZ).¹¹⁴ Vlastník pozemku se rovněž na základě ust. § 1085 OZ může soudní cestou domáhat odstranění neoprávněně stavby a uvedení pozemku v předchozí

¹¹² Takový názor vyslovil například SPÁČIL, Jiří. *Stavba na cizím pozemku – nová judikatura a nové problémy*. Soudní rozhledy, 2017 č. 7/8. s. 218

¹¹³ Tento názor viz např. KINDL, Milan. Op. cit. sub 88. s. 197, dle kterého se toto vztahuje rovněž na liniové stavby, zejména v případě bývalého pojmu inženýrských sítí – tedy např. kanalizace či jiných druhů energetických vedení.

¹¹⁴ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. Op. cit. sub 90. s. 225.

stav, a to na náklady stavebníka.

Třetí možností řešení této situace je převedení vlastnického práva k pozemku na stavebníka, předvídaná v ust. § 1086 OZ. Návrh na vydání soudního rozhodnutí o převedení vlastnictví pozemku (včetně stavby, která je jeho součástí) do vlastnictví stavebníka může podat vždy vlastník pozemku, a to i proti vůli stavebníka.¹¹⁵ K převodu pozemku do svého vlastnictví však může dojít rovněž z podnětu stavebníka, a to za kumulativního splnění dvou zákonem předvídaných podmínek. Stavebník musel jednat v dobré víře a zároveň vlastník pozemku o stavbě musel vědět, a přesto ji bez zbytečného odkladu stavebníkovi nezakázat. Toto ustanovení odráží především užití římskoprávní zásady *vigilantibus iura* – právo svědčí bdělým – a zároveň myšlenku ochrany dobré víry, kdy, slovy Důvodové zprávy: „(o)sobu, která v dobré víře nebyla, se navrhuje postihnout výrazněji než toho, kdo jednal dobromyslně.“¹¹⁶

V každém ze tří zákonodárcem předvídaných výsledných stavů se však promítá podstata superficiální zásady, kdy vlastník pozemku nemůže být dvojitý - buď se výsledkem řízení stavba stala součástí pozemku, přičemž nově mají jednotného vlastníka, nebo byla stavba odstraněna a závadný stav, kdy stavba a pozemek měly vlastníky různé, tak již dále netrvá.

Posledním ustanovením, kterému se bude věnovat tato subkapitola, je ust. § 1087 OZ, věnující se institutu přestavku. Přestavek je trvalou stavbou zasahující svou malou částí na malou část cizího pozemku. Občanský zákoník pro takový případ předvídá řešení v podobě přechodu vlastnictví dotčené části pozemku na stavebníka. Základními podmínkami pro takový přechod vlastnictví jsou nutnost trvalosti stavby a přesah pouze její malé části (přičemž důvodová zpráva hovoří přímo

¹¹⁵ viz rozsudek NS ze dne 21. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99.

¹¹⁶ Důvodová zpráva. Op. cit. sub 83. § 1083 – 1087.

o „nepatrnosti“ části stavby).¹¹⁷ Stěžejní podmínkou pro přechod vlastnictví části pozemku pod přestavkem je pak opět nutnost dobré víry stavebníka. V případě její absence se totiž nejenže stavebník nestane vlastníkem pozemku, na němž přestavek stojí, ale naopak materiál, z něž je přestavek zhotoven, se stává ex lege součástí pozemku a přechází do vlastnictví majitele pozemku.¹¹⁸

3.2. Výjimky ze superficiální zásady obsažené ve znění občanského zákoníku

Stavba se v obecné rovině okamžikem účinnosti občanského zákoníku stala součástí pozemku. Tato zásada však, stejně jako vlastnictví samotné, nemůže být neomezená. Pokud by se stavba součástí pozemku stát neměla, je nutné, aby se na ni vztahovala některá z výjimek, předvídaná zákonodárcem.

Občanský zákoník výslovně připouští v souvislosti s definicí věci nemovité v ust. § 498 OZ výjimky stanovené zákonem. Původní znění tohoto ustanovení, ve kterém bylo namísto slova „zákon“ užito sousloví „jiný právní předpis,“ bylo do jeho současné podoby novelizováno zákonem č. 460/2016 Sb., s účinností od 30.12.2016, především z důvodu, že takové výjimky nejsou obsaženy pouze ve znění jiných zákonných norem, ale především také v občanském zákoníku samotném.¹¹⁹

Znění občanského zákoníku obsahuje čtyři základní, všeobecné výjimky z užití superficiální zásady, uvedené přímo v jeho ustanoveních – součástí pozemků se nestávají podzemní stavby se samostatným účelovým určením, stavby dočasné, stavby,

¹¹⁷ Důvodová zpráva. Op. cit. sub 83. § 1083 – 1087.

¹¹⁸ ŠVESTKA, Jirí, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. Op. cit. sub 90. s. 235.

¹¹⁹ Třebaže toto bylo některými autory předjíháno již před předmětnou novelizací, srovnej např. BAREŠOVÁ, Eva. *Předmět evidence katastru od 1. 1. 2014* [cit. 7.5.2018] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/predmet-evidence-katastru-nemovitosti?browser=full>

které zůstávají samostatnými nemovitými věcmi v souvislosti s ustanovením § 3055 OZ a poslední z těchto výjimek je institut práva stavby.¹²⁰ V následujících subkapitolách se tato práce blíže zaměří nejprve na čtyři zmiňované výjimky obsažené přímo ve znění občanského zákoníku a následně v další kapitole také na výjimky, stanovené jinými právními předpisy, neboť skutečný rozsah užití superficiální zásady lze určit právě jen za poznání všech těchto výjimek.

3.2.1. Stavba ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku

Základní výjimkou, bránící již od okamžiku účinnosti občanského zákoníku, tedy ke dni 01.01.2014, právnímu splynutí pozemku a stavby na něm stojící, je ustanovení § 3055 OZ. To stanoví, že nebyla-li k výše uvedenému datu vlastníkem pozemku a stavby na něm stojící tatáž osoba, nestala se stavba součástí pozemku a zůstala i nadále samostatným předmětem právních vztahů a samostatnou nemovitou věcí. Vlastníkem takové stavby zůstává nadále stavebník, tedy z hlediska judikaturní praxe „*ten, kdo stavbu uskutečnil s (právně relevantně projeveným) úmyslem mít ji pro sebe,*“ a to bez ohledu na původ stavebního materiálu.¹²¹ Totéž bylo stanoveno pro případy nestejných spoluvlastníků pozemku a stavby.

Odstavec druhý předmětného ustanovení pak stanoví výjimku rovněž pro stavby do chvíle účinnosti občanského zákoníku nevzniklé, které však na základě věcných práv vzniklých stavebníku před tímto datem, či smlouvě před tímto datem uzavřené mají zůstat ve vlastnictví stavebníka. Oba odstavce § 3055 OZ tedy mají především zabránit retroaktivnímu působení nového zákona a chránit dobrou víru osob vstupujících do právních vztahů před jeho schválením či účinností.

¹²⁰ TÉGL, Petr, Filip MELZER. *Superedifikáty a nový občanský zákoník*. Právní rozhledy, 2014, č. 4, s. 132.

¹²¹ K originárnímu nabytí stavby např. rozsudek NS ze dne 5.11.2002, sp. zn. 22 Cdo 761/2001, navazující již na judikaturu ze sedmdesátých let minulého století.

Úmyslem zákonodárce je však, i při respektování jak právní jistoty, tak určitého *status quo*, zcela jistě postupně stav, ve kterém „*superficies non solo cedit*“, zacelit, a výhledově vlastnictví velké většiny pozemků a na nich stojících staveb sjednotit. Toto je ostatně vyjádřeno již zmiňovaným ustanovením o vzájemném předkupním právu vlastníků staveb a pozemků, na nichž stavby stojí.

Dalším z omezení superficiální zásady je ustanovení § 3060 OZ, vylučující právní splynutí stavby s pozemkem v situacích, kdy jedno či druhé je zatíženo věcným právem, a to i v případě, že jsou ve vlastnictví téže osoby. Toto ustanovení je všeobecně považováno za poněkud nešťastné, zejména svou značnou neurčitostí.¹²²

3.2.2. Podzemní stavby se samostatným účelovým určením, stavby dočasné

Další ze základních výjimek, uvedenou přímo ve znění ust. § 498 OZ, jsou již výše popsané podzemní stavby se samostatným účelovým určením, které i po účinnosti občanského zákoníku zůstaly samostatnou nemovitou věcí, a součástí pozemku se tak *a contrario* k ust. § 506 odst. 2 OZ nestávají. Podzemní stavby se samostatným účelovým určením však nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí.¹²³ Jiné účelové určení je literaturou dovozováno jako rozdíl účelu, ke kterému slouží podzemní stavba, od účelu, ke kterému slouží nebo má sloužit pozemek.¹²⁴

Dalšími ze staveb, které nejsou dle znění občanského zákoníku součástí pozemku, jsou takzvané superedifikáty, tedy stavby dočasné, o nichž tak stanoví ust.

¹²² SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. III. Věcná práva*. Praha: C.H. Beck, 2013. s. 1238.

¹²³ Viz TĚGL, Petr. *Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - I*. [cit. 22.5.2018] Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>

¹²⁴ Viz např. PEKÁREK, Milan. *Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku – několik poznámek*. [cit. 22.5.2018] Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMilan.pdf. Dle Pekárka sklep umístěný pod zemědělským pozemkem musí rovněž sloužit zemědělské výrobě. Pokud by sklep sloužil být například jen k uskladnění zemědělských plodin, odpadla by jednotnost účelu a jako důsledek by tato podzemní stavba musela být samostatnou nemovitou věcí, nikoli součástí pozemku.

