

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**



**Lucie Janíčková**

**Zásada superficies solo cedit**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. MUDr. Alexandr Thöndel, Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 11. 6. 2020

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala 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 237 096 znaků včetně mezer.

.....

Lucie Janíčková (diplomantka)

V Praze dne 11. 6. 2020

## Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucímu mé diplomové práce, JUDr. MUDr. Alexandru Thöndelovi, Ph.D., za jeho odborné vedení, cenné připomínky, rady a velice vstřícný a laskavý přístup po celou dobu psaní této práce.

Také bych chtěla poděkovat mým blízkým osobám, za jejich podporu, lásku a pomoc, kterou mi poskytovaly během celého mého studia.

DOCTRINA EST FRUCTUS DULCIS RADICIS AMARAE.

*„Vzdělání je sladký plod hořkého kořene.“*

## Obsah

Úvod.....	1
1. Uplatňování zásady superficies solo cedit v římském právu.....	3
1.1. Pojetí věcných práv v římském právu .....	3
1.1.1 Římské superficies v komparaci se současnou úpravou práva stavby .....	6
1.2. Zákon dvanácti desek .....	8
1.3. Gaiova Učebnice práva ve čtyřech knihách .....	10
1.4. Kodexy Gregoriana a Hermogeniana .....	12
1.5. Corpus Iuris Civilis .....	12
2. Zásada superficies solo cedit v dějinách českých zemí.....	17
2.1. Všeobecný zákoník občanský z roku 1811 .....	17
2.2. Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník z roku 1937 .....	20
2.3. Občanský zákoník z roku 1950 .....	21
2.4. Občanský zákoník z roku 1964 .....	25
3. Zásada superficies solo cedit v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. ....	28
3.1. Definice pojmů.....	28
3.1.1 Věc.....	28
3.1.2 Věc nemovitá.....	30
3.1.3 Stavba .....	37
3.1.4 Neoprávněná stavba, nepovolená stavba, stavba zřízená na cizím pozemku .....	45
3.1.5 Příslušenství věci a příslušenství stavby.....	51
3.1.6 Součást věci a součást pozemku.....	54
3.2. Výjimky ze zásady superficies solo cedit.....	59
3.2.1 Dočasné stavby.....	59
3.2.2 Podzemní stavby se samostatným účelovým určením .....	61
3.2.3 Inženýrské sítě.....	62
3.2.4 Stroje spojené s nemovitou věcí .....	64
3.2.5 Movité stavby .....	65
3.2.6 Výjimky, které stanoví zákon.....	66
3.2.7 Přestavek .....	66
3.2.8 Právo stavby .....	69
3.3. Přejícná ustanovení vztahující se k zásadě superficies solo cedit.....	73
3.4. Dopady superficiální zásady na katastr nemovitostí .....	77

4. Zásada superficies solo cedit v rakouské právní úpravě.....	81
Závěr.....	85
Seznam zkratek.....	89
Seznam použitých zdrojů .....	90
Resumé .....	100
Abstract .....	101
Klíčová slova / Keywords .....	103

## Úvod

Zvoleným tématem této práce je historicky ověřená zásada, jejíž tradice vychází již z římského práva. Své uplatnění nachází tato zásada v nepatrně pozměněné podobě v mnoha zemích Evropy, pro příklad lze uvést Německo, Rakousko, Polsko, Itálii, Švédsko, Maďarsko, Švýcarsko nebo Nizozemí. Zásada *superficies solo cedit* ve svém překladu znamená „povrch ustupuje půdě“. Její dopad lze tedy zaznamenat u pozemkového vlastnictví, které prošlo v české historii mnoha, často násilnými převraty. Vzhledem ke skutečnosti, že přijetí této zásady nepředstavuje pro náš právní řád krok do neznáma, naopak je zásada do civilního kodexu po více než šesti desetiletích navrácena, lze i přesto říci, že se jedná o téma i nyní velice aktuální.

K superficiální zásadě se pojí mnoho dalších právních institutů, jako je problematika příslušenství a součásti věci, problematika stavby, přestavku, stroje, inženýrských sítí a v neposlední řadě je třeba zdůraznit i problematiku práva stavby, jež je její nedílnou součástí. Celá tato právní oblast je spjata s některými výkladovými problémy, proto je hlavním cílem této práce zaměřit se na ty nejproblematictější body a nastínit jejich možná řešení v rámci návrhů *de lege ferenda*. Cílem diplomantky je rovněž zaměřit se na výklad stanovisek, které nám podává judikatura. Vzhledem k předestřenému cíli diplomové práce bude zvolena analyticko-deskriptivní metoda s prvky komparace.

Práce je strukturou rozčleněna do čtyř kapitol, přičemž v prvních dvou kapitolách je zásada představena v historickém kontextu. Tyto dvě kapitoly mají za cíl představit čtenáři uplatňování zásady napříč dějinami, především má být upozorněno na proměnu, kterou superficiální zásada včetně některých věcných práv historicky prošla. První kapitola se svým obsahem zaměřuje na římské právo, ve které bude čtenáři uplatňování superficiální zásady demonstrováno na dobových pramenech, mezi které lze zařadit zejm. Zákon dvanácti desek, Gaiovu učebnici práva ve čtyřech knihách, Kodexy Gregoriana a Hermogeniana nebo rozsáhlé právní dílo Corpus Iuris Civilis.

Druhá kapitola pojednává o uplatňování superficiální zásady v historii českých zemí. Tato kapitola zahrnuje výklad o Všeobecném zákoníku občanském z roku 1811, jež byl velkým inspiračním zdrojem pro vznik současného občanského zákoníku. Dále je zde zahrnut výklad o vládním návrhu zákona z roku 1937 a také o občanském zákoníku z roku 1950 a 1964.

Těžištěm této práce je třetí kapitola, která se obsahově zaměřuje na uplatňování superficiální zásady v platné právní úpravě. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, změnil pojetí věci, nemovité věci, změněna byla i koncepce součástí a příslušenství věci. Problematické je především vynechání zákonné definice pojmu „stavba“ v civilním kodexu. Bude rozebráno, jak si s tímto problémem poradila judikatura. Přihlédnuto bude i k legislativní úpravě práva stavby, které je se superficiální zásadou neodmyslitelně spjato. Předestřeny budou i následky stavby na cizím pozemku, resp. umělého přírůstku. Nová právní úprava s sebou nese mnohá další úskalí, která budou v rámci této práce vytyčena. Od přijetí tohoto kodexu až do současnosti se mezi civilisty vedou diskuze o tom, zda některé změny spojené s předmětnou zásadou byly vhodné. Předložením několika argumentů a jejich vyhodnocováním mohou být nalezeny odpovědi na mnohé otázky. V první subkapitole jsou vymezeny hlavní pojmy související se zásadou *superficies solo cedit*, druhá subkapitola dále pojednává o výjimkách ze superficiální zásady. Třetí subkapitola rozebírá přechodná ustanovení, která mají za cíl sjednotit právní režim pozemků a staveb, které nemají jednotného vlastníka. S přihlédnutím k tomu, že znovuoobnovení superficiální zásady nemá vliv pouze na právo soukromé, nýbrž promítne se i do práva veřejného, je čtvrtá subkapitola zaměřena na oblast veřejného práva, kterou je právo upravující evidenci v katastru nemovitostí. Je zde pojednáno o tom, jaký vliv má tato změna na činnost katastrálních úřadů, na zápisy v katastrálním operátu a o tom, jak se změna promítla v obsahu listu vlastnictví.

Konečně čtvrtá kapitola obsahuje komparaci s rakouskou právní úpravou, která představovala jeden z velkých inspiračních zdrojů při tvorbě současného občanského zákoníku a z toho důvodu zde lze najít mnoho podobností.

Vzhledem k právně-historickému zaměření této práce bylo k její tvorbě použito mnoho zdrojů, zejména se jedná o právní předpisy, knižní monografie, důvodové zprávy, komentáře k zákonům, časopisecké články, rozhodnutí soudů a dále byla použita i literatura zahraniční. Text práce vychází z aktuálního právního stavu datovaného ke dni 30. května 2020.

# 1. Uplatňování zásady *superficies solo cedit* v římském právu

Římské právo hrálo při formování kontinentálního právního systému v evropských dějinách významnou úlohu. Žádný jiný právní systém po sobě nezanechal tak velký otisk a neovlivnil tak významně právní kulturu několika státních útvarů po zániku římské říše.<sup>1</sup> Římské právo se stalo základem pro mnoho evropských kodifikací, jako je např. Napoleonův občanský zákoník Code Civil z roku 1804, rakouský Všeobecný zákoník občanský ABGB z roku 1811 nebo také německý občanský zákoník BGB z roku 1896. Pro nauku soukromého práva jsou dodnes určující instituty římského práva, mezi něž patří například zásada *superficies solo cedit*, která v překladu znamená „povrch ustupuje půdě“.<sup>2</sup>

## 1.1. Pojetí věcných práv v římském právu

Již římscí právníci rozlišovali tyto druhy věcných práv: vlastnictví (*dominium*), držbu (*possessio*) a věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*). Tato věcná práva je možné označit jako práva absolutní, neboť mají být chráněna proti nezákonným zásahům třetích osob – působí *erga omnes*. Právním prostředkem, který měl odvrátit takový nezákonný zásah, byly tzv. věcné žaloby (*actiones in rem*) – Římané jimi mohli před soudem uplatňovat právo k věci. Proto byly považovány za protiklad k žalobám osobním (*actiones in personam*), které naopak směřovaly proti osobě žalovaného. Oprávněný z věcného práva může toto právo vykonávat sám, a navíc může vyloučit kohokoliv, kdo by chtěl mít vliv na věc, která je předmětem jeho věcného práva. Významné je také římské dělení věcí na *res extra commercium* a *res in commercio*. Do první kategorie spadají věci, které se řídí zvláštním režimem a s nimiž není možné obchodovat. Jedná se např. o věci náboženského významu, jako jsou chrámy, hrobky, svatyně aj. Do kategorie druhé spadají naopak věci obchodovatelné, které mohou být předmětem právních vztahů. Ty dále můžeme dělit na věci mancipační (*res mancipi*), jejichž platný převod byl možný pouze pomocí formálních jednání a věci nemancipační (*res nec mancipi*). Dále rozlišujeme věci hmotné (*res corporales*), kterých se lze dotknout a věci nehmotné (*res incorporales*), jako jsou pohledávky, právo stavby atd. Z hlediska zásady *superficies solo cedit* je důležité dělení věcí na věci nemovité (*res immobiles*), které nelze přenést z místa na místa, typicky pozemky (*fundi*) a věci movité (*res mobiles*), které lze přemísťovat, aniž by došlo k porušení jejich hmotné

---

<sup>1</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis CZ s.r.o., 2004. s. 3. ISBN 80-86199-89-4.

<sup>2</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: Systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. s. 9. ISBN 978-80-7380-334-6.



podstaty.<sup>3</sup> Jak uvádí Petr Baudyš ve své knize Katastr a nemovitost „*Již v římském právu byl při převodu vlastnického práva uplatněn jiný právní režim pro věci nemovité a movité. Movité věci se převáděly tradicí, tj. předáním a převzetím věci. Nemovité věci byly převáděny mancipací. Mancipace byla slavnostním jednáním, při kterém bylo přítomno alespoň pět obyčejných a jeden zvláštní svědek, nebo se odehrávalo před státním úředníkem, obyčejně praetorem. Tím bylo nabytí vlastnického práva k nemovitosti zveřejněno, dostalo se mu veřejné publicity, a tím i zvláštní garance.*“<sup>4</sup>

V poklasické době začalo vznikat jedno z bezesporu nejdůležitějších věcných práv, jímž je civilní vlastnictví, označované také jako dominium. Ochrana tohoto civilního (nebo také kviritského) vlastnictví se uskutečňovala prostředky civilního římského práva, zejm. civilní vlastnickou žalobu, tzv. reivindikací. Jedná se o všeobecné, přímé a výlučné právní panství, jehož předmětem jsou věci hmotné. Adjektivum všeobecné vyjadřuje rozsah práv vlastníka, které nad věcí má. Vlastník mohl věc držet a fyzicky ovládat (*ius possidendi*), mohl věc užívat (*ius utendi*), požívat – tedy brát z ní plody (*ius fruendi*) a dále s věcí mohl libovolně nakládat, např. mohl věc půjčit jinému nebo dát do zástavy (*ius disponendi*). Vlastnické právo bylo možné nabyt originárně nebo derivativně, podle toho, zda nový vlastník nabývá vlastnické právo z vůle původního vlastníka. Z hlediska tématu této diplomové práce bude nejvhodnější zmínit především jeden z originárních způsobů nabytí vlastnického práva, jímž je přírůstek neboli *accessio*. Jde o důsledek spojení dvou dříve samostatných věcí, které vytvoří jednotu. Vlastníkovi tak vznikne oprávnění vykonávat panství nad celkem. „*Akcese je pak praktickou aplikací zásady římského práva, podle které vlastnické právo k věci hlavní zasahuje také vše, co bylo pevně s ní spojeno.*“<sup>5</sup> Pokud jde o spojení věci movité s nemovitou, věc movitá se působením zásady *superficies solo cedit* stane trvalou součástí věci nemovité – pozemku (věc nemovitá je v takovém případě považována vždy za věc hlavní). Vše, co je s povrchem pozemku pevně spojeno, stává se součástí věci nemovité. Vlastnické právo tak k tomuto přírůstku vzniká vlastníkovu pozemku.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: Systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. s. 97-100. ISBN 978-80-7380-334-6.

<sup>4</sup> BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010. s. 98-117. ISBN 978-80-7400-304-2.

<sup>5</sup> HULMÁK, M., BEZOUŠKA, P. et al. *Stará judikatura ve světle nových zákonů*. 1. vyd. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, o.p.s., 2012, s. 95. ISBN 978-80-87382-26-4.

<sup>6</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: Systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. s. 103-106. ISBN 978-80-7380-334-6.

Soukromé vlastnictví však nebylo neomezené. Římský právní řád ukládal římským občanům také povinnosti, které byli povinni dodržovat. Vlastník byl tak povinen snášet omezení svého vlastnického práva v zájmu veřejném či soukromém. Zajímavý příklad představuje omezení vlastníka pozemku ve prospěch jeho sousedů, tzv. právo sousedské. Vlastník pozemku tak podle římských pravidel musel například strpět vyborcení sousedovy zdi, pokud toto vyborcení nepřekročilo stanovený rozměr. Dále je možné uvést kazuistický příklad týkající se práva sousedského, kdy vlastník pozemku, nad který přesahovaly větve z pozemku sousedního, mohl tyto větve ořezat až do výšky 15 stop. Některá pravidla plynula již ze Zákona dvanácti desek, o kterém bude pojednáno v dalších kapitolách této práce.<sup>7</sup>

Vlastnické právo určité osoby však bylo možné omezit i prostřednictvím jiných právních institutů, a to konkrétně prostřednictvím věcných práv k věcem cizím (*iura in re aliena*). Ty umožňují nevlastníkovi omezené panství nad věcí, a to buď v podobě služebností (*servitutes*), práva stavby (*superficies*), dlouhodobého pachtu polních pozemků (*emphyteusis*) nebo v podobě zástavního práva. Vzhledem k zásadě *superficies solo cedit*, která v římském právu platila, bylo nanejvýš vhodné zvolit režim pro užívání pozemku ze strany třetích osob (nevlastníků půdy). Již tehdy se totiž projevila hospodářská potřeba k užívání cizích pozemků a zároveň bylo nutné tyto vztahy právně upravit. V úvahu bylo možné vzít institut služebnosti, ať již pozemkové (*servitutes praediorum*) či osobní (*servitutes personarum*). Služebnost je věcným právem k věci cizí, které umožňuje osobě odlišné od vlastníka pozemku vykonávat právo k pozemku, které není v jeho vlastnictví. Rozdíl mezi služebnostmi osobní a pozemkovou spočívá ve způsobu vázanosti na osobu oprávněnou. Ta je u pozemkových služebností určena vlastnictvím panujícího pozemku. U osobní služebnosti znamená smrt oprávněné osoby zánik služebnosti. Služebnost osobní spočívala především v právu užívacím nebo požívacím. Služebností bylo také možné sjednat osobě právo bydlet v cizím domě nebo bytě, většinou za přiměřenou úplatu. Toto věcné právo se však časem ukázalo jako nedostatečné a bylo nutné přivést do právní praxe další právní institut, kterým je právo stavby.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> KINCL, J., UFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995 s. 155-158. ISBN 80-7179-031-1.