§ 506 odst. 1 OZ. Za takové stavby je podle judikatury považována stavba, zřízená na pozemku, který stavebník může užívat pouze dočasně, a která se po zániku užívacího práva stavebníka stává neoprávněnou stavbou.¹²⁵ Stěžejní otázkou, kterou zřejmě zodpoví až judikатурní praxe, pak zůstává, podle jakého kritéria se bude právě dočasnost stavby posuzovat. Poměrně jasnou odpověď v tomto případě přináší veřejnoprávní pohled na tuto problematiku - dočasnou stavbou by byla stavba, u níž by stavební úřad stanovil dobu jejího trvání. Pokud stavebník stavebnímu úřadu svůj zájem dopředu nevyjeví, je z veřejnoprávního hlediska dále nezbytné zkoumat individuální okolnosti každého případu, například „...umístění předmětného výrobku na podezdívku (po jeho sejmutí z podvozku), ... vybudování přípojek sítí technického vybavení ... terénní úpravy provedené v souvislosti s umístěním předmětného výrobku, vybudování stálých přístupových cest k tomuto výrobku ... např. i žalobcem projevený úmysl (věc po dobu letní turistické sezony) pronajímat.“¹²⁶ Uplatňování veřejného práva pro instituty práva soukromého je však výslovně vyloučeno v ust. § 1 odst. 1, věta druhá OZ.

Petr Tégl s Filipem Melzerem dovozují, že možnými rozhodovacími faktory z hlediska soukromoprávního pohledu by mohly být subjektivní a objektivní kritéria dočasnosti stavby, tedy projevená vůle stavebníka, objektivně poznatelná okolnost, svědčící o dočasnosti stavby (např. její jasně seznatelný dočasný účel, zejména z hlediska umístění, či provedení stavby), přičemž autoři v tomto případě vyzdvihují význam objektivního kritéria z hlediska vlivu na dobrou víru třetích osob.¹²⁷ S tímto názorem se rovněž ztotožňuje autor této práce.

¹²⁵ K zániku oprávnění mít stavbu na cizím pozemku srovnej např. rozsudek NS ze dne 9. 10. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000, jehož právní názor potvrdil NS usnesením ze dne 25.1.2017 pod sp.zn. 22 Cdo 5387/2016.

¹²⁶ rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 8.12.2010, sp. zn. 10 Ca 280/2008.

¹²⁷ TÉGL, Petr, FILIP MELZER. *Superedifikáty a nový občanský zákoník*. Právní rozhledy, 2014, č. 4, s. 136-137.

Zajímavostí týkající se institutu dočasných staveb může být fakt, že zatímco z římskoprávního pohledu jejich dočasnost právnímu splynutí s pozemkem nebránila, dle právní úpravy jak ABGB, tak současného občanského zákoníku právě dočasnost superedifikátů použití superficiální zásady vylučuje.

3.2.3. Liniové stavby, výhrada odděleného vlastnictví strojů

Součástí pozemku dále nejsou dle ust. § 509 OZ „...zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení...“, zahrnuté pod legislativní zkratku „liniové stavby.“ V občanském zákoníku původně uvedená zkratka „inženýrské sítě“ byla tímto pojmem nahrazena na základě již zmiňované novely, zákonem č. 460/2016 Sb., a to především z důvodu jejího rozšíření. Pojem liniových staveb v sobě totiž zahrnuje rovněž pozemní komunikace a stavby drah (příčemž v obou případech tato zkratka zahrnuje rovněž tunely).¹²⁸ Výše uvedené příklady jsou výčetem demonstrativním, doplňovaným literaturou dále mimo jiné o rozvody tepla, veškeré kabelové rozvody či dokonce i potrubní poštu. Součástí pozemků se nestávají ani stavby technických zařízení s inženýrskými sítěmi (*sic*) provozně související¹²⁹ či vodovodní a kanalizační přípojky.¹³⁰ Liniovými stavbami totiž nejsou pouze např. elektrické vedení či trubky kanalizace, stavbu zde tvoří stavebně funkční celek včetně např. stožárů, izolátorů, zařízení pro tepelnou kompenzaci či čerpadel.¹³¹

Dalším z omezení, která je povinen vlastník pozemku snášet, jsou pak užívání prostoru nad a pod pozemkem, má-li pro to rušitel důležitý důvod, stanovené v ust.

¹²⁸ *Novela občanského zákoníku přináší od 28. 2. 2017 změny v oblasti nemovitostí.* [cit. 14.5.2018] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/novela-obcanskeho-zakoniku-prinasi-od-28.-2.-2017-zmeny-v-oblasti-nemovitosti>

¹²⁹ KINDL, Milan. Op. cit. sub 88. s. 133.

¹³⁰ dle rozsudku NS ze dne 14.9.2012, sp. zn. 28 Cdo 223/2012.

¹³¹ Dle SKÁLA, Milan. *Inženýrské sítě a daně.* [cit. 22.5.2018] Dostupné z: <https://www.dauc.cz/dokument/?modul=li&cislo=48165>

§ 1023 OZ, přičemž v praxi půjde zejména o zásahy stroji nad pozemkem v případě stavby či demolice sousedních budov.¹³²

Občanský zákoník vyjadřuje související výjimku ze superficiální zásady také v ustanovení § 508 OZ, věnujícím se institutu výhrady odděleného vlastnictví strojů. Jedná se o institut založený na dohodě mezi vlastníkem nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu a vlastníkem věci (občanský zákoník hovoří o „*stroji či jiném upevněném zařízení*“), který tuto věc zabudoval do nemovité věci na základě jeho oprávnění nemovitou věc užívat. Taková dohoda brání přejití vlastnického práva k věci na vlastníka nemovité věci coby věci hlavní, ke kterému by jinak na základě faktického spojení muselo dojít. Dle literatury se může jednat například o kotel, vodní baterii, umyvadlo, vanu.¹³³

Obsahem dohody je pak skutečnost, že věc zůstane ve vlastnictví dosavadního vlastníka, a to na základě zápisu výhrady odděleného vlastnictví do veřejného seznamu – katastru nemovitostí. Jedná se tedy o projev umožnění smluvní svobody - autonomie vůle – ve vztazích mezi vlastníkem nemovité věci a osobou, která nemovitou věc oprávněně užívá, stejně jako k zabránění jinak vynuceného užití ustanovení o specifikaci či bezdůvodném obohacení vlastníka nemovité věci.¹³⁴ Zajímavá je opět paralela s ABGB, které výhradu vlastnictví strojů nezná, když se dle jeho znění strojů a jiných obdobných zařízení týkala zákonná výjimka ze superficiální zásady, dle níž se součástí pozemku stát nemohly.

3.2.4. Právo stavby

Poslední ze základních čtyř výjimek, které tvoří obsah této kapitoly, je institut

¹³² ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. Op. cit. sub 90. s. 89.

¹³³ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. s. 1201.

¹³⁴ Důvodová zpráva. Op. cit. sub 83. § 505 až 509.

práva stavby. Právo stavby je nejen výrazem recepce římskoprávního institutu *superficies*, ale především odrazem situace, kdy by absence obdobného institutu nově vylučovala jakékoli umístění stavby na pozemku s odlišným vlastníkem z důvodu jejich právního splynutí. Stavbu na cizím pozemku by sice i bez existence institutu práva stavby bylo možné zřídit například na základě oprávnění plynoucích ze závazkových vztahů, tedy nájmu, pachtu, výpůjčky či výprosy. Taková stavba by však byla pouze realizací smluvené obligace a nepoživala by ochrany vůči všem, tedy takové právo by nepůsobilo *erga omnes*.¹³⁵

Součástí československého právního řádu bylo právo stavby jako protiváha superficiální zásady až do okamžiku účinnosti občanského zákoníku z roku 1964. Přesto však po roce 1964 nezmizelo právo stavby z Československa úplně, když současnou judikaturou je dovozováno, že prostým odstraněním institutu práva stavby z platné právní úpravy automaticky nezanikla práva stavby platně zřízená za dřívější právní úpravy, kdy tato i nadále existují a zanikají teprve uplynutím doby, na níž byla původně zřízena.¹³⁶

Současná právní úprava, obsažená v občanském zákoníku, vychází ze znění zákonů č. 86/1912 ř.z. a zákona č. 88/1947 Sb., shodně nazývaných jako zákon o právu stavby, přičemž téměř doslovně obsahuje znění zákona č. 88/1947 Sb.¹³⁷ a dle Důvodové zprávy k občanskému zákoníku je inspirováno úpravou práva rakouského, německého a nizozemského, v souladu s nimiž není vnímáno jako specifický druh služebnosti, ale jako zvláštní nemovité věcné právo k věci cizí,¹³⁸ rozsahem oprávnění blízký se vlastnickému právu, třebaže se však jedná pouze o oprávnění dočasné. Právo

¹³⁵ KINDL, Milan. Op. cit. sub 88. s. 199.

¹³⁶ Tento právní názor byl potvrzen Nálezem ÚS ze dne 26.2.2014, sp. zn. IV. ÚS 3072/2013.

¹³⁷ KINDL, Milan. Op. cit. sub 88. s. 198.