<sup>8</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: Systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. s. 126-134. ISBN 978-80-7380-334-6.

### 1.1.1 Římské superficies v komparaci se současnou úpravou práva stavby

Právo stavby spolu se superficiální zásadou velice úzce souvisí. Jedná se vlastně o jakousi výjimku ze zásady *superficies solo cedit*. Právo stavby (v římském právu označované jako *superficies*) spočívalo v možnosti postavit budovu na pozemku, jež je ve vlastnictví jiné osoby. Uvádí se, že původ tohoto věcného práva lze najít u směnárníků, kteří si chtěli na veřejném prostranství, které bylo ve vlastnictví římského státu, postavit obchod. Římští magistráti tak začali soukromníkům propůjčovat veřejné pozemky za úplatu, většinou na základě dlouhodobých nájemních smluv, až postupem času vznikl institut *superficies*. „*Superficies bylo prétorské právo k věci cizí. Bylo to děditelné a zcizitelné právo užívat plně stavení, zbudovaného na cizí půdě.*“<sup>9</sup> Leopold Heyrovský definoval *superficies* slovy: „*Všeliká se zemskou půdou spojená tělesa, zvláště též nad ni vyčnívající (superficies), jako rostliny a stavení, pokládají se za pouhé části pozemků, nejsou tedy věcmi ve smyslu právnickém.*“<sup>10</sup> Tato právní úprava byla výhodná pro obě strany, neboť superficiář musel vlastníkovu pozemku odvádět pravidelný plat (*solarium*), za to se však jeho právní postavení velice podobalo postavení vlastníka. Vlastníkem pozemku však nadále zůstala původní osoba. Právo *superficies* se následně v justiniánském období stává právem absolutním *sui generis*, tj. působilo *erga omnes* a navíc se stalo dědičným a zcizitelným. Superficiář měl podobnou ochranu jako vlastník pozemku.<sup>11</sup>

Právo stavby, které se hojně používalo již v římském právu, prodělalo v průběhu dějin hodně aplikačních změn. Potřeba uzákonit tento institut vznikla především ve 2. pol. 19. století, kdy v mnoha evropských zemích probíhal industriální rozvoj a s ním souvisela i potřeba rychlé výstavby. V tehdejší době však byla spousta pozemků ve vlastnictví církví a náboženských společností, které samy neměly dostatek kapitálu ke stavebním aktivitám. Řadu let se tato situace řešila použitím obligačních právních nástrojů, zejm. prostřednictvím nájemní nebo pachtovní smlouvy nebo nástrojů věcně-právních – použitím institutu služebnosti.<sup>12</sup> S požadavkem na legální využití cizího pozemku se vypořádala již legislativa v době, kdy platil Všeobecný zákoník občanský, a to uzákoněním právního předpisu č. 86/1912 ř. z., o právu stavby. Tento zákon platil do roku 1947, kdy byl vystřídán zákonem č. 88/1947 Sb., o právu

<sup>9</sup> BALÍK, Stanislav; BALÍK, Stanislav ml. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. s. 179. ISBN 978-80-7380-256-1.

<sup>10</sup> HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Díl první. Bratislava: Právnická fakulta Univerzity Komenského, 1929. s. 203.

<sup>11</sup> KINCL, J., UFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 200-201. ISBN 80-7179-031-1.

<sup>12</sup> ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, číslo 10/2012. s. 273.

stavby.<sup>13</sup> Občanský zákoník z roku 1950<sup>14</sup> převážně z ideologických důvodů neuznával zásadu „povrch ustupuje půdě“. Právo stavby však nadále používal. Občanský zákoník z roku 1964<sup>15</sup> tuto římskoprávní zásadu také odmítal, navíc právo stavby nezahrnul do výčtu věcných práv k věcem cizím. Mezi ně v té době patřila pouze věcná břemena, zástavní právo a předkupní právo.<sup>16</sup> Náš právní řád tak toto věcné právo znal v období mezi lety 1912-1964. Současný občanský zákoník po celých 48 letech římské právo stavby obnovil a vložil do systému věcných práv.<sup>17</sup> Dle mého úsudku se jedná o pozitivní změnu. Pokud náš právní řád v současnosti preferuje jednotné vlastnictví pozemku a na něm postavené stavby, jaký jiný institut, ať již věcně-právní či obligační, by měl lépe upravit poměry osob, kteří si přejí svá vlastnická práva oddělit. Pro zřízení stavby na cizím pozemku nelze zcela vyloučit využití věcného břemene (především tedy služebnosti). V tomto ohledu se mi však jeví problematickým zejména ten fakt, že služebnost vždy předpokládá vázanost mezi sousedními pozemky či vázanost na konkrétní osobu. Právo stavby by však mělo zůstat převoditelné a dědičné. Právo stavby poskytuje jak stavebníkovi, tak vlastníkovu pozemku, dostatečnou jistotu ohledně budoucích právních vztahů, navíc se zapisuje do veřejného seznamu, podléhá tedy principu materiální publicity. Ať už zmíním pacht, nájem, výprosu, výpůjčku, věcné břemeno nebo služebnosti – u všech zmíněných právních institutů je velmi nejistá trvalost takového právní vztahu, který může být ukončen i předčasně.<sup>18</sup> Například u pachtu i u nájmu je možné podání výpovědi jak ze strany propachtovatele či pronajímatele, tak ze strany pachtýře nebo nájemce před skončením smluvního období. Navíc použití obligačních institutů v době, kdy právní řád umožňuje osobám využít právo stavby, by mohlo být teoreticky označeno i za obcházení zákona. Obligační vztahy nejsou tedy pro zřízení stavby na cizím pozemku zcela vhodné – právo stavby, takové, jaké jej známe dnes, lze jako věcné právo zřídit na dobu ne delší než 99 let. K jakékoliv rozvazovací podmínce se nepřihlíží<sup>19</sup>, stavebník práva stavby se může svého práva zříct a převést jej na jinou osobu nebo na vlastníka zatíženého pozemku.<sup>20</sup> Právo stavby může dále zaniknout uplynutím doby jeho trvání, vyvlastněním nebo dohodou mezi stavebníkem a vlastníkem stavebního pozemku. U práva stavby je také zásadním ustanovení § 1250 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku: „*Co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako*

---

<sup>13</sup> ŠPOKOVÁ, E. Právo stavby. *Ad Notam*. 2001, číslo 2/2001, s. 38.

<sup>14</sup> Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

<sup>15</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

<sup>16</sup> ELIÁŠ, Karel. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem. *Ad Notam*. 2006, číslo 6/2006, s. 174.

<sup>17</sup> ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, číslo 10/2012, s. 273.

<sup>18</sup> ACHOUR, Gabriel, PELIKÁN, Martin. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin Advokacie*. 2014, číslo 12/2014, s. 37.

<sup>19</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ust. § 1246.

<sup>20</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ust. § 1248.

vlastník; pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stejná práva jako poživatel, ledaže je ujednáno něco jiného.“ Ve výše uvedených skutečnostech osobně spatřuji největší pozitiva tohoto věcného práva. Jde o velmi starý právní institut, který je historicky osvědčený, nicméně jeho úprava přesto z mého pohledu vykazuje v občanském zákoníku velké mezery, které bude nutné nadále překonávat právní praxí, názory odborníků a převážně činností soudů. Dodnes například není dořešena otázka možnosti prodlužování doby jeho trvání.

## 1.2. Zákon dvanácti desek

Na tomto místě budou nejprve stručně zmíněny jednotlivé prameny římského práva ve spojitosti se superficiální zásadou. Prvním takovým pramenem je Zákon dvanácti desek (*Lex duodecim tabularum*). Jedná se o nejstarší kodifikaci římského práva pocházející z 5. století př. n. l. z období římské republiky. Podle tradice vznikl tento zákon na popud plebejů, kteří se dožadovali písemného zachycení tehdy platných obyčejových norem, aby se vyhnuli svévolnému výkladu ze strany patricijů. Jedná se o soupis veřejného i soukromého práva – bohatě bylo zastoupeno především právo procesní, dále např. právo dědické, rodinné, sousedské, trestní, obligační nebo správní. Kodex byl sepsán kolegiem decemvirů. „*Zdá se ovšem, že decemvirové neměli v úmyslu zapisovat zvykové normy všechny, spíše jen kodifikovali ta pravidla, která byla nějak sporná, nejasná nebo nová, zatím málo vžitá.*“<sup>21</sup> Kodifikaci lze hodnotit jako primitivní a především velmi kazuistickou, nicméně v období 5. století př. n. l. byla pro tehdejší agrární společnost vyhovující.<sup>22</sup>

Zákon dvanácti desek neupravoval superficiální zásadu ani otázku příslušenství a součásti věci ve svém textu výslovně, odpověď je tedy nutné vyvodit prostřednictvím výkladu těchto norem. Určující, z hlediska superficiální zásady platné již v té době, je především text desky VI., kde je uvedeno: „*Pozemků se řádně nabývá po dvou letech užívání, ... u všech ostatních věcí ... je užívání roční.*“<sup>23</sup> Z uvedeného je patrné, že římské právo rozlišovalo mezi pozemky (*fundus*) a ostatními věcmi (*ceterae res*). Deska VI. dále řešila otázku součásti a příslušenství

---

<sup>21</sup> KINCL, J., UFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 15. ISBN 80-7179-031-1.

<sup>22</sup> KINCL, J., UFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 15. ISBN 80-7179-031-1.

<sup>23</sup> Text převzat z publikace: SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis CZ s.r.o., 2004. s. 37. ISBN 80-86199-89-4.

věci: „*Dřevo vestavěné do budov anebo jako opěra na vinici at' nevytrhává.*“<sup>24</sup> Zajímavé je také řešení sousedských sporů podle desky VII.: „*Pokud je strom ze susedova pozemku větrem nakloněn nad tvůj pozemek, ze zákona XII desek na jeho odstranění můžeš přímo žalovat.*“ Dále také: „*Bylo stanoveno ... zákonem XII desek, že je dovoleno sbírat žaludy přepadlé na cizí pozemek.*“<sup>25</sup> V souvislosti se sběrem žaludů a plodů spisovatel Plinius uvádí, že oprávnění ke vstupu a sběru těchto plodů měl vlastník sousedního pozemku každý třetí den. Zajímavostí je, že před vstupem na tento pozemek musel vlastník plodů složit kauci, popř. přísahu, že sousedovi sběrem plodů nezpůsobí žádnou škodu. V případě, že vlastník sousedního pozemku nechtěl vlastníkovu plodů umožnit sběr jeho plodů, mohl vlastník plodů k ochraně svého práva využít speciální žalobu *actio de glande legenda*.<sup>26</sup> Právnický Ulpianus v této souvislosti udává, že pokud žaludy spadlé z převislého stromu spase dobytek, nepřísluší vlastníkovu těchto plodů žádná náhrada (VIII. deska).<sup>27</sup> I když byl sused povinen strpět sběr plodů na svém pozemku, ze Zákona dvanácti desek mu současně plynulo oprávnění k ořezání přesahujících větví susedova stromu, ovšem pouze do výšky 15 stop (cca 4,5m). Oprávnění se vztahovalo také na ořezání kořenů susedova stromu, které prorůstaly na pozemek druhého ze susedů. Prorůstání kořenů stromu na susední pozemek mělo za následek také to, že se tento strom stal spoluvlastnictvím obou vlastníků hraničních pozemků. Zásadní, z pohledu zásady *superficies solo cedit*, byla tedy otázka prorůstání kořenů.<sup>28</sup>

Z uvedeného výkladu je patrné, že susedské spory již v období antického Říma nebyly ničím neobvyklým. Skutečnost, že Zákon dvanácti desek upravoval otázku vlastnictví plodů mezi hraničními pozemky, je dokladem toho, že tato otázka byla v té době právně nevyhraněná a potřebovala písemné zakotvení. Zákon dvanácti desek se v původní podobě nedochoval, byl zničen při dobytí Říma keltskými vojsky. Jeho obsah byl postupem času částečně zrekonstruován právními historiky.

Uvedené příklady dokazují, jak kazuistická právní úprava v tomto období byla. V mnohém byla římská úprava soukromého práva inspirací pro úpravu zachycenou v platném

---

<sup>24</sup> Text převzat z publikace: SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis CZ s.r.o., 2004. s. 37. ISBN 80-86199-89-4.

<sup>25</sup> Text převzat z publikace: SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis CZ s.r.o., 2004. s. 41. ISBN 80-86199-89-4.

<sup>26</sup> BĚLOVSKÝ, Petr. Vlastnictví plodů v římském právu. *Právní rozhledy*. 2003, č. 8/2003, s. 396.

<sup>27</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis CZ s.r.o., 2004. s. 43. ISBN 80-86199-89-4.

<sup>28</sup> BĚLOVSKÝ, Petr. Vlastnictví plodů v římském právu. *Právní rozhledy*. 2003, č. 8/2003, s. 396.

občanském zákoníku. Pro příklad lze uvést ustanovení § 1016 odst. 1: „*Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovi sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem.*“ Odstavec druhý uvádí: „*Neučiní-li to vlastník v přiměřené době poté, co ho o to soused požádal, smí soused šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Jemu také náleží, co z odstraněných kořenů a větví získá.*“ Ustanovení § 1067 dále uvádí: „*Strom náleží tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen. Vyrůstá-li kmen na hranici pozemků různých vlastníků, je strom společný.*“ Ve výše uvedeném je možné vypožorovat určité podobnosti s římskou úpravou. Některá pravidla v platném občanském zákoníku jsou stejně kazuistická a myšlenky pro úpravu některých sporných otázek jsou velice podobné, i když přinesly někdy rozdílné řešení.

### 1.3. Gaiova Učebnice práva ve čtyřech knihách

Dalším významným pramenem svědčícím (nejen) o soukromoprávních poměrech v antickém Římě je dílo římského právníka Gaia pocházející ze 2. století n. l. Jeho učebnice práva je dá se říci jediným dílem, které se z odkazu římské jurisprudence dochovalo v téměř nezměněné podobě. Jeho dílo nese název *Institutionum commentarii quattuor*. Titul „*institutiones*“ byl v tehdejší době hojně používán pro označení učebnic. Jeho dílo se stalo podkladem pro výuku římského práva v té době, stalo se také inspirací pro vytvoření Justiniánských Institucí.

Dílo je rozděleno do čtyř knih, přičemž každá jednotlivě obsahuje úvodní pasáž, která definuje, co je jejím obsahem.<sup>29</sup> Např. první kniha nás ve svém fragmentu 8 seznamuje s obsahem díla jako celku: „*Všechno pak právo, kterého užíváme, vztahuje se buď k osobám nebo k věcem, nebo k žalobám. A pojednejme nejdříve o osobách.*“<sup>30</sup> První kniha tedy obsahuje výklad práva osob, druhá se věnuje věcnému právu, třetí kniha je věnována žalobám. Kniha čtvrtá se věnuje základním pojmům a institucím civilního procesu. Vzhledem k tématu diplomové práce se zaměřím především na knihu druhou, tedy na výklad věcných práv. Hned na začátku knihy druhé římský právník Gaius rozděluje věci do dvou skupin – za prvé na věci práva božského a za druhé na věci práva lidského. Toto rozdělení dále upřesňuje a vykládá:

---

<sup>29</sup> KINCL, Jaromír. *Gaius: učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1981. s. 6-18. ISBN 60-018-81.