¹³⁸ Důvodová zpráva. Op. cit. sub 83. § 1240 až 1249.

stavby nelze zřídit ke stavbě nacházející se na vlastním pozemku, neboť *nemini res sua servit* (tedy nikdo nemůže mít služebnost ke své vlastní věci – byť slovo služebnost zde není úplně přesné), přičemž výstavba na vlastním pozemku by byla prostým výkonem vlastníkovou oprávnění.¹³⁹

Právo stavby je v českém právu zakotveno v šestnácti paragrafech prvního oddílu pátého dílu občanského zákoníku, jmenovitě se pak jedná o ustanovení § 1240 až § 1256 OZ. Jedná se o zatížení pozemku věcným právem, které opravňuje jinou osobu nežli vlastníka pozemku (dle dikce občanského zákoníku stavebníka) mít na pozemku, případně pod ním, stavbu, která se tak nestává součástí pozemku. Při zřízení práva stavby nezáleží na skutečnosti, zda stavba již existuje, má teprve být zřízena, případně jestli dokonce již nebyla odstraněna, když existence stavby v materiálním slova smyslu není rozhodná pro trvání práva stavby.¹⁴⁰ Právo stavby je možné zřídit i ve prospěch stavby již existující, třebaže by byla do té doby součástí pozemku,¹⁴¹ což představuje jeden z nejvýraznějších způsobů prolomení superficiální zásady, *de facto* bránící úplnému budoucímu sjednocení pozemků a staveb na nich stojících.

Právo stavby lze zřídit úplatně, či bezúplatně, přičemž v případě úplatného zřízení práva stavby se tato opětvující se dávka nazývá stavební plat- tedy obdoba římského institutu *solaria*. V takovém případě pak zatěžuje právo stavby pozemek jako reálné břemeno.

Právo stavby může být rovněž vztaženo na pozemek či pozemky, sloužící k lepšímu užívání stavby vyhovující právu stavby (takto občanský zákoník označuje stavbu, k níž je právo stavby zřízeno), byť by jej nebylo zapotřebí k jejímu postavení. Může se jednat například o dvory, zahrady či hřiště, čímž může být naplněn pojem

¹³⁹ PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. V Praze: C.H. Beck, 2016. s. 72.

¹⁴⁰ Důvodová zpráva. Op. cit. sub 83. § 1240 až 1249.

¹⁴¹ KINDL, Milan. Op. cit. sub 88. s. 199.

zastavěného stavebního pozemku dle ust. § 2 odst. 1 stavebního zákona.¹⁴²

Dle ust. § 1243 odst. 1 OZ může být právo stavby zřízeno smlouvou, vydržením či rozhodnutím orgánu veřejné moci. Způsob zřízení práva stavby ovlivňuje především okamžik vzniku tohoto věcného práva. Zatímco dle znění druhého odstavce předmětného paragrafu právo stavby zřízené smlouvou vzniká teprve okamžikem zápisu do veřejného seznamu (tedy katastru nemovitostí), který má konstitutivní charakter, v případě vydržení a rozhodnutí orgánu veřejné moci je okamžik zřízení věcného práva shodný s okamžikem jeho vzniku a třebaže i takové právo stavby podléhá intabulačnímu principu, má takový zápis do katastru nemovitostí pouze deklaratorní povahu.¹⁴³

Právo stavby je nehmotnou nemovitou věcí, přičemž stavba jemu vyhovující je dle ust. § 1242 OZ součástí tohoto práva, což vyvolává zajímavou situaci, kdy skutečná, existující budova je součástí nehmotné věci. Osoba oprávněná z práva stavby se však na základě tohoto nestává jejím vlastníkem, což lze dovodit jak *a contrario* z dikce ust. § 1250 OZ, která uvádí, že „*má stavebník stejná práva jako vlastník (stavby)*“, tak dále z judikaturní praxe, jež dospěla ke stejnému závěru, tedy že stavebník se nestává vlastníkem stavby, pouze mu „*práva vlastníka přísluší na dobu vymezenou ve smlouvě*“.¹⁴⁴

Rozsah těchto oprávnění stavebníka je přesto značný, když zejména ve smyslu ust. § 1255 OZ náleží při zániku práva stavby uplynutím doby, na níž bylo toto právo sjednáno, stavebníkovi za stavbu náhrada (předjímaná dispozitivním ustanovením občanského zákoníku ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva). Stavebník

¹⁴² ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. Op. cit. sub 90. s. 685.

¹⁴³ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III (§ 976 až 1474). Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. s. 691.

¹⁴⁴ K tomu např. Nález ÚS ze dne 11.6.2003, sp. zn. III. ÚS 123/2003 .

má dále předkupní právo k pozemku (a naopak, opět, neujednaly-li si strany jinak). Ustanovení § 1253 OZ pak dále stanoví možnost přechodu práva stavby na dědice u osob fyzických či všeobecného právního nástupce pro osoby právnické.

Právo stavby je rovněž ve smyslu ust. § 1252 OZ coby věcné právo zcizitelné a lze jej taktéž zatížit. V případě, že je v katastru nemovitostí zapsána výhrada souhlasu vlastníka pozemku se zatížením, lze stavbu zatížit pouze s jeho souhlasem. Jedním z problémů zatížení práva stavby (zejména z pohledu např. hypotečních zajištění) je pak fakt, že zatížení sleduje právní osud práva stavby, k okamžiku jeho zániku tedy rovněž zaniká.¹⁴⁵

Jedním ze základních rozdílů, odlišujících pojem práva stavby od služebností, se kterými má jinak tento institut mnoho společného, je jeho dočasnost. Právo stavby lze smluvně uzavřít nejdéle na dobu 99 let, v případech, kdy bylo právo stavby stavebníkem vydrženo, je pak zřízeno na dobu 40 let. Právo stavby je rovněž v případě jeho nevykonávání po dobu 10 let promlčitelné.¹⁴⁶ Služebnosti však na pozemku vážnou bez časového omezení.

3.3. Uplatňování zásady *superficies solo cedit* dle zvláštních právních předpisů

Jak již bylo řečeno, ne v každém případě je žádoucí, aby stavba následovala právní osud pozemku. Zákonodárce možnost výjimek z této zásady reflektoval v ustanovení druhého odstavce § 498 OZ. Tato kapitola se bude věnovat výjimkám ze superficiální zásady, stanoveným jinými zákony, nežli občanským zákoníkem. Většina

¹⁴⁵ BOHUMÍNSKÁ, Lucie. *Právo stavby v praxi*. [cit. 18.4.2018] Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pravo-stavby-v-praxi-102808.html>

¹⁴⁶ KINDL, Milan. Op. cit. sub 88. s. 199-200.

těchto právních předpisů je veřejnoprávní povahy, představují tedy *lex specialis* – speciální úpravu vůči soukromoprávnímu kodexu. U značného množství z nich potom byla ustanovení o výjimce ze superficiální zásady přidána na základě novelizací účinných až v několika posledních letech, bezesporu nejčastěji ve smyslu přímé reakce na znovuzavedení superficiální zásady. Z nastoleného trendu lze dovodit a očekávat, že počet takových výjimek bude v budoucnu dále stoupat.

3.3.1. Pozemní komunikace, stavby drážní cesty

Prvním z posuzovaných případů výjimky ze superficiální zásady je situace ohledně pozemních komunikací. Ty jsou rozděleny ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, do čtyř kategorií – na dálnice, silnice, místní a účelové komunikace.

Na základě ust. § 9 odst. 1 tohoto zákona nejsou první tři druhy pozemních komunikací součástí pozemku, jedná se tedy o samostatné nemovité věci ve smyslu ust. § 498 OZ a další prolomení superficiální zásady. Vymezení stavby pozemní komunikace jako samostatné věci je však součástí právního řádu teprve od novelizace předmětného zákona zákonem č. 268/2015 Sb., s účinností od 13.11.2015. Důvodová zpráva k této novele sice hovoří o tom, že na základě ustanovení § 9 zákona o pozemních komunikacích bylo již před novelizací dovoditelné, že pozemní komunikace součástí pozemku být nemohou, když toto ustanovení přisuzuje jejich vlastnictví státu, kraji či obci respektive dle jejich druhu, popsaného výše, odborná literatura však s tímto závěrem nezřídka nebyla ztotožněna.¹⁴⁷ Zajímavý je pak rovněž názor, že pozemní komunikace je součástí pozemku až do chvíle, kdy je správním rozhodnutím zařazena

¹⁴⁷ Srovnej např. SLOVÁČEK, David. *Vlastnictví pozemních komunikací zřízených za účinnosti nového občanského zákoníku*. Rekodifikace & praxe, 2015, č. 2. s. 9.

pod jeden z výše uvedených druhů komunikace a tím ve smyslu ust. § 9 komentovaného zákona vyňata z působnosti superficiální zásady a její přímé vybudování coby samostatné nemovité věci by pak bylo možné pouze na základě práva stavby.¹⁴⁸

O účelových komunikacích, čtvrtém z druhů pozemních komunikací, ustanovení § 9 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích nestanoví, že by součástí pozemku nebyl, a tedy se součástí pozemku *a contrario* k tomuto ustanovení stává. Judikaturou je pak dovozováno, že za určitých okolností mohou i účelové komunikace tvořit stavbu, a nikoli pouhé zpracování pozemku.¹⁴⁹

Stejně jako v případě silniční dopravy, ani stavby drážní cesty nepodléhají superficiální zásadě, což je stanoveno prostou čtyřslovnou větou ust. § 5 odst. 1, věta druhá zákona č. 266/1994 Sb., o drahách: „*Stavba dráhy není součástí pozemku.*“ Legislativní zkratkou „dráha“ se ve smyslu ust. § 1 odst. 1 písm. a) zákona o drahách myslí dráhy železniční, tramvajové, trolejbusové a lanové. Rovněž toto ustanovení bylo do zákona přidáno teprve novelizací v posledních letech, jmenovitě na základě novely, zákona č. 319/2016 Sb., s účinností od 01.04.2017.