<sup>30</sup> Text převzat z publikace: KINCL, Jaromír. *Gaius: učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1981. s. 32. ISBN 60-018-81.

„Božského práva jsou například „*res sacrae*“ (věci posvátné) a „*res religiosae*“ (věci zasvěcené). Posvátné jsou pouze ty, jež byly vysvěceny bohům nebeským, zasvěcené ty, jež byly zůstaveny bohům podsvětním.“<sup>31</sup> Věci práva lidského jsou buď veřejné anebo soukromé. Veřejné nejsou majetkem nikoho, soukromé jsou ve vlastnictví jednotlivců. Kromě toho se věci dále dělí na tělesné a netělesné. Tělesných je možné se dotknout, jsou jimi např.: šaty, pozemek, otrok, zlato a další věci. Netělesné jsou potom ty, kterých není možné se dotknout – takovou povahu mají věci, jejichž podstatou je právo (pozůstalost, ususfrukt, obligace, pozůstalost...). Stejnou povahu mají práva k pozemkům, které Gaius nazývá služebnosti. Jsou jimi např.: právo toků a okapů, právo cesty, stezky, právo přehánět dobytek k vodě... Gaius věci dále dělí na mancipační a nemancipační. Platný převod věcí mancipačních (*res mancipi*) byl možný pouze prostřednictvím formálních jednání (*mancipatio, in iure cessio*). Do výčtu těchto věcí řadíme např. pozemky na italské půdě, nejstarší venkovské pozemkové služebnosti, ochočená zvířata nebo otroky. Mezi věci nemancipační (*res nec mancipi*) řadíme všechny ostatní věci, které se převáděly převážně pomocí neformálních jednání, jako je *traditio*. Vlastnické právo k nim však bylo možné převést i mancipací nebo injurecesí. Zajímavé je Gaiovo rozdělení zvířat do kategorií věcí mancipačních a nemancipačních. Věci mancipační jsou podle něj ta zvířata, která se dají zkrotit, „*stávají se tedy věci mancipační až v té době, kdy dosáhnou toho stáří, kdy obvykle zkrocena bývají. Nemancipační jsou rovněž divoké šelmy, jako medvědi a lvi...*“<sup>32</sup>

Úprava superficiální zásady se poté nachází ve fragmentech 73–75. Zde Gaius 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.*“ Z uvedeného vyplývá, že mezi věci movitou a nemovitou musí existovat pevné spojení. Vlastník věci movité se poté nemůže dovolávat svého původního vlastnictví. Za věc hlavní je v tomto případě považován pozemek, za věc vedlejší stavba. Ve fragmentu 74 a 75 Gaius dále udává řešení pro případ smíšeného přírůstku: „*Mnohem častěji se to stává také s rostlinou, kterou někdo zasadí na naší půdě, a sice jak v zemi zapustí kořeny. Totéž se stane i s obilím, které někdo zasadí na naší půdě.*“<sup>33</sup> Tato římská právní úprava se opět stala inspirací pro § 1088 odst. 1 občanského

---

<sup>31</sup> Text převzat z publikace: KINCL, Jaromír. *Gaius: učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1981. s. 77. ISBN 60-018-81.

<sup>32</sup> Text převzat z publikace: KINCL, Jaromír. *Gaius: učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1981. s. 79. ISBN 60-018-81.

<sup>33</sup> Text převzat z publikace: KINCL, Jaromír. *Gaius: učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1981. s. 90. ISBN 60-018-81.



zákoníku: „*Při osetí pozemku cizím semenem nebo osázení cizími rostlinami náleží vlastníku pozemku, co takto přibude; rostliny mu však náleží až poté, co zapustí kořeny.*“

#### 1.4. Kodexy Gregoriana a Hermogeniana

Kodex Gregoriana a Hermogeniana se řadí mezi významné kodifikace římských dějin. Odborníci se shodují na tom, že kodexy byly vytvořeny na Východě zhruba v polovině 90. let 3. století n. l. Sbírky byly pořízeny z důvodu nepřehlednosti a zmatečnosti tehdejších právních pramenů, zejména císařských konstitucí. Nejedná se přitom o kodifikace vytvořené na návrh samotného císaře, jde pouze o sbírky soukromého charakteru. Stěžejním pro úpravu vlastnických vztahů je nařízení císaře Gordiana v Gregorianově sbírce: „*Není neznámé, že vinice založené na cizím pozemku ustupují povrchu, a pokud to držitel provedl ve zlém víře, nemůže si náklady uchovat zadržováním pro sebe.*“<sup>34</sup> Tímto nařízením je opět potvrzena a zakotvena zásada *superficies solo cedit*.

#### 1.5. Corpus Iuris Civilis

Dalším významným římským právním pramenem je dílo východořímského císaře Iustiniana I., pro které se ve středověku vžil název **Corpus Iuris civilis**. Dílo sestává ze tří zákoníků, které vznikaly postupně mezi lety 528–534. Právně vzdělaný císař Justinán pojal krátce po svém nástupu na trůn myšlenku o sjednocení všech císařských konstitucí, které byly v té době velice nepřehledně uspořádané. Pro tento účel ustanovil desetičlennou komisi, která ihned zahájila práci na vytváření nového **Justiniánského kodexu**. Zákoník sestával z již existujících kodexů, především Gregoriánova, Hermogeniánova a Theodosiova, vedle nich byl doplněn o další zákony až do Justiniánovy současnosti. Tato sbírka byla ve své konečné podobě roku 529 publikována konstitucí *Summa rei publicae*.

Již rok poté císař stanovil základní pravidla pro vytvoření další sbírky, která měla obsahovat soupis římské klasické právní vědy. Dílo pojalo název **Digesta seu Pandectae**, jedná se o jeden z nejrozsáhlejších zákoníků v dějinách Říma. Pracovala na něm sedmnáctičlenná komise, která tuto významnou sbírku vytvořila během pouhých tří let. Dílo obsahovalo 50 knih, členících se na tituly a fragmenty. Je téměř výhradně sbírkou soukromého práva, až na dvě

---

<sup>34</sup> Text převzat z publikace: SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis CZ s.r.o., 2004. s. 131. ISBN 80-86199-89-4.

knihy, které se zabírají právem veřejným, převážně trestním. Obsahovalo zvláštní právo soukromé, které slouží zájmu rodiny a jednotlivců, tj. rodinné a majetkové. Digesta byla vydána roku 533 a používala se až do vydání zákoníku Basiliky císaře Leona VI., tedy do přelomu 9. a 10. století.

Tímto však zákonodárná činnost císaře Justiniána neskončila. Již před dokončením Digest rozhodl v konstituci zvané *Deo auctore* o vytvoření učebnice práva, jejímž vytvořením pověřil kompilátora Triboniana. Učebnice měla být úvodem do studia Digest a kopírovala řazení Gaiových Institucí, které byly také velkou inspirací pro její vznik. **Institutiones seu Elementa**, jak se učebnice nazývala, byly vyhlášeny roku 533, a to konstitucí *Imperatoriam maiestatem*. Zajímavostí je, že Justinián vydal učebnici římského práva v blízké časové návaznosti na Gaiovy Instituce.

Již v průběhu vytváření Digest a Institucí však jejich tvůrci zaznamenali celou řadu nesrovnalostí v porovnání s původním Kodexem. Protože byl již nyní Justiniánský Kodex zastaralý, byl vytvořen nový **Codex Iustinianus repetitiae praelectionis**, který nabyl platnosti roku 534 a který zároveň nahradil původní Justiniánský kodex.<sup>35</sup>

Uvedenými díly byla ukončena velká zákonodárná aktivita císaře Justiniána. Po dokončení všech výše uvedených zákonů však začala vznikat další potřeba vydávat nové zákony, které nově upravovaly některé otázky dosud zákonem neupravené – ty měly vůči Kodexu i Digestům derogační účinky. Oficiální sbírka těchto novel (**Leges novellae**) nebyla nikdy pořizena, jejich obsah zachytily pouze sbírky soukromé, jako je např. *Epitome Iuliani* nebo *Authenticum*.<sup>36</sup>

Všechny své kodifikační práce označoval Justinián názvem „**Tria volumina**“, s označením Corpus Iuris Civilis se setkáváme až od středověku (tento název se poprvé vyskytl roku 1583 v díle Dionýsia Gothofreda). Corpus Iuris Civilis nebyl založen na zásadě „*lex posterior derogat priori*“, platil jako celek.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Díl první. Bratislava: Právnická fakulta Univerzity Komenského, 1929. s. 40-45.

<sup>36</sup> SKŘEJPEK, M. *Lex et ius. Zákony a právo antického Říma*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. s. 189-191. ISBN 978-80-7380-686-6.

<sup>37</sup> HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. s. 15-17. ISBN: 978-80-7380-235-6.

Justiniánské Instituce na svoji dobu vykazovaly velkou kvalitu zpracování, dalo by se říci, že i dnes mohou být předlohou pro vznik velmi dobré právní učebnice. Používaly se po mnoha staletí až do nástupu přirozenoprávních koncepcí práva. Jak již bylo uvedeno, systém Justiniánských Institucí byl převzat z Institucí Gaiových, obsah se poté dělil na pět částí, a tím je úvod, následuje právo osob, právo majetkové, procesní právo a na závěr je pojednáno o právu trestním.<sup>38</sup>

Pro účely této práce bude stěžejním znění knihy druhé, o právu majetkovém, zejm. tituly 29-32. Titul 29 pojednává o zřízení stavby na vlastním pozemku: „*Jestliže 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. Vlastník stavebního materiálu však nepřestává být jeho vlastníkem. Zatím však nemůže vzhledem k ustanovení zákona XII desek ani vindikovat, ani požadovat vydání materiálu, neboť je zde stanoveno, že ten, kdo zastavěl cizí trám do své stavby, nemůže být přinucen ho vytrhnout, ale že může být na základě žaloby ze zastavěného trámu povinen nahradit dvojnásobek jeho hodnoty (pod označením trám se rozumí také jakýkoliv jiný stavební materiál, z něhož může být stavba postavena). Toto bylo předvídáno proto, aby nebylo nutné bourat stavby. Jestliže je však stavba z nějakého důvodu zbourána, může vlastník stavebního materiálu, pokud již nedostal dvojnásobek hodnoty, tento materiál vindikovat a požadovat jeho vydání.*“ Titul 30 myšlenku rozvíjí a pokračuje v pojednání o stavbě na cizím pozemku: „*Naopak, jestliže někdo postaví na cizím pozemku dům z vlastního materiálu, stane se dům vlastnictvím toho, jehož je pozemek. V takovémto případě ztratí vlastník stavebního materiálu své vlastnictví k němu, neboť materiál je považován za zcizený z jeho vůle, zejména tehdy, když mu bylo neznámé, že stavěl na cizím pozemku. A proto, zejména když dojde ke zbourání domu, nebude moci materiál vindikovat. Také následující je stejné: jestliže je stavitel držitelem a vlastník pozemku nárokuje vlastnictví k domu, aniž by zaplatil hodnotu materiálu a odměnu řemeslníkům, je proti němu povoleno uplatnit námitku zlého úmyslu zejména tehdy, když byl stavitel držitelem v dobré víře. Neboť tomu, komu je známo, že se jedná o cizí pozemek, je možné přičíst zavinění, protože lehkomyšlně stavěl na pozemku, o němž věděl, že je cizí.*“ Titul 31 podává odpověď na otázku smíšeného přírůstku, konkrétně na osázení pozemku cizími rostlinami: „*Jestliže Titius zasadil cizí rostlinu na svém pozemku, stane se jejím vlastníkem a naopak, jestliže Titius zasadil svou rostlinu na pozemku Maevia, stane se vlastnictvím Maevia, v obou případech však pouze tehdy, jestliže rostlina zakořenila. Pokud*

---

<sup>38</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Iustiniani Institutiones*. Praha: nakladatelství Karolinum, 2010. s. 12-13. ISBN: 978-80-246-1749-7.

*rostlina nezakoření, zůstane ve vlastnictví toho, komu patří. Pravidlo, že se vlastnické právo k rostlině mění po jejím zakořenění, jde až tak daleko, že lze říci následující: jestliže Titiova půda pokryje strom souseda tak silně, že zapustí na Titiově pozemku kořeny, stane se strom vlastnictvím Titia. Povaha věci totiž nedovoluje považovat strom za vlastnictví nikoho jiného než toho, do jehož pozemku, zakořnil. A proto bude strom zasazený poblíž hranice pozemku ve spoluvlastnictví tehdy, pokud jeho kořeny prorostou také na sousední pozemek.“ Titul 32 ve výkladu pokračuje: „Ze stejného důvodu, z něhož se zakořeněné rostliny stávají součástí pozemku, se také zaseté obilí považuje za jeho součást. A tak, jak se v jiných případech může stavebník na cizím pozemku bránit pomocí námítky zlého úmyslu, tak se také podle uvedeného může bránit stejnou námítkou ten, kdo v dobré víře osel cizí pozemek.“<sup>39</sup>*

V prvním případě je řešen případ postavení stavby na vlastním pozemku, nýbrž z cizího materiálu. Stavba se tak v souladu se zásadou *superficies solo cedit* stává součástí pozemku. Vlastník materiálu nemůže po vlastníkově pozemku požadovat reivindikační žalobou požadovat jeho vydání, může se však domáhat náhrady škody ve výši dvojnásobné ceny materiálu. Justinianéské Instituce na tomto místě dokonce odkazují na podobnou úpravu v Zákoně dvanácti desek. Pokud by však stavba zbourána byla, uvedené pravidlo se nepoužije a vlastník pozemku by tak měl povinnost na výzvu vlastníka materiálu tento materiál vydat. Pravidlo je shodné se zněním pravidla zapsaném v desce VI. Zákona dvanácti desek, které zní: „*Dřevo vestavěné do budov anebo jako opěra na vinici at' nevytrhává.*“ V další kapitole je explicitně stanovena zásada *superficies solo cedit* – pokud vlastník materiálu postaví stavbu na cizím pozemku, materiál se stává v souladu se zásadou součástí pozemku. Dále je řešena otázka náhrady nákladů – ty může požadovat zejm. stavitel v dobré víře. Podobné je to u osázení cizího pozemku vlastními rostlinami. Vlastníkem rostlin se stává vlastník pozemku, pokud již rostliny zakořenily. U stromu je rozhodujícím jeho zakořenění – pokud jeho kořeny prorostou na cizí pozemek, stává se strom vlastnictvím souseda. Stejnou úpravu týkající se vlastnictví stromu u hraničních pozemků nalezneme v Zákoně dvanácti desek.

Platný občanský zákoník vykazuje v mnohém podobnosti, především v úpravě týkající se stavby na vlastním či cizím pozemku. Stejně tak úprava osázení pozemku cizími rostlinami je stejná: „*Při osetí pozemku cizím semenem nebo osázení cizími rostlinami náleží vlastníku*

---

<sup>39</sup> Text převzat z publikace: SKŘEJPEK, Michal. *Iustiniani Institutiones*. Praha: nakladatelství Karolinum, 2010. s. 101-103. ISBN: 978-80-246-1749-7.

*pozemku, co takto přibude; rostliny mu však náleží až poté, co zapustí kořeny.*<sup>40</sup> Vlastnictví stromu však náš zákoník řeší jinak – předmětem zkoumání pro určení vlastnictví není otázka prorůstání kořenů, nýbrž otázka, z jakého pozemku vyrůstá kmen: „*Strom náleží tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen. Vyrůstá-li kmen na hranici pozemků různých vlastníků, je strom společný.*“<sup>41</sup>

V této části diplomové práce byla popsána východiska římského práva v návaznosti na superficiální zásadu a jeho četné podobnosti s naším platným právním řádem. Římské právo je jedním z inspiračních zdrojů občanského zákoníku, stalo se tak součástí českého práva. Zásady římského práva se u nás prosadily také díky Všeobecnému občanskému zákoníku z roku 1811, který navázal na římskoprávní tradici, ze kterého rovněž bylo vycházeno při tvorbě platného občanského zákoníku.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ust. § 1088.