V obou výše uvedených případech výjimky ze superficiální zásady se však jedná o úpravu v současné době zřejmě již nadbytečnou, když jak pozemní komunikace (s výjimkou komunikací účelových), tak drážní cesty spadají po novelizaci pod občanským zákoníkem definovaný pojem liniových staveb. Ohledně dostavby a modernizace české páteřní dálniční a železniční sítě se pak dlouhodobě počítá s přijetím zákona o liniových stavbách, který však do dne uzavření rukopisu práce Poslanecké sněmovně předložen nebyl.

¹⁴⁸ Viz MÁCHA, Aleš. *Právní vztahy mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem pozemní komunikace*. [cit. 27.4.2018] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-vztahy-mezi-vlastnikem-pozemku-a-vlastnikem-pozemni-komunikace>

¹⁴⁹ Srovnej např. Rozsudek NS ze dne 24.4.2013, sp. zn. 28 Cdo 2155/2012.

3.3.2. Výjimky stanovené v předpisech v oblasti ochrany životního prostředí

Velice přímý způsob odmítnutí užití superficiální zásady předkládá rovněž zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, který již s účinností od roku 2004 v ust. § 61 odst. 4 uvádí, že „(J)eskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví.“ Jeskyně je tedy (v závislosti na výkladu) buď věcí ničí, tedy *res nullius*, případně věcí neobchodovatelnou, *res extra commercium*. Někteří autoři pak jeskyni vůbec nepovažují za věc a domnívají se, že k ní vlastnické právo vůbec není možné určit.¹⁵⁰

V návaznosti na jeskyně lze připomenout rovněž problematiku vlastnictví ložisek nerostného bohatství. To je určeno zněním zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství – horního zákona. Ten v ust. § 5 odst. 2 stanovuje výhradu vlastnického práva k ložiskům vyhrazených nerostů ve prospěch České republiky. Ložiska vyhrazených nerostů tak opět tvoří výjimku z pravidla uvedeného v § 506 OZ, kdy součástí pozemku je vše nad a pod jeho povrchem.

Nevyhrazené nerostné bohatství (dané negativním výčtem v ust. § 3 horního zákona, přičemž běžnými příklady jsou šterk či písek) pak netvoří *res extra commercium*, a ve smyslu ustanovení § 7 horního zákona je součástí pozemku, pod jehož povrchem se nachází, dobytelnou jeho vlastníkem na základě povolení vydaného v rámci územního řízení báňským úřadem.

Výjimku z již výše zmiňovaného ustanovení § 507 OZ, stanovujícího platnost superficiální zásady rovněž pro veškeré rostlinstvo vzešlé na pozemku, stanoví ust. § 2 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku – „U pozemků daných smluvně do užívání je vlastníkem jiných

¹⁵⁰ např. VOMÁČKA, Vojtěch. *Zákon o ochraně přírody a krajiny: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2018. s. 487.

než trvalých porostů uživatel, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak.“ Taktéž v této věci tvoří výše uvedený zákon vůči občanskému zákoníku zvláštní právní úpravu – *lex specialis* – když jeho použití nebylo občanským zákoníkem výslovně vyloučeno.¹⁵¹

Důležitou výjimku ze zásady splynutí vlastnictví věci s pozemkem představuje zvláštní režim právní regulace týkající se povrchových a podpovrchových vod. Ten je vyjádřen především zněním zákonů č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) a zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), a na ně navazující judikaturou.

Ustanovení § 3 vodního zákona stanoví výjimku, dle které vodní toky (povrchové i podpovrchové) nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, ale dokonce pro svou neovladatelnost nemohou (až do svého oddělení) být ani předmětem vlastnického práva. Obecné nakládání s povrchovými vodami je umožněno na základě ust. § 6 vodního zákona. Důvodem umožnění takového užívání je dle správního práva (shodně jako například v případě pozemních komunikací, komentovaných výše) fakt, že povrchové vody tvoří materiální statek sloužící veřejnému užívání.¹⁵² Nejedná-li se o běžné užívání, případně, jde-li o podzemní vody, které předmětem obecného užívání být nemohou, je dle vodního zákona k umožnění nakládání s vodami nutné vydání povolení či souhlasu vodoprávním úřadem.

Ustanovení obdobné § 3 vodního zákona obsahuje rovněž § 4 lázeňského zákona. Zajímavou skutečností je, že dle jeho druhého odstavce se stane tzv. výtěžek ze zdroje předmětem vlastnictví ve chvíli jeho odejmutím ze zdroje osobou, mající

¹⁵¹ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. III. Věcná práva*. Praha: C.H. Beck, 2013. s. 1200.

¹⁵² např. HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 7. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. s. 330.

patříčné povolení. Vody spadající pod vodní zákon se však stávají ovladatelnými, a tedy i způsobilými být vlastněny, na základě jak jejich povoleného, tak rovněž i nepovoleného odběru.¹⁵³

3.3.3. Vodní díla

Součástí pozemku se nestávají ani některá vodní díla, přičemž zejména se jedná o díla definovaná v ustanovení § 55 odst. 1 vodního zákona. Důležitost debaty je spatřována v tom, že zatímco vlastníkem vodního díla je vlastník pozemku, na kterém se vodní dílo nachází, sama existence a udržitelnost vodních děl je dána zařízeními a stavbami (přičemž klasickým příkladem jsou stěny koryt řek či hráze rybníků), které však již tomuto vlastníkovi patřit nemusí. Zatímco tak meliorační zařízení a jiné obdobné terénní úpravy pozemku jsou součástí pozemku a tedy také spadají do vlastnictví jeho vlastníka,¹⁵⁴ například studny zřízené před účinností občanského zákoníku mohou být, v závislosti na své konstrukci, samostatnými stavbami.¹⁵⁵

Vodní dílo může tvořit věc hromadnou (typicky rybník), tvořenou nikoli pouze vodou rozlitou na pozemku, ale především vícero stavebními součástmi (typicky např. hrázemi, či výpustěmi). Není pak možné, a z pohledu plnění hospodářské funkce rybníka není ani žádoucí, aby tyto součásti hromadné věci tvořily samostatné předměty vlastnictví.¹⁵⁶

Typickou situací, kterou se zabývá judikатурní praxe v případě vodních děl, je rozhodování, zda je či není samostatnou věcí hráz rybníka, vodní nádrže, či jiného souvisejícího vodního díla. Nejvyšší soud v tomto případě rozhodl, že „(P)ři

¹⁵³ KRECHT, Jaroslav. *Vody a jejich právní povaha*. Právní rozhledy, 2014, č. 23-24. s. 843.

¹⁵⁴ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. III. Věcná práva*. Praha: C.H. Beck, 2013. s. 1233.

¹⁵⁵ srovnej např. rozsudek NS ze dne 17. 8. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2597/2010.

¹⁵⁶ HORÁČEK, Zdeněk, a Jan PAVOUK. *Vodní díla a jejich právní režim*. [cit. 29.4.2018] Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vodni-dila-a-jejich-pravni-rezim-106108.html>

*posuzování je třeba vyjít kromě stavebního provedení hráze též z toho, zda lze určit, kde končí pozemek a začíná samotná hráz, tedy zda lze vymezit a oddělit vlastnictví vlastníka pozemku a vlastníka hráze.*¹⁵⁷

Součástí vodního zákona je rovněž od novelizace s účinností od 01.01.2014 ustanovení § 59a vodního zákona, dle kterého je vlastník pozemku „*povinen strpět za náhradu na svém pozemku vodní dílo vybudované před 1. lednem 2002 a jeho užívání.*“ Toto ustanovení zakládá věcné břemeno ve prospěch vlastníků již delší dobu existujících vodních děl, a jemu odpovídající náhradu.

¹⁵⁷ Rozsudek NS ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002 dovedil, že je nutné přihlédnout ke zvláštním okolnostem každého případu.

4. Promítnutí superficiální zásady do katastru nemovitostí

„Nejen zápisem superficiální zásady živ je katastr nemovitostí,“ chtělo by se napsat na úvod této části, přesto právě zápis této skutečnosti bude jejím hlavním tématem. Katastrální úřad je správním úřadem pověřeným správou katastru nemovitostí a vedením veřejné knihy o právních vztazích k nemovitostem, prováděním zápisu a výmazu vkladů, záznamů a poznámek týkajících se vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Vnitřními organizačními jednotkami katastrálních úřadů jsou regionální katastrální pracoviště, ústředním správním úřadem je pak Český úřad zeměměřický a katastrální.

Agenda spravovaná katastrálními úřady početně neustále stoupá. Zatímco v roce 1993 bylo katastrálními úřady přijato 215 tisíc návrhů na povolení vkladu, v roce 1999 to již bylo 437 tisíc¹⁵⁸ a v roce 2016 bylo dle údajů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního proveden ohromující počet 961.531 vkladových řízení.¹⁵⁹

4.1. „Nový“ katastrální zákon

Současně s novým občanským zákoníkem vstoupil dne 01.01.2014 v účinnost také nový katastrální zákon, zákon č. 256/2013 Sb, o katastru nemovitostí. V souvislosti s ustanoveními občanského zákoníku je založen především na ust. § 980 OZ, týkajícím se domněnky správnosti v údaje zapsané ve veřejném seznamu, stejně jako požadavku zápisu práv užívání a požívání, včetně jejich rozsahu a rozsahu jejich omezení, a dále na první větě prvního odstavce § 984 OZ, reinkorporujícího do českého práva zásadu

¹⁵⁸ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014. s. 13.

¹⁵⁹ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN* [cit. 29.4.2018] Dostupné z: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

materiální publicity veřejných seznamů, významnou zejména pro ochranu osob jednajících v dobré víře v zápis v takovém seznamu. Zásada materiální publicity byla již „polovičatě“ nastíněna ve znění § 11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, který stanovil, že „(T)en, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.“ S dobrou vírou však nebyly v takovém případě spojeny jiné důsledky, než umožnění vydržení nemovitosti.¹⁶⁰ Ruku v ruce se zásadou materiální publicity jde pak zásada publicity formální, zakládající všeobecné zpřístupnění údajů zapsaných ve veřejných seznamech.

Jedním z nejvíce komentovaných ustanovení katastrálního zákona je pak dvacetidenní lhůta, po kterou nelze provést vklad práva k nemovité věci. Uvedené lhůty se nelze nijak vzdát a počíná běžet okamžikem odeslání oznámení účastníkům předmětného řízení. Na nemovitých věcech dotčených změnou je po dobu běhu dvacetidenní lhůty vyznačena tzv. plomba, tedy poznámka, že ohledně dané věci probíhá řízení. Tato lhůta má dle zákonodárce přispět především k odhalování padělaných podpisů na vkladových listinách a k zabránění vzniku závadného zápisu v katastru. Odpůrcům tohoto ustanovení vadí zejména značné prodlužování řízení o povolení vkladu a taktéž neadekvátnost takového kroku z důvodu velmi malého počtu případů podvodného jednání ve věci zápisu do katastru. Petr Baudyš například v tomto kontextu v předmluvě komentáře ke katastrálnímu zákonu hovoří o cca 60 případech podezření na takové jednání ročně.¹⁶¹

Zejména za účelem úpravy činnosti při správě a obnově katastrálního operátu,

¹⁶⁰ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. III. Věcná práva*. Praha: C.H. Beck, 2013. s. 35.

¹⁶¹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014. s. 19.

stejně jako stanovení obsahu geodetických a popisných informací v něm obsažených, byla na základě zmocnění ustanovením § 66 katastrálního zákona vydána Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). Tato kromě jiného stanoví listinné podklady nutné k provedení jednotlivých vkladů a výmazů práv, stejně jako jejich náležitosti.

4.2. Zápis superficiální zásady, staveb a souvisejících institutů do katastru nemovitostí

Stavba, která se stala po 1.1.2014 součástí pozemku, není v katastru nemovitostí evidována jako samostatná nemovitá věc a není předmětem zápisu do katastru – nemá tedy ani samostatný list vlastnictví. K předmětnému pozemku se tak v listu vlastnictví vyznačuje prosté označení, oznamující že „součástí pozemku je stavba.“ Vzhledem k tomu, že značné množství staveb vyhovujících podmínce stanovené přechodným ustanovením § 3054 OZ právně splynulo s pozemky automaticky již ke dni 01.01.2014, bylo nutné tuto skutečnost v co nejkratším čase promítnout do katastru nemovitostí, a to především s ohledem na zásadu materiální publicity.

Za účelem provedení vlastního sloučení tak byl ČÚZK vydán SQL skript, který automaticky slučoval stavby s pozemky v případě shodného vlastníka. Samotný zápis probíhal v několika vlnách v průběhu měsíců ledna až února, do skriptu totiž nebyly zařazeny např. nemovité věci, u kterých byla v době jeho běhu vyznačena plomba, tedy upozornění, že právní vztahy k nim jsou dotčeny změnou. Po ukončení automatického slučování na základě skriptu již ke sloučení stavby s pozemkem dochází pouze na základě vložení přímého uživatelského příkazu, přičemž v interním systému katastru

nemovitostí (Informační systém katastru nemovitostí – ISKN) je nastavena kontrola jednotnosti vlastnictví stavby a pozemku a tedy varování upozorňující na možnost jejich sloučení na základě provedení daného vkladového řízení. Posouzení, zda došlo ke splnění všech dalších zákonem předvídaných podmínek, a tedy k právnímu splnutí pozemku a stavby, je pak na osobě provedením vkladu pověřené.¹⁶²

Stavba se v katastru nemovitostí nestává součástí pozemku, v případě výjimek, popsaných výše v této práci. Pro účely orientace pověřených pracovníků katastrálních pracovišť jsou podmínky pro nesloučení konkretizovány v čl. 4.3.2.2. návodu pro správu katastru nemovitostí, vydaného ČÚZK, s účinností od 01.04.2016.

Katastr nemovitostí rovněž na základě ust. § 11 katastrálního zákona provádí zápis dalších práv, souvisejících se superficiální zásadou. Jedná se především o zápis práva stavby, vzájemného předkupního práva vlastníků (či spoluvlastníků) pozemku a stavby na něm stojící, či zápis výhrady vlastnictví strojů či technického vybavení, a s tím spojeným předejití jejich splnutí s pozemkem ve smyslu ust. § 508 OZ.

Ze staveb jsou předmětem samostatné evidence v katastru nemovitostí v souladu s § 3 odst. 1 katastrálního zákona budovy s číslem popisným nebo evidenčním, nejsou-li součástí pozemku nebo práva stavby, rovněž budovy bez čísla popisného nebo evidenčního (se stejnou výjimkou), nejedná-li se o drobné stavby, a ve smyslu ust. § 20 vodního zákona také vodní díla. Z katastru nemovitostí se však lze dozvědět údaje rovněž o budovách a vodních dílech, které z důvodu právního splnutí s pozemkem, případně právem stavby předmětem samostatné evidence nejsou. Tyto údaje jsou ve smyslu ust. § 10 odst. 1 písm. h) a § 12 písm. e) katastrální vyhlášky evidovány u pozemku, jehož je stavba součástí, případně u práva stavby, kterému stavba

¹⁶² E-mailová konzultace s JUDr. Barborou Bakešovou, vedoucí oddělení právních vztahů k nemovitostem Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, ze dne 29.01.2018.

vyhovuje. Po datu 01.01.2014 se rovněž v katastru nemovitostí neevidují nově rozestavěné budovy, s výjimkou budov, které byly do katastru zapsány ještě před tímto datem.¹⁶³

Na základě ustanovení § 23 odst. 1 písm. za) katastrálního zákona je za splnění podmínek stanovených § 72 odst. 5 katastrální vyhlášky k pozemku rovněž možné zapsat poznámku o stavbě, která není jeho součástí. Zápis takové poznámky se však týká pouze staveb jinak v katastru nemovitostí neevidovaných, tedy drobných staveb ve smyslu ust. § 3 odst. 1 písm c) katastrálního zákona.

Katastr nemovitostí se dokázal vypořádat i s tvrzenou nemožností zápisu zástavních práv k rozestavěným stavbám (viz předmluva ke kapitole 3 této práce). Zápis zástavních práv je k rozestavěné budově proveden v rejstříku zástav, k okamžiku jejího dokončení je pak zástavní právo přepsáno do katastru nemovitostí na základě ust. § 67 odst. 5 katastrální vyhlášky.

4.3. Problémy související (nejen) se superficiální zásadou, řešené katastrem nemovitostí

Zákonodárce pochopitelně nepředpokládá absolutní neomylnost vedení jakéhokoli veřejného seznamu, katastr nevyjímaje, a do znění občanského zákoníku včlenil ustanovení, cílících na nápravu chyb do něj případně zanesených. Jedná se především o ustanovení § 985 a § 986 OZ, označované jako poznámka rozepře, respektive poznámka spornosti zápisu. Tyto instituty reflektují základní zásady vedení katastru nemovitostí, když pouze na základě bezvadnosti vedení veřejného seznamu lze

¹⁶³ ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA Petr a Jaroslav HOLÝ. *Evidence staveb v katastru nemovitostí*. [cit. 26.5.2018] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/stavby-v-katastru-nemovitosti?browser=mobi>

předpokládat ustanovením § 980 OZ tvrzený soulad se skutečným právním stavem a zakládat dobrou víru osob jednajících v důvěře v něj.

K odstranění nesouladu mezi skutečným stavem a zápisem v katastru, předvídaným ust. § 985 OZ, dojde na základě předložení vkladové listiny, která takový nesoulad prokazuje, osobou, mající na tom právní zájem.¹⁶⁴ Ke stejnému účelu, tedy odstranění závadného stavu zapsaného v katastru nemovitostí, slouží ustanovení § 63 odst. 6 katastrálního zákona, zabývající se opětovným odloučením stavby od pozemku v případech, kdy k takovému sloučení dojít nemělo.