<sup>41</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ust. § 1067.

<sup>42</sup> DOSTALÍK, P. *Texty ke studiu římského práva soukromého*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2016, s. 14. ISBN 978-80-7380-625-5.

## 2. Zásada superficies solo cedit v dějinách českých zemí

### 2.1. Všeobecný zákoník občanský z roku 1811

Od vydání Všeobecného občanského zákoníku již uplynulo více než 200 let, a přesto se jedná o dílo stále aktuální pro svoji kvalitu zpracování. Spolu s francouzským občanským zákoníkem Code Civil významně ovlivnil budoucí legislativní vývoj a celou evropskou právní kulturu. Vydání OZO nepředcházely žádné revoluční změny, nýbrž byl vydán po pečlivé, dlouholeté přípravě z vůle panovníka Františka I., který si přál co možná nejvíce sjednotit legislativu na území rakouského mocnářství. Pod názvem Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch byl vyhlášen patentem 1. června roku 1811, a to pro všechny rakouské země, vyjma Uher.<sup>43</sup> V jeho uvozovacím ustanovení byla zmínka o tom, že za autentické znění zákoníku je považováno znění německé. Za hlavní tvůrce zákoníku jsou považováni prof. Martini a prof. Zeiller.<sup>44</sup> Tvorbu kodifikace výrazně ovlivnila římská tradice a rovněž nově nastupující období přirozenoprávního myšlení, reprezentované osobou Immanuela Kanta. Přirozenoprávní ideje nejlépe vystihuje § 16 OZO: „*Každý člověk má vrozená, již rozumem poznatelná práva, a jest ho tedy považovati za osobu.*“ Dalším ustanovením klonícím se k přirozenoprávním idejím je § 7 OZO: „*Nelze-li právní případ rozhodnouti ani podle slov ani podle přirozeného smyslu zákona, je míti zřetel k případům podobným, v zákonech určitě rozhodnutým, a k důvodům jiných, s ním příbuzných zákonů. Je-li právní případ i pak pochybný, musí býti rozhodnut se zřetelem k pečlivě sebraným a zrale uváženým okolnostem podle přirozených zásad právních.*“ Ještě i dnes je OZO v Rakousku považován za kulturní hodnotu a není se čemu divit – jako kodifikace soukromého práva se zákoník osvědčil.<sup>45</sup> O kvalitě daného zákoníku svědčí i to, že se v našem právním řádu zachoval až do roku 1950, v Rakousku platí v novelizovaném znění dodnes.<sup>46</sup> Zákoník byl zaměřen pouze na úpravu soukromého práva, zejm. rodinného, vlastnického a obligačního. Jsou především vyzdvihována tato jeho pozitiva: byl koncipován jako všeobecný zákoník, ostatně jak napovídá samotný jeho název. Platil tedy pro všechny obyvatele státu nezávisle na jejich společenském postavení.<sup>47</sup> Důležité pro něj byly také právní

---

<sup>43</sup> SCHELLEOVÁ, Ilona; SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964*. Brno: Doplněk, 1993, s. 19. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. ISBN 80-210-0597-1.

<sup>44</sup> KUKLÍK, J.; SKŘEJPKOVÁ, P. *Kořeny a inspirace velkých kodifikací: příspěvek k aplikaci "Principů" E.F. Smidaka*. 1. vyd. Praha: Havlíček Brain Team, 2008, s. 140-141. Avenira edice. ISBN 978-80-87109-07-6.

<sup>45</sup> DVOŘÁK, Jan; MALÝ, Karel; MALÝ, Karel; ADAMOVÁ, Karolína. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, s. 21-24. ISBN 978-80-7357-753-7.

<sup>46</sup> SCHELLEOVÁ, Ilona; SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964*. Brno: Doplněk, 1993, s. 21. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. ISBN 80-210-0597-1.

<sup>47</sup> MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, 2003. s. 202. ISBN 80-7201-433-1.

zásady, právní úprava v něm zachycená nebyla kazuistická. „*K jeho kladným vlastnostem patří také jeho stručný, jednoduchý a srozumitelný jazyk. Zvláštní pozornost může být věnována také tehdejšími dobovými pravidly pro výklad zákonů, která obsahují dodnes platné metody aplikace práva, jakož i výslovnému oprávnění soudce k dotváření práva, kterým byla vyjádřena zvláštní důvěra zákonodárce v soudnictví.*“<sup>48</sup> Mezi hodnoty, které zastával, patřila poctivost, čest a slušnost v právních vztazích. I přesto, že OZO vznikl v období osvícenského absolutismu, jsou mnohá jeho ustanovení stále aktuální. Jazyk používaný zákoníkem, byl srozumitelný pro vzdělaného člověka, nejen pro vysokoškolského studenta. Přesto se však jednalo o jazyk používaný v 18. století, ne tedy příliš vhodný pro dnešní dobu. Důvody, které vedly k opuštění OZO a tvorbě nových občanských zákoníků v zemích tehdejšího rakouského mocnářství, spočívaly především v jeho mezerovitosti. OZO byl koncipován pro tehdejší agrární společnost. Postupem času se však společnost rakouského mocnářství stávala dynamičtější a z agrárně stavěné monarchie se začal utvářet průmyslově rozvinutý stát.<sup>49</sup> A v čem tkví hlavní úskalí OZO, pro která muselo dojít k vytvoření nových civilních kodexů? Martin Schauer uvádí tyto příklady: neexistovala žádná pravidla pro elektronický projev vůle, v právní úpravě chybělo zakotvení registru zajišťovacích institutů k věcem movitým, zákoníkem nebyly regulovány vztahy plynoucí např. z leasingové smlouvy, OZO obsahoval mnohá obsolentní ustanovení, která jsou dnes mrtvým právem, podstatná část občanského práva nebyla upravena ve OZO, nýbrž zvláštními zákony atd. Postupně začala být také oslabována zásada *superficies solo cedit*, navíc bylo velice těžké dohledat cizí vlastnictví ke stavbě na daném pozemku v pozemkové knize, docházelo tedy i k narušení zásady materiální publicity.<sup>50</sup>

Koncepce vlastnictví prochází napříč dějinami neustálým vývojem. Pokud se týká vlastnických vztahů, OZO v sobě zahrnuje jak římskoprávní tradice spojené s přirozenoprávními idejemi, tak myšlenky osvícenského racionalismu. Pro OZO je charakteristická definice vlastnictví, podle které se jedná o právo absolutní a výlučné, přičemž nositel takového práva může s předmětem vlastnictví nakládat libovolně, pokud není tímto nakládáním narušeno vlastnické právo jiných osob. Hranice pro výkon tohoto práva je určena

---

<sup>48</sup> DVOŘÁK, Jan, Karel MALÝ a Karolína ADAMOVÁ. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, s. 47-48. ISBN 978-80-7357-753-7.

<sup>49</sup> DVOŘÁK, Jan, Karel MALÝ a Karolína ADAMOVÁ. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, s. 46. ISBN 978-80-7357-753-7.

<sup>50</sup> SCHAUER, M. in DVOŘÁK, Jan, Karel MALÝ a Karolína ADAMOVÁ. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, s. 51-54. ISBN 978-80-7357-753-7.

zákonem.<sup>51</sup> Vlastnictví je vymezeno v § 353 OZO: „*Vše, co někomu náleží, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, jsou jeho vlastnictvím.*“ Ustanovení se stejným zněním bylo převzato do našeho současného právního řádu.<sup>52</sup>

Zákoník obsahoval 1502 paragrafů a byl členěn vedle úvodu do tří dílů – díl první se týkal práva osobního, díl druhý práva věcného a díl třetí obsahoval pojednání o společných osobních a věcných právech.

Z pohledu diplomové práce je důležitým ustanovením Všeobecného občanského zákoníku § 285, kde je definována věc: „*Věci v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*“ Toto ustanovení navazuje na přirozenoprávní ideje, bylo navíc ve stejném znění včleněno do současného občanského zákoníku.<sup>53</sup> Na svoji dobu bylo pojetí věci podle ABGB pojato dosti široce a zahrnovalo jak věci hmotné, tak věci nehmotné. Tato myšlenka je rozvinuta následujícím ustanovením, které říká: „*Věci hmotné jsou takové, které lze vnímat smysly, ostatní jsou nehmotné: např. právo lovit, rybařiti a všechna jiná práva.*“<sup>54</sup> V dalším § 293 je uvedeno: „*Věci, které bez porušení jejich podstaty lze přenášeti z místa na místo, jsou movité; jinak jsou nemovité. Věci, které o sobě jsou movité, pokládají se v právním smyslu za nemovité, jsou-li podle zákona nebo podle určení vlastníka příslušenstvím věci nemovité.*“ K věcem movitým OZO řadil navíc i „*práva, nejsou-li spojena s držbou věci movité nebo zemskou ústavou za věc nemovitou prohlášena.*“<sup>55</sup> ABGB dále obsahoval některá absurdní ustanovení, která říkala, že za nemovité věci jsou považovány taktéž zvířata v lese, či ryby v rybníce, dokud nejsou chycena. Podobné platilo i pro trávu, stromy, plody – nemovitostmi jsou do doby, než jsou od půdy odděleny.<sup>56</sup>

Samotné superficiální zásady se týkal § 297 OZO: „*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; rovněž: nejen vše, co do země je zapuštěno, ve zdi upevněno, přinýtováno a přibito, jako: kotly na vaření piva, na pálení kořalky a zazděné skříně, nýbrž i takové věci, které jsou určeny, aby se jich při nějakém celku stále upotřebovalo: např.*

---

<sup>51</sup> DVOŘÁK, Jan, Karel MALÝ a Karolina ADAMOVÁ. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, s. 523. ISBN 978-80-7357-753-7.

<sup>52</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ust. § 1011.

<sup>53</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ust. § 489.

<sup>54</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský, ust. § 292.

<sup>55</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský, ust. § 298.

<sup>56</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský, ust. § 295-296.



*u studní okovy, provazy, řetězy, hasící náradí a podobně.“ Z ustanovení vyplývá, že nemovitostmi nemohli být stavby dočasné, tzv. superedifikáty.<sup>57</sup> Soudní praxe této doby poskytovala dočasným stavbám ochranu – pro příklad lze uvést rozhodnutí Nejvyššího soudu, který judikoval: „Most, jež zřídil soukromník se svolením příslušného správního úřadu svým nákladem na veřejném statku s úmyslem, že tam nemá zůstatí navždy, není příslušenstvím veřejného statku, nýbrž předmětem samostatným. Ten, kdo zřídil most z vlastního materiálu, stal se i vlastníkem mostu.“<sup>58</sup> Za příslušenství nemovité věci však nejsou považovány stroje, byť spojené s nemovitostí, pokud se však tato okolnost poznamená se souhlasem vlastníka nemovitosti ve veřejné knize, že stroje jsou vlastnictvím někoho jiného.<sup>59</sup> Superficiální zásady se týká také případ stavby na cizím pozemku, který je v OZO upraven následovně: „stavil-li někdo ze své hmoty bez vědomí a vůle vlastníkovi na půdě cizí, případně stavení vlastníkovi půdy.“<sup>60</sup> Podobné pravidlo platilo i v případě osetí pozemku cizím semenem nebo osázením cizími rostlinami. „Lhostejno, zda rozsévač jednal poctivě či nepoctivě ... a zda vlastník pozemku o setí věděl či nikoli, i zda by oddělení semena bylo možné či nikoliv. Semena stávají se součástí pozemku již zasetím...byl-li pozemek osázen cizími rostlinami, náleží takový přírost vlastníkovi pozemku, ale jen, když rostliny zapustily kořeny.“<sup>61</sup>*

## **2.2. Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník z roku 1937**

Všeobecný zákoník občanský zůstal v platnosti i po vzniku československého státu. Recepční normou z 28. října 1918 byl včleněn do právního řádu, stejně jako ostatní právní předpisy rakousko-uherské monarchie. Stále častější však byly ohlasy upozorňující na nutnost novelizace občanského práva. Hlavním důvodem byl stav, který v Československu nastal po recepci rakouského a uherského práva – stav právního dualismu, kdy v českých zemích platilo právo rakouské, zatímco na Slovensku a Podkarpatské Rusi právo uherské. V oblasti území Hlučínska se navíc aplikoval německý občanský zákoník BGB z roku 1896.<sup>62</sup> O unifikaci občanského práva se dlouhou dobu polemizovalo. Nejdříve mělo být přistoupeno pouze

---

<sup>57</sup> VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. s. 255-260. ISBN 978-80-210-6005-0.

<sup>58</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 17. 12. 1932, sp. zn. R II 472/32.

<sup>59</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský, ust. § 297a.

<sup>60</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský, ust. § 418.

<sup>61</sup> ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému, a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: V. Linhart, 1935. s 457. ISBN 80-85963-61-2.

<sup>62</sup> VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. s. 311. ISBN 978-80-210-6005-0.

k překladu novelizovaného znění Všeobecného občanského zákoníku, nakonec bylo rozhodnuto o revizi rakouského občanského zákoníku. Tyto snahy skončily vždy neúspěchem. Nejvýznamnějším návrhem té doby byla osnova předložená vládou Poslanecké sněmovně pod názvem Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník. Vzhledem k událostem nastalým roku 1938 však bylo od dalšího jednání o unifikaci občanského práva upuštěno.<sup>63</sup>

Co se týká systematiky věcných práv ve vládním návrhu zákona, zůstala stejná jako v ABGB. Obsah vlastnického práva byl definován následovně: „*Vlastník smí s věcí, neruší-li tím právního řádu a zejména nezkracuje-li práv osob jiných, volně nakládati, ji na každém, kdo ji má v své moci, vymáhati a neoprávněnému zásahu se opřít.*“ Věci byly rozlišovány na hmotné a nehmotné. Věci nehmotné nebyly explicitně definovány, bylo pouze uvedeno, že jimi jsou především práva. Podle důvodové zprávy měly být do kategorie nehmotných věcí zařazeny např. i přírodní síly, jako je elektřina z důvodu jejich obchodovatelnosti a využitelnosti. Stavby podle Osnovy zůstaly i nadále součástí pozemku, s výjimkou superedifikátů, tj. staveb dočasných. Zásada *superficies solo cedit* měla být tedy nadále platná. Oproti ABGB měl být změněn pojem příslušenství věci. Příslušenství bylo definováno jako: „*vedlejší věci vlastnickovy u věci hlavní, je-li jejich účelem, aby se jich při této hlavní věci užívalo.*“ Osnova měla dále za cíl převzít do právního řádu institut právo stavby, kdy se po určité době (minimálně 30 a nejvýše 80 letech) měl stát vlastníkem budovy majitel pozemku, na kterém byla stavba postavena.<sup>64</sup>

### 2.3. Občanský zákoník z roku 1950

Po Únorovém převratu v roce 1948 se moci chopili komunisté a s tím souvisely i nastávající změny v právním řádu tehdejšího Československa. *Klement Gottwald vyhlásil nutnost zavést nový právní řád, který „by pomohl upevnit a rozvíjet výsledky politického vítězství.“ Právil, že „je třeba zlikvidovat nemožný stav, kdy u nás platí zákon z doby Marie Terezie.“*<sup>65</sup> Krátce po přijetí Ústavy 9. května<sup>66</sup> se začalo pracovat na přijetí nového občanského kodexu. Nový zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník byl přijat 25. října roku 1950. Tento

---

<sup>63</sup> SCHELLE, Karel; TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. Právo (Key Publishing). s. 16-20. ISBN 978-80-7418-146-7.

<sup>64</sup> VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. s. 327-339. ISBN 978-80-210-6005-0.

<sup>65</sup> SCHELLEOVÁ, Ilona; SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964*. Brno: Doplněk, 1993, s. 27. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. ISBN 80-210-0597-1.

<sup>66</sup> Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky.

tzv. střední kodex byl rozdělen na šest částí – úvodní ustanovení, obecná ustanovení, práva věcná, práva závazková, právo dědické, ustanovení přechodná a závěrečná. Zákoníkem měl být odstraněn dosavadní dualismus právních předpisů používaných na území Československa a dále jím měla být poskytnuta zvláštní ochrana socialistického vlastnictví, kdy zájmy společnosti měly převážet před zájmy jednotlivých osob. Také bylo zavedeno dělení práva na soukromé a veřejné. Obchodní právo jako zvláštní odvětví práva bylo zrušeno. Na vznik kodexu silně zapůsobily sovětské vlivy, byl založen na principech tzv. Stalinské ústavy.<sup>67</sup> Oproti Všeobecnému občanskému zákoníku se také změnilo pojetí věci v právním slova smyslu. Jejich definice se nacházela v § 23: „*Věci v právním smyslu jsou ovladatelné hmotné předměty a přírodní síly, které slouží lidské potřebě.*“<sup>68</sup> Zákoník už tedy za věc nepovažoval např. práva jako věci nehmotné. Za věci nemovité zákoník považoval pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných.<sup>69</sup> Velká změna se dotkla především práva vlastnického. Po sovětském vzoru zákoník rozlišoval tyto druhy vlastnictví: socialistické (které se dále dělilo na státní a družstevní), osobní a soukromé.<sup>70</sup> Již Marx s Engelsem, hlavní představitelé komunistické ideologie, zdůrazňovali ve svém Manifestu komunistické strany rozchod s tradičními vlastnickými vztahy a soukromé vlastnictví tak chápali jako překážku v realizaci programu komunistického hnutí.<sup>71</sup> Velkou změnou ve vlastnickém právu, kterou civilní kodex z roku 1950 přinesl, bylo opuštění zásady *superficies solo cedit*. Důvody, které k tomu vedly, byly především praktického a zároveň ideologického rázu. Odstraněním této zásady měl být naplněn ideologický princip, „*podle kterého nevyrobený pozemek nemůže být zbožím, zatímco věci vzešlé na pozemku lidskou prací, zbožím býti mohou, a proto je třeba je od pozemku právně oddělit...*“<sup>72</sup> Mělo být zabráněno paradoxním situacím, kdy by stavba postavená Jednotným zemědělským družstvem přirostla v důsledku superficiální zásady k pozemku jiného vlastníka. Měla tak být družstvům poskytnuta možnost odděleně hospodařit a nakládat s vlastním majetkem. Člen, který vstupoval do družstva, odevzdával svůj majetek, který však *de iure* zůstal v jeho vlastnictví. Za situace, kdy by nebyl civilním právem zaveden nový princip *superficies non solo cedit*, stavba zřízená Jednotným zemědělským družstvem na takovém

---

<sup>67</sup> VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. s. 414. ISBN 978-80-210-6005-0.

<sup>68</sup> Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ust. § 23.

<sup>69</sup> Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ust. § 26.

<sup>70</sup> SCHELLEOVÁ, Ilona; SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964*. Brno: Doplněk, 1993, s. 28-31. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. ISBN 80-210-0597-1.

<sup>71</sup> KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2008. s. 531. ISBN 978-80-7201-741-6.

<sup>72</sup> BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010. s. 98-117. ISBN 978-80-7400-304-2.

pozemku by připadla vlastníkovu pozemku. I přes zavedení nového principu se však Jednotná zemědělská družstva nevyhnula některým právním komplikacím, a to především těm případům, kdy se dosavadní člen rozhodl z družstva vystoupit. V takovém případě mu vznikl nárok na vrácení pozemku. To samé platilo pro dědice zemřelého člena družstva. Rovněž bylo nutné obecně upravit vztahy mezi vlastníkem pozemku a stavby.<sup>73</sup> Podobným situacím mělo být zabráněno Vzorovými stanovami JZD, ve kterých bylo uvedeno, že v případě narušení hospodaření Jednotných zemědělských družstev v důsledku vrácení pozemků jejich vlastníkům, měly být vlastníkům těchto pozemků na místo vrácení vydány jiné pozemky se stejnou výměrou. Tato úprava však narážela na jiný problém. Jaký měl být právní vztah bývalého člena družstva k nově vydaným pozemkům? Neexistovalo ustanovení, které by tuto otázku řešilo.

Stěžejním ustanovením týkajícím se superficiální zásady je § 25, ve kterém stojí, že součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku. Z uvedeného plyne, že součástí pozemku je vše, co na něm vzejde, kromě staveb – u porostů, které na pozemku vzejdou lidskou prací, superficiální zásada uplatněna nebyla. Již podle slov Baudyšů: *„Je třeba poznamenat, že uplatnění ideologického principu, podle kterého nevyrobený pozemek nemůže být zbožím, zatímco věci vzešlé na pozemku lidskou prací, zbožím býti mohou, a proto je třeba je od pozemku oddělit, nebylo provedeno důsledně, ale pouze u staveb.“*<sup>74</sup> V § 155 je stanoveno: *„Vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku.“* Na to navazující ustanovení říká: *„Není-li ustanoveno nic jiného, mají vlastník stavby a vlastník pozemku navzájem oprávnění vykonávat vlastnická práva v míře přiměřené poměrům; nedohodnou-li se, upraví oprávnění soud.“*<sup>75</sup> Superficiální zásada však kopíruje přirozený stav, kdy stavba je vždy neoddělitelně spojena s pozemkem – jak píše Pavel Petr ve svém pojednání: *„Vždyť co může být bezprostřednějšího než fakt, že stavba je součástí pozemku?“*<sup>76</sup> S tímto stavem bylo nutné se vypořádat věcně-právním institutem, kterým bylo právo stavby. To bylo do tehdejšího právního řádu zakomponováno bez časového omezení.<sup>77</sup> Občanský zákoník z roku 1950 deklaroval, že vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku

---

<sup>73</sup> KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2008. s. 557. ISBN 978-80-7201-741-6.

<sup>74</sup> BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010. s. 98-117. ISBN 978-80-7400-304-2.

<sup>75</sup> Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ust. § 156.

<sup>76</sup> PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*. 2012, číslo 10/2012, s. 370

<sup>77</sup> BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010. s. 98-117. ISBN 978-80-7400-304-2.

ve svém § 155, nicméně k tomu stanovil, že pokud pomineme výsadní postavení socialistických právnických osob, v ostatních případech lze na cizím pozemku zřídit trvalou stavbu jen na základě práva stavby. V tomto konceptu pokračovala i judikatura, reprezentovaná rozhodnutím publikovaným ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 155/1953, kterou bylo rozhodnuto, že pokud byla na cizím pozemku postavena trvalá stavba bez toho, že by pro stavebníka bylo zřízeno právo stavby, nevzniká rozdílnost ve vlastnictví stavby a pozemku. Samotná deklarace, že stavby nejsou součástí pozemku totiž ještě nikoho neopravňovala k tomu, aby byl stavebně využíván cizí pozemek, jak se v té době několikrát stalo. Tento stav nekázně v praxi prohlubovala i praxe stavebních úřadů, které v rozporu s požadavkem vyjádřeným v § 58 odst. 2 zákona č. 50/1976, stavební zákon, rozhodovaly o povolení staveb, aniž by hlouběji zjišťovaly, zda má stavebník vlastnické či jiné věcné právo k pozemku.<sup>78</sup>

V souvislosti s občanským zákoníkem z roku 1950 je také důležité upozornit na přechodné ustanovení § 562 v části šesté zákoníku. Je zde uvedeno: „*Ustanoveními tohoto zákona se řídí, pokud není dále ustanoveno jinak, i právní poměry vzniklé před 1. lednem 1951; do tohoto dne se tyto právní poměry řídí právem dřívějším.*“ Toto ustanovení bylo také využito v argumentaci Nejvyššího soudu, v jeho rozsudku ze dne 20. 3. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2128/2011. V uvedeném rozsudku bylo rozhodováno o tom, zda stavba zřízená na pozemku za účinnosti tehdejšího Všeobecného zákoníku občanského z roku 1811, byla součástí pozemku v souladu s tehdy uznávanou zásadou *superficies solo cedit*. V jednaném případě vyslovil Nejvyšší soud názor, že tento stav je nutný posuzovat podle přechodného ustanovení § 562 zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku a rozhodl, že stavba tak není součástí předmětného pozemku. Ode dne účinnosti občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. tak stavby přestaly být součástí pozemku, i když šlo o stavby zřízené za účinnosti obecného občanského zákoníku z roku 1811.

S tím souvisí i jeden ze starších rozsudků Vrchního soudu v Praze, který se zabýval otázkou vzniku vlastnictví ve vztahu k tehdy platným předpisům – zejména se zabýval tím, jakým právním režimem se řídí právní poměry týkající se práva stavby, založené v letech 1936-1939. Vrchní soud zastával tento názor: „*Vznik vlastnictví ke stavbě je třeba posoudit podle předpisů platných a účinných v době, kdy měla stavba vzniknout. Jestliže se tak mělo stát její výstavbou (tedy originárním způsobem) v letech 1936–1939, je třeba vznik vlastnictví posoudit podle Obecného zákoníku občanského z roku 1811 (popřípadě dalších předpisů platných*

---

<sup>78</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. a kol. Občanské právo hmotné 1. Praha: Nakladatelství Wolters Kluwer, 2009, s. 374-375. ISBN 978-80-7357-468-0.

a účinných v té době).“<sup>79</sup> Vrchní soud tak stanovil, že pokud bylo za účinnosti Všeobecného zákoníku občanského platně zřízeno právo stavby, respektoval je i občanský zákoník z roku 1950 a se zřetelem na svá přechodná ustanovení (zejm. § 564) respektoval oddělené vlastnictví stavby a pozemku.

#### 2.4. Občanský zákoník z roku 1964

Již koncem padesátých let započaly úvahy o nutnosti novelizace dosavadního občanského zákoníku, neboť dosavadní přestal vyhovovat sociální situaci a nastolenému komunistickému režimu. Nastalé změny souvisely i s přijetím nové Ústavy v roce 1960, která plnila především funkci politického dokumentu plného politických proklamací typu: „Socialismus v naší vlasti zvítězil!“<sup>80</sup> Plánovalo se přijetí kodexu, který by lépe vyhovoval naplňování komunistické ideologie. Nově přijatý zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, se zaměřoval pouze na úpravu osobních a majetkových vztahů. Tento kodex byl dokonce radikálnější než sovětské občanské právo.<sup>81</sup> Zásadně oslaben byl např. princip autonomie vůle, princip dobré víry nebo princip majetkové újmy. Zákoník se dělil na osm částí – první část obsahovala obecná ustanovení, druhá se zabývala socialistickým a osobním vlastnictvím, ve třetí bylo možné najít úpravu osobního užívání bytů. Čtvrtá část obsahovala úpravu služeb poskytovaných socialistickými organizacemi. Pátá část se zabývala převážně občanskoprávními vztahy mezi občany, část šestá obsahovala úpravu občanskoprávní odpovědnosti. Sedmá část se zabývala dědickým právem a v osmé se nacházela závěrečná ustanovení.<sup>82</sup>

Pokud se týká samotné definice věci, občanský zákoník pojem věci explicitně nevymezil. Spokojil se s rozdělením věcí na movité a nemovité.<sup>83</sup> Dále určil, že za nemovité věci se považují pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.<sup>84</sup> Stejně jako civilní kodex z roku 1950, i tento uznával zásadu *superficies non solo cedit*, když v § 120 odst. 2 určil, že stavba není součástí pozemku. Tato zásada vyjadřovala „vzdor fyzickému nedílnému spojení

---

<sup>79</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 13. 8. 1996, sp. zn. 11 Cmo 140/96.

<sup>80</sup> KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2008. s. 517. ISBN 978-80-7201-741-6.

<sup>81</sup> KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2008. s. 521. ISBN 978-80-7201-741-6.

<sup>82</sup> SCHELLEOVÁ, Ilona; SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964*. Brno: Doplněk, 1993, s. 32-35.

<sup>83</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ust. § 119 odst. 1.

<sup>84</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ust. § 119 odst. 2.

stavby s pozemkem po právní stránce o dvě samostatné věci, které mohou být předmětem odlišných občanskoprávních vztahů“.<sup>85</sup> Podle komentářové literatury je však součástí pozemku jeho trvalý porost. Řešena byla i otázka právní povahy jeskyně a ložisek nerostů. V zákoně o ochraně přírody a krajiny je upraveno<sup>86</sup>, že jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví. Co se týče ložisek nerostů, horní zákon výslovně stanovil, že „*Ložisko nevyhrazeného nerostu je součástí pozemku.*“<sup>87</sup> Důkazem z opaku lze dovodit, že ložisko vyhrazeného nerostu součástí pozemku není, toto ložisko je věcí nemovitou. Soudní praxe k této věci zaujala tentýž názor, když stanovila, že pokud se jedná o ložisko vyhrazených nerostů, vlastníkem je vlastník ložiska. A naopak, pokud se jedná o ložisko nevyhrazených nerostů, patří ložisko vlastníkovi daného pozemku.<sup>88</sup> Zákoník řešil dále otázku neoprávněné stavby na cizím pozemku: „*Zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil.*“ V dalším odstavci uvádí, že pokud by odstranění stavby bylo neúčelné, stavba se přikáže za náhradu do vlastnictví vlastníka pozemku, pokud s tím souhlasí.<sup>89</sup> Toto řešení se zcela rozchází s řešením v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve kterém je primárně stanovené, že stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovi pozemku.

Velkou změnou zavedenou tímto občanským zákoníkem bylo zrušení tradičních institutů, jako např. vydržení, služebnosti, nájemní smlouvy. Naopak byl do tehdejšího právního řádu vnesen institut osobního užívání. Nový právní institut měl především za cíl odnaučit lidi vlastnit majetek. Tradiční vlastnické právo spolu s věcnými právy bylo postupně modifikováno těmito novými instituty, které umožňovaly lidem užívat majetek ve státním a družstevním vlastnictví. Institut tzv. osobního užívání hrál významnou úlohu např. ve vztahu k pozemkům. Zákon č. 40/1964, občanský zákoník nepřevzal do právního řádu právo stavby. Toto právo tedy bylo zapotřebí nahradit institutem osobního užívání.<sup>90</sup> Důležité bylo ustanovení 198 odst. 1 a 2: „*Právo osobního užívání pozemků slouží k tomu, aby si občané na pozemcích, ke kterým se právo zřídí, mohli vystavět rodinný domek, rekreační chatu nebo garáž anebo zřídit zahrádku; toto právo je možno zřídit i k pozemkům, na kterých tyto stavby jsou již*

---

<sup>85</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. Praha: Nakladatelství Wolters Kluwer, 2009, s. 373. ISBN 978-80-7357-468-0.

<sup>86</sup> Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ust. § 61 odst. 4.

<sup>87</sup> Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ust. § 7.

<sup>88</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I, II*. 2. vyd. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. s. 657-663. ISBN 978-80-7400-108-6.

<sup>89</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ust. § 135 odst. 1, 2.