Na základě vyznačení poznámky spornosti se ten, kdo tvrdí, že byl nesprávným zápisem provedeným do veřejného seznamu dotčen na svých právech, může domáhat výmazu takového zápisu. Typicky se jedná buď o osobu vlastníka nemovité věci, jež byla neoprávněně zcizena, nebo naopak o osobu nabyvatele, vůči kterému na základě absence zápisu převodu uplatňuje nároky vlastník původní.¹⁶⁵ S uplatněním tohoto institutu a jeho účinky je spojena lhůta jednoho měsíce – pokud dotčená osoba požádá o vyznačení poznámky spornosti zápisu před uplynutím této lhůty, má takto vyznačená poznámka účinnost vůči každému, komu takto popíraný zápis svědčí. V případě pozdějšího vyznačení má pak tato poznámka účinnost pouze, vůči osobě, v jejíž prospěch byl vadný zápis proveden, nejednala-li v dobré víře. Pokud by dotčená osoba nebyla o provedení předmětného zápisu řádně vyrozuměna, prodlužuje se tato lhůta na tři roky. Takové vyrozumění je však povinností příslušného katastrálního úřadu ve smyslu ust. § 18 odst. 3 katastrálního zákona, v praxi by tak k takovému pochybení mělo docházet pouze velmi zřídka. Nejedná se však o lhůty promlčecí ani prekluzivní,

¹⁶⁴ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014. s. 114.

¹⁶⁵ NEVEČEŘALOVÁ, Anna. *Zásada materiální publicity dle nové úpravy katastru nemovitostí*. [cit. 30.4.2018] Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zasada-materialni-publicity-dle-nove-upravy-katastru-nemovitosti-91714.html>

když právo domáhat se nápravy vadného zápisu do veřejného seznamu je právem nepromlčitelným.¹⁶⁶

Poznámka spornosti je na nemovité věci v souladu s ust. § 24 katastrálního zákona vyznačena na základě doložení podání žaloby osobou, jejíž věcné právo bylo dotčeno. K dosažení shody mezi skutečným stavem a zápisem v katastru nemovitostí není občanským zákoníkem vytvořen speciální typ žaloby, oprávněná osoba tak podává obecnou žalobu na určení vlastnického práva ve smyslu ustanovení § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu.¹⁶⁷

Vyhoví-li soud této žalobě, vymaže příslušný katastrální úřad z úřední povinnosti, tj. bez nutnosti dalšího správního či jiného řízení,¹⁶⁸ veškeré vadné zápisy, vůči kterým poznámka spornosti ve smyslu výše uvedených lhůt působí.

4.4. Statistiky spojené se zanesením superficiální zásady do katastru nemovitostí

Závěrečná kapitola této práce má za cíl přednést určitou kvantifikaci týkající se superficiální zásady, včetně práv s ní souvisejících. Jedním ze základních otazníků před znovuzavedením superficiální zásady byla nejasnost, zda má zásada smysl v situaci, kdy značné množství pozemků a staveb na nich stojících má různé vlastníky, a zda takto razantní změna právní úpravy nevnese do pozemkového práva přílišnou roztříštěnost. Bohužel se autorovi práce v tomto směru nepodařilo dohledat statistiky poměru sloučených a samostatných staveb v okamžiku ihned po provedení automatického

¹⁶⁶ TÉGL, Petr. *Ještě k žalobám na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy, 2013, č. 9. s. 334.

¹⁶⁷ KRÁLÍK, Michal. *Judikatura NS: Aktuální trendy v oblasti věcných práv*. Soudní rozhledy, 2018, č.4. s. 110.

¹⁶⁸ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014. s. 115.

zápisu na základě výše zmíněného SQL příkazu, tedy z období přibližně února či března roku 2014. Pro ilustraci množství staveb a pozemků sloučených téměř okamžitě s účinností občanského zákoníku mohou být snad dostačující i údaje ze září roku 2014. Pro porovnání pak budou následovat údaje pořízené ČÚZK v lednu roku 2018.

V následujícím zjednodušeném přehledu je statistika staveb, které byly ke dni 14.09.2014 v katastru nemovitostí evidovány jako součást pozemku. První sloupec představuje počet staveb, následuje vymezení typu stavby, poslední sloupec pak vyjadřuje procento z celkového počtu staveb daného typu:

Sloučených staveb	Typ stavby	Procentuální sloučení
2.044.291	budova s číslem popisným	88,20%
266.636	budova s číslem evidenčním	80,49%
947.490	budova bez č.p./č.e.	75,28%
23.751	rozestavěná budova	57,68%
2.244	vodní dílo	50,48%

Celkově bylo již v polovině devátého měsíce po znovuzavedení superficiální zásady součástí pozemku závratných 83,08% všech staveb v katastru nemovitostí evidovaných. O nepříliš velkém povědomí o tomto institutu svědčí skutečnost, že součástí práva stavby bylo v září roku 2014 pouhých 8 staveb.

V rámci srovnání nárůstu počtu staveb, které jsou součástí pozemku o více než tři roky později, vyplývá ze statistik ČÚZK, že ke dni 31.01.2018 tvořilo součást pozemku:

Sloučených staveb	Typ stavby	Procentuální sloučení
2.137.674	budova s číslem popisným	89,82%
295.176	budova s číslem evidenčním	84,27%
1.004.336	budova bez č.p./č.e.	79,97%
13.709	rozestavěná budova	70,02%
3.809	vodní dílo	62,95%
157	budova s rozestavěnými jednotkami	96,91%

Z výše uvedených dat je patrné, že podíl i počet staveb, které jsou součástí pozemku, stoupají již pouze velice pozvolna. Celkový podíl staveb dotčených superficiální zásadou stoupl za období necelých čtyř let o „pouhá“ tři procenta na hodnotu 86,11%, značně pak stoupl procento rozestavěných budov, které jsou součástí pozemku, u budov s rozestavěnými jednotkami je pak tento podíl téměř stoprocentní.

Součástí práva stavby pak bylo k 31.01.2018 již 528 budov, přičemž výraznou většinu z tohoto počtu tvoří 418 budov s číslem popisným, dalších 103 pak představují budovy bez čísla popisného nebo evidenčního. V tomto ohledu lze sledovat značný nárůst, což svědčí o rozšiřujícím se povědomí týkajícím se institutu práva stavby. Není bez zajímavosti, že součástí práva stavby bylo ke dni pořízení těchto dat pouze jedno jediné vodní dílo.

V souvislosti s výše uvedenými statistikami a ve vztahu k jejich interpretaci je nutné uvést, že tyto se týkají pouze staveb zapisovaných do katastru nemovitosti – ostatní nejsou předmětem evidence v katastru a tedy nejsou do statistik ČÚZK zahrnuty. Takových staveb bude bezpochyby značné množství, které by však vzhledem k absenci jejich evidence bylo jen velice obtížně vyčíslitelné, přičemž se bude jednat o velké

počty zejména liniových staveb – v katastru nejsou evidovány mimo jiné silniční a železniční cesty, kanalizace, elektrická vedení a další.

Autor práce se však navzdory tomuto faktu domnívá, že poměrně výrazný nárůst počtu případů reflektujících superficiální zásadu a jí příbuzné instituty, zejména při pohledu na procento sloučených budov s číslem popisným či evidenčním, dostatečně obhajuje znovuzavedení těchto pojmů, zvláště s ohledem na to, že před jejich znovuzavedením byla často rozporována jejich účelnost a především použitelnost v běžné, každodenní praxi.¹⁶⁹

¹⁶⁹ Veškeré statistiky použité v této kapitole byly poskytnuty na základě e-mailové komunikace s Ing. Petrem Součkem, Ph.D., ředitelem odboru správy dat Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, ze dne 31.01.2018.

5. Závěr

Nihil novi sub sole - nic nového pod sluncem. *Superficies solo cedit* je dvěma a půl tisíciletími prověřená zásada, která byla součástí českého práva již za dob habsburské monarchie a následně až do roku 1950 tvořila rovněž součást práva československého. Před jejím znovuzavedením byl některými právními teoretiky i laiky prorokován snad až chaotický výsledný stav, když z důvodu její šedesátileté absence v právním řádu byly některé její přímé důsledky buď zlehčovány, nebo naopak přehnaně zveličovány.

Znovuzavedení superficiální zásady s sebou bezesporu přineslo určitá negativa. Jedním z hlavních problémů je dozajista nepřivyklost zejména laické veřejnosti nové úpravě. Katastrální úřady se dnes a denně potýkají s návrhy na vklady, které je při vkladových řízeních nutné odmítnout z důvodu nepřesné specifikace staveb. V tomto případě se však domnívám, že se jedná o obecný problém související s určitým „odlidšťováním“ práva. Je čím dál složitější bez alespoň základů právního vzdělání či přímo bez součinnosti s právníkem provádět jinak poměrně samozřejmě znějící úkony, ať již se jedná o převod nemovité věci, sepsání závěti, podpis kupní či nájemní smlouvy nebo výpůjčku většího obnosu finančních prostředků, aniž by se laik vystavil riziku výrazných, v tom lepším případě ještě napravitelných chyb.

Dalším z předvídaných negativ nové úpravy, spojovaných stejnou měrou se superficiální zásadou, jako se zásadou materiální publicity veřejných seznamů, mělo být údajné usnadnění podvodného nakládání s nemovitými věcmi. Nedomnívám se, že by podobných případů nějak rapidně přibývalo, naopak, jak ustanovení občanského zákoníku, tak katastrálního zákona nabízejí ucelený a srozumitelný způsob řešení problémů

spojených s případnými chybnými zápisy v katastru nemovitostí, dvacetidenní lhůta vyznačení plomby před povolením vkladu pak, za předpokladu dodržování zásady *vigilantibus iura*, vytváří další výraznou překážku pro každé podvodné nakládání s nemovitými věcmi. Rovněž k výše uvedeným původně předpokládaným problémům s hodnotou zajišťované nemovité věci z pohledu hypoték nedochází, když banky ochotně přivykly situaci, při níž budovaná stavba dále zhodnocuje pozemek, na kterém stojí.