<sup>90</sup> KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2008. s. 558-559. ISBN 978-80-7201-741-6.

vystavěny nebo zahrádky zřízeny. Právo osobního užívání není časově omezeno a přechází na dědice... Právo osobního užívání se zřizuje za úhradu; bezplatně se zřizuje, jen stanoví-li to zvláštní předpis.“ Na to navazoval § 199 odst. 1 a 2: „Právo osobního užívání může být zřízeno jen k pozemkům, které jsou v socialistickém společenském vlastnictví a které podle územních plánů nebo územních rozhodnutí jsou určeny k výstavbě rodinných domků, rekreačních chat nebo garáží anebo ke zřizování zahrádek. Půdy určené k jiným účelům, zejména půdy zemědělské, nesmí být ke zřízení práva osobního užívání použito... stejnému účelu může být v osobním užívání občana jen jeden pozemek.“

Tento civilní kodex byl především po sametové revoluci v roce 1989 několikrát významně novelizován. Potřeba obměny právního řádu vyplynula ze změny společensky uznávaných hodnot, kdy společnost přecházela z komunistického režimu zpět k pluralitní demokracii, volné soutěži politických stran a k tržnímu hospodářství. První velkou novelu představoval zákon č. 131/1982 Sb.,<sup>91</sup> který navrátil velkou část tradičních institutů, jako např. vydržení. Časem se totiž ukázalo, že aplikace občanského zákoníku v původním znění přinášela v praxi nemalé problémy.<sup>92</sup>

Další významnou novelu představoval zákon č. 509/1991 Sb, tzv. velká novela občanského zákoníku.<sup>93</sup> Ta nabyla účinnosti dne 1. 1. 1992. Významnou změnou, kterou přinesla, bylo explicitní určení, že stavba není součástí pozemku. Toto pravidlo bylo zakotveno v § 120 odst. 2 zákona č. 509/1991 Sb. Odstavec první téhož ustanovení přitom zní následovně: „Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.“ Samotná definice nemovitosti však touto novelou dotčena nebyla. Novelou bylo rovněž zrušeno právo osobního užívání k pozemku, které bylo transformováno na právo vlastnické. Tato změna byla do právního řádu promítnuta ustanovením § 872 zákona č. 509/1991 Sb.: „Právo osobního užívání pozemku, vzniklé podle dosavadních předpisů, které trvá ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, mění se dnem účinnosti tohoto zákona na vlastnictví fyzické osoby.“<sup>94</sup>

---

<sup>91</sup> Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy.

<sup>92</sup> KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2008. s. 523. ISBN 978-80-7201-741-6.

<sup>93</sup> Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

<sup>94</sup> BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010. s. 98-117. ISBN 978-80-7400-304-2.



### 3. Zásada superficies solo cedit v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.

Přijetím současného občanského zákoníku společně se zákonem o obchodních korporacích a zákonem o mezinárodním právu soukromém byly dokončeny práce na rekodifikaci soukromého práva, které trvaly celých dvanáct let. Věcný záměr především vyjadřoval cíl sjednotit celé soukromé právo do jediného kodexu. Mělo se však jednat o integraci všeho, co má v životě občanské společnosti stabilitu – nikoliv o integraci všech záležitostí, které lze za soukromoprávní považovat. Hlavní myšlenkou tohoto kodexu bylo odstranit ideologickou zátěž z minulých let a zaměřit se především na ochranu člověka, jeho osobnosti, postavení, svobody, rodiny, majetku a důstojnosti. Klíčovou hodnotou, kterou má civilní kodex chránit, je přirozené právo člověka dbát o své štěstí. Jiné, než přirozenoprávní pojetí koncepce civilního kodexu nepřicházelo v úvahu, vzhledem k tomu, že ze stejných hodnot vychází také Listina základních práv a svobod.<sup>95</sup> Hlavním inspiračním zdrojem pro tvorbu tohoto kodexu byl vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937. Bylo navázáno i na právní tradice Všeobecného zákoníku občanského. Občanský zákoník zavedl do právního řádu nově několik institutů – v souvislosti s tématem této práce jsou jimi především právo stavby a zásada *superficies solo cedit*. Zákoník obsahuje celkem 3801 paragrafů a dělí se na pět částí. Vymezení věci je obsaženo v části první – v obecné části. Vlastnictví a věcná práva jsou upravena v části třetí, přechodná ustanovení jsou obsažena v části páté.

Tento občanský zákoník nabyl platnosti 22. března 2012, v účinnost vstoupil 1. ledna 2014.<sup>96</sup>

#### 3.1. Definice pojmů

##### 3.1.1 Věc

Na tomto místě je nanejvýš vhodné začít s definicemi právních pojmů pro lepší pochopení témata této diplomové práce. Napříč dějinami se vymezení věci v právním slova smyslu znatelně lišilo. Velmi extenzivně chápal tento pojem Všeobecný zákoník občanský, který obsahoval tuto definici v ustanovení § 285: „*Věcí v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*“ K tomuto extenzivnímu chápání věci se připojil i náš aktuálně

---

<sup>95</sup> ELIÁŠ, K.; ZUKLÍNOVÁ, M. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. 1. vydání. Praha: 2001, s. 74-75. ISBN 80-7201-303-0.

<sup>96</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 5. ISBN 978-80-7208-922-2.

platný občanský zákoník.<sup>97</sup> Občanský zákoník z roku 1950 se naopak omezil v § 23 na tuto definici: „*Věci v právním smyslu jsou ovladatelné hmotné předměty a přírodní síly, které slouží lidské potřebě.*“ Do kategorie věcí tak již neřadil např. práva. Občanský zákoník z roku 1964 se pro jistotu explicitní definici věci již zcela vyhnul, tento stav byl zdůvodněn slovy: „*Definici věci občanský zákoník neobsahuje, neboť věc je přírodní fakt, který nepřísluší právu definovat.*“<sup>98</sup> Z právní teorie však bylo patrné, že tehdejší pojetí věci bylo materialistické, kdy byly do kategorie věcí řazeny pouze *hmotné předměty (res corporales)* za předpokladu, že jsou ovladatelné a užitečné... *Obdobný je stav právní úpravy i doktríny na Slovensku.*<sup>99</sup> Toto pojetí ve svém důsledku působí nejasnosti ohledně právní povahy energií, jako jsou elektřina, teplo, či jiné přírodní síly.<sup>100</sup> Stejně restriktivní pojetí věci jako známe z OZ 141/1950 převzal také např. německý občanský zákoník BGB<sup>101</sup>: „*Věci ve smyslu zákona jsou pouze fyzické předměty.*“<sup>102</sup> Toto restriktivní pojetí v BGB převládlo z toho důvodu, že příliš široké pojetí věci může přinést nemálo problémů, které je následně nutné řešit v právní praxi. Extenzivní pojetí uplatňované v OZ 89/2012 umožňuje do pojmu věci zahrnout např. i předměty průmyslového a duševního vlastnictví či zaknihované cenné papíry a investiční nástroje. „*Tak jako k věcem jako hmotným předmětům ocenitelným penězi vzniká jejich nositelům absolutní vlastnické právo, v případech nehmotných statků vzniká jejich nositelům absolutní právo obdobné vlastnickému právu, tj. právo „duševního – intelektuálního (v jeho rámci i průmyslového) vlastnictví“, resp. stricto sensu právo k nehmotným (imateriálním) statkům.*“<sup>103</sup>

Prvním znakem zmíněné definice věci v OZ 89/2012 je rozdílnost od osoby. Dalo by se tedy říct, že vše, co není osobou je věcí v právním smyslu, pokud současně bude splněna i druhá a třetí podmínka. Druhým definičním znakem věci v právním slova smyslu je její užitečnost a schopnost sloužit lidem. Pokud lze věc ocenit finančně, splňuje zákonnou definici věci. Konečně třetí podmínkou pro splnění definice věci v právním slova smyslu je její ovladatelnost. Věc tedy musí být schopna podříditi se vůli ovládající osoby. Z logiky věci se tak pod věc dle této definice nemůže podřadit moře, vítr, déšť nebo třeba Slunce. Výše uvedené podmínky musí

---

<sup>97</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ust. 489: „Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“

<sup>98</sup> KRATOCHVÍL, Z. a kol. *Nové občanské právo*. 1. vydání. Praha: Orbis, 1965, s. 186.

<sup>99</sup> ELIÁŠ, K. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*. 2007. číslo. 4/2007. s. 119.

<sup>100</sup> ELIÁŠ, K. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*. 2007. číslo. 4/2007. s. 119.

<sup>101</sup> Zákon č. 195/1896 Sb., Bürgerliches Gesetzbuch, německý občanský zákoník, ust. § 90.

<sup>102</sup> „Sachen im Sinne des Gesetzes sind nur körperliche Gegenstände.“

<sup>103</sup> STUNA, S., ŠVESTKA, J. K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2011. číslo 10/2011. s. 366.

být vždy splněny kumulativně. Pod definici věci můžeme podřadit i přírodní síly, pokud však splní podmínku ovladatelnosti a obchodovatelnosti.<sup>104</sup> Ustanovení o věcech se na ovladatelné přírodní síly použijí jen přiměřeně vzhledem k jejich zvláštní povaze.<sup>105</sup> Stejně tak jako na ovladatelné přírodní síly, i na živé zvíře se ustanovení o věcech použijí přiměřeně, jen v rozsahu, ve kterém to neodporuje jeho povaze.<sup>106</sup> Lidské tělo ani jeho části nemohou být věci dle zákonné definice. Ustanovení o věcech se tedy na lidské tělo nemohou použít ani přiměřeně.<sup>107</sup>

### 3.1.2 Věc nemovitá

Zákoník zná také dělení věcí na věci hmotné či nehmotné, jednotlivě či druhově určené, zastupitelné a nezastupitelné, užitelné a neužitelné či reálně dělitelné a nedělitelné. Pro účely této práce se budu zabývat především rozdělením věcí na věci movité a nemovité. Civilní kodex obsahuje formulaci pouze jednoho z těchto párových pojmů a sice formulaci věci nemovité. Podle té se mezi věci nemovité řadí pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakožto věcná práva k nim a dále práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Dále je uvedeno: „*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.*“ Občanský zákoník výslovně označil v § 1242 za nemovitou věc právo stavby, v § 1159 taktéž označil za nemovitou věc i bytovou jednotku. V odstavci druhém zákoník poskytuje negativní vymezení věci movité. Jsou jimi veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná či nehmotná.<sup>108</sup>

Než bude přistoupeno k hlubší konkretizaci definice, bylo by vhodné uvést současnou úpravu do historického kontextu. Všeobecný zákoník občanský v § 293 uváděl, že movité věci jsou ty, které lze přenášeti z místa na místo bez porušení jejich podstaty, jinak jsou nemovité. Věci movité, které jsou příslušenstvím věci nemovité, pokládají se v právním smyslu za nemovité. Jak jsem uváděla v části druhé kapitole první této práce, za nemovité věci jsou považovány taktéž zvířata v lese, či ryby v rybníce, dokud nejsou chycena. Podobné platilo i pro trávu, stromy, plody – nemovitostmi jsou do doby, než jsou od půdy odděleny.<sup>109</sup> Občanský

---

<sup>104</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 371-373. ISBN 978-80-7478-326-5.

<sup>105</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ust. § 497.

<sup>106</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ust. § 494.

<sup>107</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ust. § 493.

<sup>108</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ust. § 498 odst. 1, 2.

<sup>109</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský, ust. § 295-296.

zákoník z roku 1950 neobsahoval žádnou explicitní definici věci movité či nemovité, pouze určil, že „*Pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných, jsou věci nemovité.*“<sup>110</sup> Občanský zákoník z roku 1964 byl s definicí podobně strohý a určil že: „*Věci jsou movité a nemovité... Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*“<sup>111</sup> S ustanovením § 119 úzce souviselo i ustanovení § 120 občanského zákoníku, které stanovilo: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku.*“ Z výše uvedeného je patrné, že úprava obsažená v OZ 40/1964 jako kritérium pro určení věci nemovité u stavby zvolila technický způsob spojení stavby se zemí. V definici věci nemovité tak oproti úpravě v OZ 141/1950 nastala závažná změna. Nemovitostí se nově mohl stát i tzv. superedifikát, pokud splnil podmínku pevného spojení se zemí. Naopak stavby spojené s půdou jiným způsobem přirostly k pozemku.

Hlavní problém ustanovení § 120 občanského zákoníku lze spatřovat v tom, že pojem stavby nebyl v občanském zákoníku nijak vymezen. Soudy se však touto problematikou hojně zabývaly a v této souvislosti tak vznikla četná judikatura. Nejvyšší soud Československé socialistické republiky tak např. vydal k zajištění jednotného výkladu zákona své stanovisko, ve kterém judikoval, že stavba je takový výsledek stavební činnosti, jímž vznikne věc. Výsledek stavební činnosti se přitom považuje za věc tehdy, jestliže stavební práce pokročily natolik, že je rozeznatelný půdorys stavby a nadzemní podlaží.<sup>112</sup> Barešová s Baudyšem k otázce stavby uvádí: „*Pojem „stavba“ může totiž mít mnoho významů a podle účelu a smyslu právního předpisu, o který jde, musí být odlišně vykládán tak, aby při aplikaci konkrétního právního předpisu nevznikaly absurdní situace. V občanskoprávním smyslu je třeba pojem stavba chápat jako hmotnou relativně samostatnou existující věc. Ve smyslu stavebněprávním se za stavbu považuje mnohdy i část stavby (např. „stavba střechy“) nebo též činnost vedoucí ke vzniku stavby v občanskoprávním smyslu nebo k její úpravě. Pro uvedenou mnohoznačnost pojmu „stavba“ praxe u mnoha typů staveb dosud nevytvořila jednotný pohled při řešení otázky, který typ stavby je spojen se zemí právě pevným základem a který nikoli. Proto u mnoha typů staveb (hřiště, lyžařský svah, umělé koryto řeky, opěrná zeď, hrob atd.) neexistuje vyhraněná odpověď na otázku, zda se jedná o samostatné nemovitosti v právním slova smyslu či o součást pozemku*

---

<sup>110</sup> Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ust. § 26.

<sup>111</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ust. § 119 odst. 1, 2.

<sup>112</sup> Stanovisko Sc 1/89, uveřejněné pod číslem 15/1989 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozhodnutí zveřejněné pod č. 285/1999 Sbírky soudních rozhodnutí ve věcech správních a dále rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 31. 5. 1995, sp. zn. 3 Cz 57/92.

*nebo jiné stavby.*<sup>113</sup> Judikatura, která v té době řešila právní povahu různých typů staveb, je ve většině případů použitelná i dnes. Vzhledem k tomu, že je tato judikatura předmětem dalšího výkladu, nebude již na tomto místě podrobněji rozváděna.

V souvislosti s tehdejšími pojetím superficiální zásady je vhodné stručně zmínit i to, jak se tato úprava projevila v katastru nemovitostí. Pro vznik stavby ve smyslu občanskoprávním, nebyl podmínkou zápis rozestavěné nemovitosti do katastru nemovitostí. Stěžejním předpisem v této oblasti byl katastrální zákon č. 344/1992 Sb. a dále zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, kterým byl upraven způsob zápisu věcných práv do tehdejšího katastru nemovitostí. Katastrální zákon vyřešil neurčitost pojmu „stavba“ po svém tím, že jej sofistikovaně nahradil termínem „budova“. Tím se vyhnul mnoha nesrovnalostem. V katastru nemovitostí se neevidovaly všechny budovy spojené se zemí pevným základem, nýbrž pouze ty, které jsou vymezeny v ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb., katastrálního zákona. V katastru se tehdy evidovaly pozemky v podobě parcel, byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky, rozestavěné budovy a stavby spojené se zemí pevným základem. V katastru nemovitostí se neevidovaly stavby mající z hlediska stavebně-právních předpisů povahu drobných staveb. Definice budovy se nacházela v ustanovení § 27 písm. k), dle kterého se jednalo o nadzemní stavbu, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. V ustanovení § 27 písm. l) se nachází definice rozestavěné budovy, podle níž se: *„rozestavěnou budovou rozumí budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním.“* Legislativa v té době jasně stanovila, že pokud chce někdo zcizit rozestavěnou budovu, k převodu vlastnického práva je nezbytný vklad do katastru nemovitostí. Již však nebyla vyřešena otázka, zda a jak je možné nakládat s rozestavěnou budovou před dobudováním do zákonem kvalifikovaného stadia. Navíc je třeba říci, že rozestavěná budova, která dosáhne kvalifikovaného stadia, nemusí být v katastru nemovitostí evidována, protože zahrnutí do této evidence je ponecháno na iniciativě vlastníka. Katastrální zákon dále v § 5 odst.

---

<sup>113</sup> BAREŠOVÁ, BAUDYŠ. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. 4. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2007. s. 397-402. ISBN 978-80-7179-594-0.