Velkým pozitivem současné právní úpravy superficiální zásady je pak podle mého názoru zejména zavedení svého druhu přechodného období, po jehož uplynutí by naprostá většina staveb měla sledovat právní osud pozemků, na nichž stojí. K tomu slouží především instituty vzájemného předkupního práva vlastníků stavby a pozemku a dočasnost práva stavby – byť 99 let je velice dlouhá doba.

V tomto ohledu je pak potřeba zdůraznit, že ani zákonodárce nepředpokládá, že by jednou mělo dojít ke stoprocentnímu podílu sloučení staveb s pozemky. Vnímá totiž nutnost oddělení některých staveb od pozemků a toto reflektuje v nepříliš širokém množství výjimek přímo ve znění občanskoprávního kodexu. Případné nejasnosti či nepřesnosti v jejich znění pak bude nutné překlenout judikturním výkladem. Zároveň existuje množství výjimek v dalších, zejména veřejnoprávních právních předpisech, cílem této práce však bylo ukázat, že žádná z nich není samoúčelná a všechny jsou vystaveny na situacích, za kterých není právní splynutí pozemku se stavbou žádoucí. Je pak na zákonodárci, případně opět na soudní praxi, aby zbylé nedostatky a mezery v právu byly novelizovány, respektive překlenuty judikaturou.

Přes všechny výčty negativ a pozitiv se však domnívám, že se v diskuzích

pozapomíná na jeden důležitý fakt. Superficiální zásada v nich totiž bývá většinou podávána jako jakési novum, právní novinka spojená s nejistotou a nutností odborníků i veřejnosti přivyknout jakémusi uměle vytvořenému „novému stavu.“ Stejně jako v případě značné části zbylých ustanovení „nového“ občanského zákoníku se však jedná pouze o výraz soukromoprávní recepce.

V případě superficiální zásady se jde o návrat k právnímu principu, který byl po sto čtyřicet let naprosto samozřejmou součástí českého a československého právního řádu a jedním ze základních kamenů soudobého pozemkového práva. O návrat k tradici násilně přerušené čtyřicetiletou etapou snahy o socialistickou kolektivizaci půdy a oslabení osobního vlastnictví občanů vlastního státu a následnou téměř pětadvacetiletou etapou váhání, zda se jedním rázným řezem vrátit k původním hodnotám coby celku, či zda se od socialistického práva propracovat dále postupnými krůčky, „salámovou metodou.“ Problémem však dle mého názoru – jak ostatně vidno ze závratného procenta budov stojících na „svých“ pozemcích již před 1. lednem roku 2014 (tedy aniž by je k tomu nutila tehdy platná právní úprava) – není zavedení zásady *superficies solo cedit*, ale právě její dosavadní absence.

Seznam použitých zdrojů

1. Seznam použité literatury

- [1] SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-334-6.
- [2] KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1.
- [3] FALADA, David. *Recepce římského práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-603-3.
- [4] HRDINA, Ignác Antonín a Petr DOSTALÍK. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-471-8.
- [5] BALÍK, Stanislav. *Rukojeť k dějinám římského práva a jeho institucí*. Dobrá Voda: Aleš Čeněk, 2002. Právnické učebnice (Aleš Čeněk). ISBN 80-86473-18-X.
- [6] KRÜGER, Paul, ed. *Justiniánské Instituce: Iustiniani Institutiones*. Přeložil Peter BLAHO, přeložil Michal SKŘEJPEK. V Praze: Karolinum, 2010. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-1749-7.
- [7] SOMMER, Otakar, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učebnice soukromého práva římského*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. Klasická právnická díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-616-5.
- [8] REBRO, Karol. *Latinské právnické výrazy a výroky*. Přeložil Emil CHAROUS. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. ISBN 978-80-7357-915-9.
- [9] SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. Vyd. 2. (jako Prameny římského práva - Fontes iuris romani vyd. 1.). Praha: LexisNexis, 2004. ISBN 80-86199-89-4.
- [10] GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil Jaromír KINCL. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3.
- [11] VANĚČEK, Václav. *Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945*. Praha: Orbis, 1964. Právnická edice.

- [12] VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-257-8.
- [13] KADLECOVÁ, Marta, Karel SCHELLE, Renata VESELÁ a Eduard VLČEK. *Vývoj českého soukromého práva*. Praha: Eurolex Bohemia, 2004. ISBN 80-86432-83-1.
- [14] VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. ISBN 978-80-210-6006-7.
- [15] HORÁK, Ondřej, ed. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě*. Praha: Hugo Grotius, 2016. Klasická právní díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-492-8.
- [16] BÍLÝ, Jiří Libor. *Právní dějiny na území ČR: vysokoškolská učebnice*. Praha: Linde, 2003. Vysokoškolské právní učebnice. ISBN 80-7201-429-3.
- [17] SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. Právo (Key Publishing). ISBN 978-80-7418-146-7.
- [18] BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada, 2007. ISBN 978-80-247-2318-1.
- [19] NĚMEC, Jiří. *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004. ISBN 8086671127.
- [20] MALÝ, Karel a Ladislav SOUKUP, ed. *Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989*. Praha: Karolinum, 2004. ISBN 80-246-0863-4.
- [21] KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-741-6.
- [22] ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6.
- [23] PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6.
- [24] HOLUB, Milan, Milan POKORNÝ a Jaroslav BIČOVSKÝ. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu: [praktická příručka]*. Praha: Linde, 2002. ISBN 80-

7201-348-3.

- [25] KRATOCHVÍLOVÁ, Hana a Marie LUTOVSKÁ. *Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů*. Praha: Prospektrum, 2000. ISBN 80-7175-067-0.
- [26] PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. V Praze: C.H. Beck, 2016. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-545-9.
- [27] ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Luboš TICHÝ, ed. *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva: konaných 27. ledna 2006 a 12. května 2006 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. Praha: ASPI, 2006. Sborník ASPI. ISBN 80-7357-207-9.
- [28] KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0.
- [29] ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7.
- [30] BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.
- [31] LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9.
- [32] ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-370-8.
- [33] ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek VI*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-630-3.
- [34] VOMÁČKA, Vojtěch. *Zákon o ochraně přírody a krajiny: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-675-3.
- [35] SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. III. Věcná práva*. Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.
- [36] HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část. 7. vyd.* V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy právní učebnice. ISBN 978-80-7400-049-2.

2. Seznam použitých časopiseckých zdrojů

- [1] SPÁČIL, Jiří. *Stavba na cizím pozemku – nová judikatura a nové problémy*. Soudní rozhledy, 2017 č. 7/8.
- [2] TÉGL, Petr, Filip MELZER. *Superedifikáty a nový občanský zákoník*. Právní rozhledy, 2014, č. 4.
- [3] SLOVÁČEK, David. *Vlastnictví pozemních komunikací zřízených za účinnosti nového občanského zákoníku*. Rekodifikace & praxe, 2015, č. 2.
- [4] KRECHT, Jaroslav. *Vody a jejich právní povaha*. Právní rozhledy, 2014, č. 23-24
- [5] TÉGL, Petr. *Ještě k žalobám na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy, 2013, č. 9.
- [6] KRÁLÍK, Michal. *Judikatura NS: Aktuální trendy v oblasti věcných práv*. Soudní rozhledy, 2018, č.4

3. Seznam použitých internetových zdrojů

- [1] ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Stručná historie pozemkových evidencí*. [online] Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx> [cit. 8.12.2017]
- [2] FELIX, Roman, André VOJTEK. *Návrh nového občanského zákoníku v kontextu 21. století*. [online] Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/navrh-noveho-obcanskeho-zakoniku-v-kontextu-21-stoleti-74841.html> [cit. 17.4.2018]
- [3] *Na venkov se má vrátit právo pastvy*. [online] Dostupné z: <https://www.novinky.cz/domaci/144883-na-venkov-se-ma-vratit-pravo-pastvy.html> [cit. 17.4.2018]
- [4] *Nový občanský zákoník zkomplikuje hypoteční úvěry na rozestavěné stavby*. [online] Dostupné z: <https://www.novinky.cz/finance/309308-novy-obcansky-zakonik-zkomplikuje-hypotecni-uvery-na-rozestavene-stavby.html> [cit. 17.4.2018]
- [5] UHLÍŘ, David. *Proč neschválit nový občanský kodex*. [online] Dostupné z: <https://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=6627> [cit. 17.4.2018]
- [6] NOVOTNÁ, Monika a Eva KAAS ZAHOŘOVÁ. *Stavba jako pojem občanského práva*. [online] Dostupné z:

- <https://www.epravo.cz/top/clanky/stavba-jako-pojem-obcanskeho-prava-96247.html> [cit. 16.4.2018]
- [7] PEKÁREK, Milan. *Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku – několik poznámek.* [online] Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMilan.pdf [cit. 22.5.2018]
- [8] BAREŠOVÁ, Eva. *Předmět evidence katastru od 1. 1. 2014* [online] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/predmet-evidence-katastru-nemovitosti?browser=full> [cit. 7.5.2018]
- [9] TÉGL, Petr. *Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - I.* [online] Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i> [cit. 22.5.2018]
- [10] *Novela občanského zákoníku přináší od 28. 2. 2017 změny v oblasti nemovitostí.* [online] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/novela-obcanskeho-zakoniku-prinasi-od-28.-2.-2017-zmeny-v-oblasti-nemovitosti> [cit. 14.5.2018]
- [11] SKÁLA, Milan. *Inženýrské sítě a daně.* [online] Dostupné z: <https://www.dauc.cz/dokument/?modul=li&cislo=48165> [cit. 22.5.2018]
- [12] BOHUMÍNSKÁ, Lucie. *Právo stavby v praxi.* [online] Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pravo-stavby-v-praxi-102808.html> [cit. 18.4.2018]
- [13] MÁCHA, Aleš. *Právní vztahy mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem pozemní komunikace.* [online] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-vztahy-mezi-vlastnikem-pozemku-a-vlastnikem-pozemni-komunikace> [cit. 27.4.2018]
- [14] HORÁČEK, Zdeněk, a Jan PAVOUK. *Vodní díla a jejich právní režim.* [online] Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vodni-dila-a-jejich-pravni-rezim-106108.html> [cit. 29.4.2018]
- [15] ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN* [online] Dostupné z: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx) [cit.