5 určil, že pro poznání stavu rozestavenosti budovy je určující čestné prohlášení vlastníka nemovitosti či jiného oprávněného s úředně ověřeným podpisem.<sup>114</sup>

Co se týče kritéria u věcí nemovitých – pevného spojení se zemí, toto kritérium bylo ve své době zvoleno poněkud nešťastně, protože bylo absolutně nejasné jak pro laickou, tak odbornou veřejnost. Jak na základě této definice správně určit, zda se jedná o stavbu movitou nebo stavbu nemovitou? Má se pro posouzení typu stavby použít hledisko obvyklosti, tj. zda taková stavba obvykle bývá spojená se zemím pevným způsobem, nebo je nutné zkoumat skutečný způsob spojení se zemí? V prvním případě by bylo nutné, aby byla rozhodováním soudů vytvořena typologie staveb, která by dávala odpověď na tuto otázku. V případě druhém by si osoby museli při každém nakládání se stavbou opatřit znalecký posudek, který by určil, jaké je skutečné spojení stavby se zemí. Jedině tak by dosáhli právní jistoty v právních vztazích, zejm. při uzavírání smluv, kde by stavba byla jejím předmětem. Ani to by však těmto osobám neposkytlo stoprocentní jistotu, a to z toho důvodu, že znalec není způsobilý k řešení právních otázek, nýbrž jen těch faktických. Toto řešení s sebou navíc ve svém důsledku nese prodloužení a prodražení celého procesu dispozice s věcí. Pokud by se stalo, že by posouzení stavby podle daného kritéria bylo nesprávné, mohlo by se stát, že by se osoba místo vlastníkem dané stavby stala pouze jejím držitelem v dobré víře. Zákon totiž stanovuje odlišné požadavky pro převedení vlastnického práva k věci movité i nemovité. Jestliže by osoba tento požadavek nesplnila, nemohla by se skutečným vlastníkem stavby stát. Převedení vlastnického práva ke stavbě by tak nevyvolalo presumované právní účinky.<sup>115</sup> Určité řešení přinesl nález Ústavního soudu, podle kterého je stavbou spojenou se zemí pevným základem pouze taková stavba, kterou není možné oddělit od pozemku, aniž by došlo k jeho znehodnocení.<sup>116</sup> Byl vydán i jiný nález Ústavního soudu, ve kterém bylo stanoveno: „*Závěr o tom, že stavba je spojena se zemí pevnými základy, je třeba vždy posuzovat podle povahy a okolností konkrétního případu, zpravidla na základě odborného stavebně technického vyjádření. Ústavní soud nesdílí názor stěžovatelů, že takový závěr lze učinit jen na základě znaleckého posudku, umožňuje-li to charakter věci, v projednávaném případě stavby, lze použít i odborné vyjádření kompetentního orgánu, např. stavebního úřadu.*“<sup>117</sup> Legislativní nedostatek byl tehdy vyrovnán zákonem o

---

<sup>114</sup> MIKEŠ, J. Nad novelami katastrálních zákonů (katastrální blýskání na časy). *Ad Notam*. 1996, č. 5/1996, s. 100.

<sup>115</sup> BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010. s. 98-117. ISBN 978-80-7400-304-2.

<sup>116</sup> Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 24. 5. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93.

<sup>117</sup> Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 3. 8. 1999, sp. zn. IV. ÚS 189/99.

dani z nemovitosti.<sup>118</sup> Ten zdaňovací povinnost zavedl zvlášť na pozemky a zvlášť na stavby, bez ohledu na to, zda tyto stavby byly s půdou spojeny pevným základem či nikoliv. Tím se zákonodárce vyhnul neurčitému pojmu.<sup>119</sup> V této pasáži bylo jasně demonstrováno, že tento způsob právní úpravy nebyl zvolen vhodně, vzbuzoval pochybnosti a tím i přispíval k celkové právní nejistotě, která však byla nežádoucím jevem právního státu.

Nyní bude výklad směřován k platné právní úpravě, kde věci nemovité nejsou určeny generálními znaky, nýbrž následujícím konkrétním výčtem:

#### **a) Pozemky**

Občanský zákoník pojem „pozemek“ používá, nicméně neobsahuje žádnou definici tohoto pojmu. Konkrétní definici tudíž musíme hledat v jiném právním předpise, kterým je katastrální zákon<sup>120</sup>. Ten jinými slovy v § 2 říká, že pozemkem je část zemského povrchu, která je fakticky či právně oddělena od ostatních částí zemského povrchu. Z mého pohledu je absence konkrétní definice pojmu „pozemek“ v občanském zákoníku velkým nedostatkem. Zákony mají být psány srozumitelně a jasně, aniž by bylo nutné dotvářet je postupem času pomocí soudní judikatury. Proč zákonodárce vynechal definici tohoto pojmu, která je tak důležitá pro správnou aplikaci superficiální zásady, se můžeme jen domnívat. Pravděpodobně chtěl přesné vymezení pojmu přenechat úpravě jiného právního předpisu, v tomto případě katastrálnímu zákonu. Bude však vhodné definici podle tohoto předpisu aplikovat i na vztahy plynoucí z práva občanského? Baudyš v komentáři ke katastrálnímu zákonu dává jasnou odpověď: „*Samotná podstata pozemku však novým občanským zákoníkem definována není. Lze ji však snadno dovodit s odkazem na definici uvedenou v katastrálním zákoně. Pozemkem tedy bude vždy část zemského povrchu oddělená od zbytku zemského povrchu určitou hranicí. Obecně tedy bude pozemek charakterizován pojmovými znaky část zemského povrchu a hranice. Pro různé účely lze volit hranici libovolného typu. Aby však šlo o pozemek ve smyslu katastrálního zákona, musí být od zbytku zemského povrchu oddělen takovou hranicí, která je v definici podle písmene a) uvedena.*“<sup>121</sup>

---

<sup>118</sup> Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti.

<sup>119</sup> BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010., s. 98-117. ISBN 978-80-7400-304-2.

<sup>120</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

<sup>121</sup> BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon*. 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 4-13. ISBN 978-80-7400-525-1.

V souvislosti s pojmem „pozemek“ je na místě uvést také definici pro pojem „**parcela**“, kterou katastrální zákon rovněž užívá. Pozemek nemusí být dle zmíněného zákona vždy parcelou. Naopak však platí, že parcela musí být vždy pozemkem. K tomu, aby byl pozemek taktéž parcelou, musí být geometricky a polohově určen, tj. musí být přesně stanoven jeho tvar i poloha. To však není všechno – pozemek musí být navíc zachycen v katastrální mapě a také musí být označen parcelním číslem. Teprve poté je takový pozemek, který splňuje parametry parcely, způsobilým předmětem obchodu. Baudyš k problematice dodává, že mezi veřejností panuje názor, „že zatímco pozemek je část zemského povrchu nacházející se v terénu, parcela není v přírodě, ale na katastrální mapě. Z těchto názorů je potom mylně vyvozován závěr, že pokud je zde nesoulad mezi ohraničením pozemků v terénu a jejich obrazem v katastrální mapě, měl by být stav v terénu upraven tak, aby vyobrazení v katastrální mapě odpovídalo. Pro takový závěr však zákon nedává žádnou oporu.“<sup>122</sup>

#### **b) Podzemní stavby se samostatným účelovým určením**

Občanský zákoník za samostatnou nemovitou věc považuje také podzemní stavbu se samostatným účelovým určením, jedná se např. o podzemní metro (jehož právní povaha je však problematičtější), vinný sklep nebo podzemní garáže.<sup>123</sup>

#### **c) Věcná práva k nim**

Ze zákonného ustanovení dále vyplývá, že za věc nemovitou je třeba považovat také např. právo vlastnické, držbu nebo služebnost, pokud se však vztahuje k pozemku nebo podzemní stavbě se samostatným účelovým určením. Taková práva jsou nehmotnou nemovitou věcí.<sup>124</sup> Dále je vhodné upozornit na výslovné zákonné ustanovení § 1242 občanského zákoníku, dle kterého se za věc nemovitou pokládá také právo stavby. Stavba, která právu stavby vyhovuje, je jeho součástí a zároveň podléhá ustanovením o nemovitých věcech, i kdyby se v daném případě mělo jednat o stavbu movitou.<sup>125</sup>

---

<sup>122</sup> BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon*. 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 4-13. ISBN 978-80-7400-525-1.

<sup>123</sup> LAVICKÝ, P., kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1762-1767. ISBN 978-80-7400-529-9.

<sup>124</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 374-375. ISBN 978-80-7478-326-5.

<sup>125</sup> LAVICKÝ, P., kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1762-1767. ISBN 978-80-7400-529-9.



#### **d) Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon**

Za věci nemovité prohlásil občanský zákoník i některá práva. Především se jedná o právo stavby, o kterém bylo pojednáno výše.

#### **e) Věc, která podle ustanovení jiného zákona není součástí pozemku, pokud ji není možné přenést z místa na místo bez porušení její podstaty**

Věcí nemovitou je dále i ta věc, kterou nelze volně přemísťovat, aniž by došlo k porušení její podstaty, pokud tak současně stanoví jiný zákon. Přirozená povaha takové věci je nemovitá, proto ji zákonodárce do zákonného výčtu zařadil. Pro příklad lze uvést horní zákon, který výslovně stanovil, že „*Ložisko nevyhrazeného nerostu je součástí pozemku.*“<sup>126</sup> Důkazem z opaku lze dovodit, že ložisko vyhrazeného nerostu součástí pozemku není, toto ložisko je věcí nemovitou.<sup>127</sup> Dalším příkladem je zákon o elektronických komunikacích, který v § 104 odst. 10 stanovil: „*Síť elektronických komunikací (včetně stožárů, nadzemního i podzemního komunikačního vedení a jejich opěrných a vytyčovacíh bodů) není součástí pozemku ve smyslu jiného právního předpisu a je ve smyslu jiného právního předpisu považována za inženýrskou síť.*“<sup>128</sup> Již z této věty plyne, že inženýrské sítě rovněž nejsou součástí pozemku, jsou věci nemovitou. Jiným právním předpisem je zákon o pozemních komunikacích, který v § 9 odst. 1 explicitně určil, že „*Stavba dálnice, silnice a místní komunikace není součástí pozemku.*“<sup>129</sup> V minulosti vznikaly ohledně právní povahy pozemních komunikací výkladové problémy, zákon před novelizací výslovně nestanovil, že pozemní komunikace nejsou součástí pozemku. Z jeho ustanovení však tento závěr vyplýval nepřímě. Toto východisko dále potvrdil svým rozsudkem Nejvyšší soud, když judikoval, že místní komunikace může být samostatnou věcí v občanskoprávním smyslu.<sup>130</sup> Další příklad nám poskytne i zákon o vodách<sup>131</sup>, který u povrchových a podzemních vod určil, že nejsou předmětem vlastnictví, ani součástí či příslušenstvím pozemku.

Věcí nemovitou je dále podle občanského zákoníku i bytová jednotka, konkrétně podle ustanovení § 1159: „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na*

---

<sup>126</sup> Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ust. § 7.

<sup>127</sup> LAVICKÝ, P., kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1762-1767. ISBN 978-80-7400-529-9.

<sup>128</sup> Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích).

<sup>129</sup> Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

<sup>130</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2006, sp. zn. 31 Cdo 691/2005.

<sup>131</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ust. § 3 odst. 1.

*společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*“ Spoluvlastnictví založené na vlastnictví jednotek je zvláštním případem spoluvlastnictví k pozemku. O tom blíže pojednává ustanovení § 1160 odst. 2 občanského zákoníku: „*Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.*“ Byt se může stát jednotkou prohlášením vlastníka, pokud bytový dům zahrnuje alespoň dva byty – „*Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.*“<sup>132</sup> Jednotka dále může vzniknout výstavbou domu s jednotkami na základě předem uzavřené smlouvy budoucích vlastníků jednotek. O dalším způsobu vzniku jednotky hovoří § 1165 občanského zákoníku, dle kterého jednotka vznikne, pokud o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění. Spoluvlastnictví k pozemku na základě bytového spoluvlastnictví je vždy nutné promítnout na základě zápisu do katastru nemovitostí. A jak je určována velikost spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků ve vztahu k pozemku? Rozhodující je v tomto ohledu poměr podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.<sup>133</sup>

Dále je vhodné zmínit i § 3055 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého jsou nemovitými věcmi také ty stavby spojené se zemí pevným základem postavené na cizím pozemku, které se nestaly do začátku účinnosti občanského zákoníku součástí pozemku. O přechodných ustanoveních však bude blíže pojednáno dále v této práci.

### **3.1.3 Stavba**

Přestože je přesné vymezení tohoto pojmu pro právní praxi tak důležité, přesnou definici stavby v zákoně nedohledáme (stejně jako v případě definice pozemku). V § 506 odst. 1 občanského zákoníku je psáno: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod*

---

<sup>132</sup> Zákon č. 89/2012, občanský zákoník, ust. § 1158 odst. 1.

<sup>133</sup> PEKÁREK, M., kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 104. Edice Učebnice Právnické fakulty MU, sv. č. 516. ISBN 978-80-210-7750-8.

*povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. “* Pro správnou aplikaci superficiální zásady však musíme vědět, co měl zákonodárce pod pojmem „stavba“ na mysli. Mohou být pod tento pojem zahrnuty např. pouze stavební základy, může se jednat pouze o tzv. hrubou stavbu, aby na ní bylo možné aplikovat superficiální zásadu? Lze pod pojem zahrnout např. i rybníky nebo hráze jako stavební dílo? A jak je to se zvláštní kategorií staveb, jako je např. parkoviště, ložisko nerostů nebo třeba přistávací dráha letiště? Ani na jednu otázku nám zákon neposkytuje odpověď. Tyto mezery bylo nutné časem doplnit judikaturou. Ani ta však není konzistentní. Sami soudci Nejvyššího soudu František Balák, Zdeněk Des a Jiří Spáčil již za účinnosti OZ 40/1964 (který pojem také nijak nedefinoval) přiznávali, že vymezení pojmu představuje trvalý problém soudní praxe.<sup>134</sup> Tento nedostatek v právní úpravě trvá bohužel dodnes. V tomto spatřuji další velký nedostatek naší právní úpravy, který by bylo vhodné řešit v rámci nových námětů *de lege ferenda*. Novelizací zákona by byla vnesena právní jistota do právních vztahů. Dodnes se například vedou spory o vlastnická práva k rybníkům a jiným vodním dílům. V případě, že pojem „stavba“ není zákonodárcem přesně stanoven, vodítkem pro vymezení pojmu může být jiný právní předpis, v tomto případě stavební zákon.<sup>135</sup> Ten pod tímto pojmem rozumí „*veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání... Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.*“<sup>136</sup> V tomto případě se však jedná o předpis veřejného práva. Bude možné jej aplikovat i na poměry soukromoprávní? Některé závěry přinesla judikatura. Právní povahou stavby se zabýval např. Nejvyšší soud, který judikoval stanovisko, podle kterého nelze použít veřejnoprávní definici stavby i na poměry soukromoprávní. Dle tohoto rozhodnutí není možné vykládat pojem „stavba“ pouze v kontextu stavebních předpisů, které ji chápou dynamicky, zatímco občanské právo chápe stavbu více staticky, jakožto výsledek stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů.<sup>137</sup> Alexandr Thöndel společně s Michaelou Zuklínovou „*stavbou zásadně rozumí vše, co vzniklo na pozemku stavební činností, co s pozemkem pevně (tj.*

---

<sup>134</sup> BALÁK, F., DES, Z., SPÁČIL, J. K pojmu „stavba“ z hlediska občanskoprávního v judikatuře posledních let. *Soudní rozhledy*. 1998. č. 12/1998. s. 313.

<sup>135</sup> NOVOTNÁ, M., KAAS ZAHOŘOVÁ, E. *Stavba jako pojem občanského práva*. Epravo.cz [online]. 2014 [cit. 22. 2. 2020]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/stavba-jako-pojem-obcanskeho-prava-96247.html>

<sup>136</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ust. § 2 odst. 3.