29.4.2018]

- [16] ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA Petr a Jaroslav HOLÝ. *Evidence staveb v katastru nemovitostí*. [online] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/stavby-v-katastru-nemovitosti?browser=mobi> [cit. 26.5.2018]
- [17] NEVEČEŘALOVÁ, Anna. *Zásada materiální publicity dle nové úpravy katastru nemovitostí*. [online] Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zasada-materialni-publicity-dle-nove-upravy-katastru-nemovitosti-91714.html> [cit. 30.4.2018]
- [18] Návod pro správu katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1 ze dne 27.7.2017 [online] Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>

4. Seznam použité judikatury

- [1] Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 28.11.1922, sp. zn. Rv I 657/22, Vážný č. 2053.
- [2] Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 6.2.1923, sp. zn. Rv I 813/22, Vážný č. 2245.
- [3] Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.11.2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99. Sbíрка soudních rozhodnutí a stanovisek, č. 6/2001.
- [4] Nález Ústavního soudu ze dne 24.5.1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93. Sbíрка nálezů a usnesení ÚS č. 1/1993.
- [5] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.2.2006 sp.zn. 22 Cdo 1118/2005. Právní rozhledy č. 13/2006.
- [6] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1395/96. Soudní rozhledy č. 8/1998, pod č. 68.
- [7] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.2.2001, sp. zn. 20 Cdo 931/99. Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS č. 3/2001.
- [8] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1438/96. Sbíрка soudních rozhodnutí a stanovisek č. 1/1999.
- [9] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25.1.2017, sp.zn. 22 Cdo 5387/2016. [online] Dostupné z: <http://kraken.slv.cz/22Cdo5387/2016> [cit. 11.4.2018]
- [10] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5.11.2002, sp. zn. 22 Cdo 761/2001. Soubor

civilních rozhodnutí a stanovisek NS č. 21/2003.

- [11] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 10. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000. Soudní rozhledy č. 2/2001.
- [12] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.9.2012, sp. zn. 28 Cdo 223/2012. [online] Dostupné z: <http://kraken.slv.cz/28Cdo223/2012> [cit. 30.1.2018]
- [13] Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 8.12.2010, sp. zn. 10 Ca 280/2008. [online] Dostupné z: http://nssoud.cz/files/EVIDENCNI_LIST/2008/280_2008_camping_mhmp_20110311082944_prevedeno.pdf [cit. 28.4.2018]
- [14] Nález Ústavního soudu ze dne 26.2.2014, sp. zn. IV. ÚS 3072/2013. [online] Dostupné z: <http://kraken.slv.cz/IV.US3072/13> [cit. 15.4.2018]
- [15] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.4.2013, sp. zn. 28 Cdo 2155/2012 [online] Dostupné z: <http://kraken.slv.cz/28Cdo2155/2012> [cit. 30.4.2018]
- [16] Nález Ústavního soudu ze dne 11.6.2003, sp. zn. III. ÚS 123/2003. [online] Dostupné z: <https://kraken.slv.cz/judikatura/III.US123/2003> [cit. 14.4.2018]
- [17] Usnesení Ústavního soudu ze dne 26.2.2014, sp. zn. IV. ÚS 3072/2013. [online] Dostupné z: <https://kraken.slv.cz/judikatura/IV.US3072/13> [cit. 14.4.2018]
- [18] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2597/2010. Právní rozhledy č. 2/2011.
- [19] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002. Soudní rozhledy č. 12/2003, pod č. 157.

5. Seznam použitých právních předpisů

- [1] Císařský patent č. 946/1811 J.G.S., Všeobecný zákoník občanský (Allgemeines bürgerliches Gesetsbuch).
- [2] Zákon č. 11/1918 Sb. z. a n., o zřízení samostatného státu československého.
- [3] Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.
- [4] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
- [5] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- [6] Důvodová zpráva zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku; součást sněmovního tisku č. 362/0 [online] Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=362&ct1=0>

- [7] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.
- [8] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.
- [9] Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.
- [10] Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách.
- [11] Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.
- [12] Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství.
- [13] Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.
- [14] Zákonů č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů.
- [15] Zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů.
- [16] Vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

6. Seznam ostatních použitých zdrojů

- [1] E-mailová konzultace s JUDr. Barborou Bakešovou, vedoucí oddělení právních vztahů k nemovitostem Katastrálního úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, ze dne 29.1.2018.
- [2] E-mailová komunikace s Ing. Petrem Součkem, Ph.D., ředitelem odboru správy dat Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, ze dne 31.1.2018.

Abstrakt

Tématem této diplomové práce je návrat zásady *superficies solo cedit* do českého právního řádu. Práce má za cíl komplexní náhled a analýzu problematiky této zásady na základě jejího zasazení do historického i soudobého kontextu. Dalším z cílů této práce je pohled na zápis zásady včetně souvisejících institutů do veřejného seznamu – katastru nemovitostí. Diplomová práce je rozdělena do tří částí.

První část této práce sleduje vývoj superficiální zásady napříč historií, včetně komparace jejího užití v daných právních řádech. Tato část začíná pohledem na římské soukromé právo a jeho vybrané instituty, které byly na základě recepce římského práva přejaty do soudobého českého práva soukromého. Prostor je v této části rovněž věnován právu habsburské monarchie a ustanoveními ABGB, platného na našem území až do roku 1950. Závěr této části je věnován pozemkovému právu v socialistickém Československu a zejména občanskému zákoníku z roku 1964.

Následující část je stěžejní kapitolou této práce. Má za cíl nabídnout ucelený pohled na znovuzavedení institutu superficiální zásady v kontextu nejen samotného občanského zákoníku z roku 2012, ale rovněž dalších souvisejících právních předpisů, zejména z hlediska výjimek stanovených v předpisech veřejného práva. Jsou zde vysvětleny vybrané právní pojmy se zásadou související a autor se rovněž pokouší zaměřit na nejasnosti a pochyby panující před znovuzavedením zásady.

Poslední část této práce je věnována katastru nemovitostí coby veřejnému seznamu určenému mimo jiné rovněž pro zápis sloučení staveb s pozemky. Pozornost je zde věnována nejen superficiální zásadě, ale rovněž způsobu, jakými jsou zásada a s ní související právní instituty do katastru nemovitostí zaneseny. Tato část rovněž přináší krátký pohled do statistik se zápisem superficiální zásady spojených.

Závěr práce se pak pokouší nabídnout hodnocení právní úpravy superficiální zásady z hlediska její ucelenosti, přičemž má rovněž za cíl zhodnocení pozitiv a negativ touto zásadou do českého soukromého a pozemkového práva vnesených.

Abstract

The topic of this thesis is the return of the legal principle of *superficies solo cedit* into the Czech legal order. The thesis aims at the comprehensive overview and the analysis of the issue of this principle based on its inclusion both in the historical and contemporary context. Another objective of this thesis is to look at the registration of the principle, including related institutes, into the public register - the cadastre of real estates. This thesis is divided into three parts.

The first part of this thesis follows the development of the superficial principle across the history, including the comparison of its use in given legal orders. This section begins with a glance at Roman private law and its selected institutes which have been incorporated into modern Czech private law by the reception of Roman law. The room will be also given to the law of the Habsburg monarchy and the provisions of the ABGB, civil code that has been valid on our territory until the 1950. The last chapters of this part are devoted to land law in the socialist Czechoslovakia and, in particular, to the 1964 Civil Code.

The following section is the core chapter of this thesis. It aims to offer a comprehensive view of the re-establishment of the superficial principle in the context of not only the 2012 Civil Code itself, but also other related legislation, particularly with regard to exceptions to the principle, laid down in public law provisions. Selected legal concepts related with the principle are explained here as the author also tries to focus on the uncertainties and doubts surrounding the re-establishment of the principle.

The last part of this thesis is devoted to the land registry which, as a public register, is *inter alia* designed for the registration of the merger of buildings with tract of land. Attention is paid not only to the superficial principle but also to the way in which the principle and the related legal institutes are registered in the land registry. This section also provides a brief insight into statistics associated with the superficial principle.

The conclusion of the thesis attempts to offer an assessment of the legal regulation of the superficial principle in terms of its coherence, while it also aims to evaluate both the positive and negative aspects brought into the Czech private and land law by this principle.

Klíčová slova

Klíčová slova

superficies solo cedit

stavba

součást pozemku

pozemkové právo

katastr nemovitostí

Key words

superficies solo cedit

building

component part of the tract of land

land law

land registry

Název diplomové práce v českém jazyce

Zásada superficies solo cedit a její význam v pozemkovém právu

Název diplomové práce v anglickém jazyce

Legal principle of superficies solo cedit and its significance in land law