<sup>137</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.

v základech) souvisí a co zároveň má trvalý charakter.“<sup>138</sup> O vymezení pojmu se pokusil i komentář k občanskému zákoníku, podle kterého „lze za stavbu zřejmě považovat pouze takový výsledek stavební činnosti, který je s pozemkem spojen.“<sup>139</sup> Podle rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové „Ani stavební zákon nedefinuje pojem stavby vyčerpávajícím způsobem a naprosto konkrétně, nýbrž ponechává prostor pro volnou úvahu – správní uvážení správního orgánu. Všeobecně se však za stavební dílo považuje výsledek záměrné lidské činnosti, jehož provedení vyžaduje určitou míru stavebně technických znalostí a dovedností. Stavba přitom může vzniknout nejen tzv. mokrým procesem (zděním nebo litím), ale i pracemi pouze tesařskými nebo truhlářskými, při nichž jsou jednotlivé stavební prvky spojovány čepy, hřebíky, ale i jinak.“<sup>140</sup> Na základě výše uvedeného je zřejmé, že ohledně pojmu „stavba“ vznikají v názorech právních odborníků včetně soudní judikatury nejasnosti, které nejspíš potrvají i do budoucna. Pouhá definice pojmu veřejnoprávním předpisem se mi jeví nedostatečnou.

Nejasnosti dále prohlubuje i další zákonný pojem, který je důležité od pojmu stavba odlišovat – tím je pojem budovy. Tento pojem je ve srovnání s pojmem stavba významově užší. Je definován v katastrálním zákoně pro účely evidence v katastru nemovitostí, který jej chápe jako nadzemní stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.<sup>141</sup>

Otázkou, jaké požadavky musí stavba splňovat, aby bylo možné ji za stavbu považovat, řešil dále Vrchní soud v Praze.<sup>142</sup> Jedná se sice o rozhodnutí staršího data, které bylo vydáno ještě za účinnosti OZ 40/1964, z mého pohledu je však stále v praxi použitelné, navíc tento názor následují soudy i v novějších rozhodnutích. V tomto rozsudku vyslovil Vrchní soud názor, že pojem „stavba“ je třeba vykládat staticky, přitom však nemusí jít o stavbu stavebně dokončenou, tedy o „hrubou stavbu“. Podle něj je rozhodné, zda je stavba věcí způsobilou být předmětem občanskoprávních vztahů. Dle tohoto názoru tak stavba musí být vybudována alespoň do takového stadia, aby bylo jasným a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Od tohoto okamžiku totiž

<sup>138</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 383. ISBN 978-80-7478-326-5.

<sup>139</sup> LAVICKÝ, P., kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1793-1797. ISBN 978-80-7400-529-9.

<sup>140</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. 4. 2003, čj. 31 Ca 24/2002-27.

<sup>141</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

<sup>142</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Praze, ze dne 28. 1. 1994, sp. zn. 3 Cdo 375/93.

veškeré další práce směřují pouze k dokončení věci, která již vznikla, někomu vlastnický náleží, a je tedy i způsobilým předmětem smluvních ujednání. Dokončení konstrukce základů stavby však samo o sobě není zřízením stavby.

Výše uvedené rozhodnutí řeší okamžik vzniku stavby ve smyslu občanskoprávním. Jak je to ale se zánikem stavby? Tím se zabývá jiný judikát vydaný Vrchním soudem v Praze: *„Z podobného pohledu jako posuzujeme vznik stavby, je nutno zkoumat rovněž okamžik jejího zániku jako věci. Z předchozího pak dovodíme, že na zánik stavby můžeme usuzovat ve stavu alespoň o málo kvantitativně nižším, než jakého je zapotřebí pro úvahu o jejím vzniku. Stavba tudíž zaniká a přestává být v občanskoprávním slova smyslu věcí tehdy, není-li již (například v souvislosti s prováděnou demolicí) patrně dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. I když může k zániku původní stavby jako věci výjimečně dojít i jiným způsobem (například obestavením i za situace, kdy ještě je dispozice stavby patrna), vždy zaniká při demolici obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním nadzemním podlažím (obvykle při současném odstranění zdiva příček).“<sup>143</sup>*

Superficiální zásada má rovněž dopad na kulturní památky. Na vydání zákona OZ 89/2012 reagovala novela zákona o státní památkové péči<sup>144</sup>, dle které bude moci být za kulturní památku samostatně prohlášena stavba, která není samostatnou věcí.<sup>145</sup> Taková kulturní památka bude považována za nemovitou kulturní památku. V souladu s dosavadní právní úpravou bylo možné za kulturní památku prohlásit pouze věc. Není pravidlem, že by současně se stavbou byl prohlášen za kulturní památku rovněž pozemek, na němž se stavba nachází, protože v mnoha případech je nositelem historické hodnoty stavba, nikoli pozemek – nebo naopak. Novelizace zákona o státní památkové péči tak reagovala na změnu v přístupu ke stavbám a pozemkům.<sup>146</sup>

Pro určení toho, kdy je stavba samostatnou věcí a kdy se už stává součástí pozemku, je nutné vždy zvažovat, *„zda stavba může být samostatným předmětem práv a povinností, a to s přihlédnutím ke všem okolnostem věci, zejména k tomu, zda podle zvyklostí v právním styku*

---

<sup>143</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 31. 1. 1994. sp. zn. 3 Cdo 95/92.

<sup>144</sup> Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

<sup>145</sup> Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ust. § 2.

<sup>146</sup> ADÁMKOVÁ, P. *Stavba a nový občanský zákoník. Přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. 1. vyd., Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013, s. 20. ISBN 978-80-87438-43-5.

je účelné, aby stavba jako samostatná věc byla předmětem právních vztahů (např. koupě a prodeje, nájmu apod.) a také k jejímu stavebnímu provedení.<sup>147</sup> Existuje spousta objektů, u kterých není zcela jednoznačné, zda se jedná o stavby ve smyslu občanského práva.

V každém případě je tedy nutné zodpovědět otázku, zda se v posuzovaném případě jedná o stavbu, či o pouhou terénní úpravu pozemku. Na první pohled by se tato otázka mohla zdát nadbytečnou – v obou případech je totiž v souladu se superficiální zásadou vlastníkem daného objektu vlastník pozemku.<sup>148</sup> Správná kvalifikace objektu je však nutná např. pro správnou aplikaci přechodných ustanovení či z pohledu soudní ochrany.

První kategorii těchto staveb představují vodní díla. Definici vodních děl nalezneme ve vodním zákoně<sup>149</sup>, podle kterého jsou vodní díla stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod, k nakládání s vodami, ochraně před škodlivými účinky vod, k úpravě vodních poměrů nebo k jiným účelům sledovaným tímto zákonem, a to zejména přehrady, hráze, vodní nádrže, jezy, studny atd. Vodní zákon tedy považuje vodní díla za stavby. Je taková definice aplikovatelná i v soukromém právu? Jednou z důležitých zásad občanského zákoníku je nezávislost uplatňování soukromého práva na uplatňování práva veřejného.<sup>150</sup> Odpověď nalezneme v četné judikatuře. Pro příklad uveďme rybníky, jejichž definici nalezneme v zákoně o rybářství: „*Rybníkem se rozumí vodní dílo, které je vodní nádrží určenou především k chovu ryb, ve kterém lze regulovat vodní hladinu, včetně možnosti jeho vypouštění a slovení; rybník je tvořen hrází, nádrží a dalšími technickými zařízeními.*“<sup>151</sup> Právní povahou rybníka se zabýval Nejvyšší soud v jednom ze svých rozsudků: „*Rybník není ve smyslu občanskoprávním samostatnou věcí, se kterou by mohlo být nakládáno odděleně od pozemků tvořících jeho dno a břehy; proto nemůže být ani stavbou.*“<sup>152</sup> Rybník tvoří více součástí, které společně plní funkci rybníka. Tyto součásti jsou vodními díly samy o sobě a mohou být považovány za samostatné věci. Jako příklad lze uvést hráze, výpustní zařízení rybníka a další. Pokud by bylo vlastnictví těchto součástí odlišné, rybník jako celek by poté mohl jen těžko plnit svoji funkci. Pro určení právního charakteru této součásti je vždy nutné

<sup>147</sup> SPÁČIL, J. Stavby a obdobné objekty v judikatuře Nejvyššího soudu. *Soudní rozhledy*. 2005, č. 8/2005, s. 281.

<sup>148</sup> HORÁČEK, Z.; PAVOUK, J. *Vodní díla a jejich právní režim*. Epravo.cz [online]. 2017 [cit. 4. 5. 2020]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vodni-dila-a-jejich-pravni-rezim-106108.html>

<sup>149</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ust. § 55.

<sup>150</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ust. § 1 odst. 1.

<sup>151</sup> Zákon č. 99/2004 Sb., o rybářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství), ust. § 2 písm. c).

<sup>152</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1192/97.

posuzovat jednotlivé případy individuálně. Podobný závěr učinil Nejvyšší soud i v rozsudku, ve kterém řešil právní povahu hráze rybníka: „*O tom, zda hráz rybníka je samostatnou věcí v právním smyslu anebo zda jde o součást pozemku, na kterém stojí, nelze učinit obecný závěr bez posouzení konkrétní situace. Při 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.*“ V tomto konkrétním případě bude záležet na tom, zda tato hráz vznikla navršením zeminy, která postupně přechází v pozemek pod ní ležící, nebo zda převažují stavební materiály, které tvoří samostatnou stavbu na pozemku. Soudy se tak budou muset vždy vypořádat s otázkou, zda stavba může být samostatným předmětem práv a povinností a budou tak muset přihlídnout ke všem okolnostem věci, zejména k tomu, zda je účelné, aby stavba byla předmětem právních vztahů jako samostatná věc.<sup>153</sup> Dále se budou muset zabývat stavebním provedením objektu a také tím, zda je stavba spojená se zemí pevným základem.<sup>154</sup> V souvislosti s určováním právní povahy objektů vydal Ústavní soud nálezh, ve kterém se vyjádřil následovně: „*Je notoriou, že stavba je nemovitostí pouze tehdy, je-li spojena se zemí pevným základem (§ 119 odst. 2 občanského zákoníku). Jde-li o stavbu spojenou se zemí pevným základem či nikoliv, je třeba vždy posoudit podle okolností konkrétního případu. Přitom „spojení se zemí pevným základem“ je možno stručně charakterizovat tak, že věc nesmí být oddělitelná od země, aniž by došlo k porušení věci. Pevné spojení věci se zemí musí být zároveň takové, aby bylo schopno odolat zejména účinkům přírodních vlivů dané lokality na věc a účinkům vlastního působení věci. Z hlediska stavebního je pevný základ základovou prostorovou konstrukcí geometricky a fyzikálně jednoznačně vymezenou a definovanou, a to pro konkrétní stavební objekt, v konkrétní lokalitě a v konkrétních vnitřních a vnějších podmínkách. Je zřejmé, že posouzení existence pevného základu konkrétní stavby je otázkou odbornou, k níž soud zpravidla nemá dostatek odborných znalostí, a proto je třeba v rámci dokazování provést důkaz znaleckým posudkem či odborným vyjádřením. Důkaz znaleckým posudkem včetně případného slyšení znalce je soud oprávněn hodnotit podle § 132 občanského soudního řádu, čili především podle zásady volného hodnocení důkazů. Hodnocení soudu však nemohou podléhat odborné znalecké závěry ve smyslu jejich správnosti, soud může hodnotit*

---

<sup>153</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.

<sup>154</sup> HORÁČEK, Z.; PAVOUK, J. *Vodní díla a jejich právní režim*. Epravo.cz [online]. 2017 [cit. 4. 5. 2020]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vodni-dila-a-jejich-pravni-rezim-106108.html>

*přesvědčivost posudku co do jeho úplnosti ve vztahu k zadání, logické odůvodnění znaleckého nálezu a jeho soulad s ostatními provedenými důkazy.*<sup>155</sup>

Úskalí, která jsou spjata se současnou právní úpravou v souvislosti s vymezením právní povahy vodních děl, zde byla nastíněna. Ještě složitější situace však nastává tehdy, kdy je vodní dílo součástí pozemků s několika vlastníky. Vodní dílo by tak bylo předmětem zvláštního druhu spoluvlastnictví, ve kterém nebudou práva a povinnost jednotlivých vlastníků na první pohled zřejmá. Někteří vlastníci nemusí mít na provozu vodního díla zájem. Lze si představit příklad, kdy hráz, vzniklá navršením zeminy má několik vlastníků a jeden z nich se rozhodne hráz na svém pozemku zničit. Lze mu v tomto zamýšleném jednání bránit, především za situace, kdy tato hráz není ani z občanskoprávního pohledu stavbou? A jak řešit situaci, kdy je vodní dílo složeno z několika součástí, jež jsou ve vlastnictví několika osob? Nejvhodnějším řešením by nepochybně bylo sjednocení vlastnictví daných součástí vodního díla. To však nebude ve všech případech možné.<sup>156</sup> Lze tedy shrnout, že není možné rybník jako jeden celek převádět, např. kupní smlouvou – jeho jednotlivé části naproti tomu mohou být samostatným věcmi, tudíž předměty vlastnického práva. Za vlastníky rybníka budou považováni všichni vlastníci jednotlivých složek rybníka. Jedná se zjevně o nepřijatelnější řešení vzhledem k mnoha kontroverzím, které současná právní úprava přináší.<sup>157</sup>

Nejvyšší soud se zabýval i otázkou, zda je zatrubnění potoka jako vodní dílo vedené pod povrchem pozemku – zastavěné plochy, na níž stojí obytný dům – součástí pozemku.<sup>158</sup> Ve svém rozsudku vyvodil závěr, že takové vodní dílo není jako stavba součástí pozemku, nýbrž je samostatným předmětem vlastnictví (samostatnou věcí).<sup>159</sup>

Zajímavá je dále i otázka právní povahy studny. K této problematice se vyjádřil Nejvyšší soud v jednom ze svých rozsudků následovně: „*Studna je stavbou, a tudíž samostatnou věcí ve smyslu občanskoprávním (bez ohledu na pojetí vodohospodářské), jestliže je výsledkem lidské stavební činnosti, kterou byla vytvořena určitá, převážně podzemní*

---

<sup>155</sup> Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 6. 5. 2003, sp. zn. I. ÚS 483/01.

<sup>156</sup> HORÁČEK, Z.; PAVOUK, J. *Vodní díla a jejich právní režim*. Epravo.cz [online]. 2017 [cit. 4. 5. 2020]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vodni-dila-a-jejich-pravni-rezim-106108.html>

<sup>157</sup> BERÁNEK, D. Judikatura NSS: Rybníky. *Soudní rozhledy*. 2019. číslo 4/2019, s. 110.

<sup>158</sup> LAVICKÝ, P.; POLIŠENSKÁ, P. Judikatura k rekodifikaci. *Věci v právním smyslu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2013, s. 221. ISBN 978-80-7478-040-0.

<sup>159</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. 7. 2004, sp. zn. 28 Cdo 288/2004.



*konstrukce, jež ve směru dovnitř ohraničuje prostor, jenž má být zčásti zaplněn vodou a zčásti sloužit jejímu čerpání. Nemá-li studna žádnou konstrukci, nejde o samostatnou věc, ale o součást pozemku (např. pouhý nezpracovaný vrt, nijak nevymezený proti okolí).“<sup>160</sup>*

Z uvedeného jasně plyne, že záleží na tom, zda má či nemá studna vnitřní stavební konstrukci. Dle Jiřího Spáčila je tak studna z betonových skruží stavbou nemovitou.<sup>161</sup>

Další problematiku tvoří tzv. meliorační zařízení. Autor Jiří Spáčil zastává názor, že meliorační zařízení je součástí pozemku. „*Součástí pozemku (a tedy nikoliv samostatnými stavbami) jsou rovněž venkovní úpravy (opěrné zdi, dlažby a obruby, květinová jezírka, venkovní předložené schody, ploty o výšce menší než 100 cm a další (viz R 4/1992); je však třeba přihlížet ke všem okolnostem věci a patrně nelze mechanicky vycházet z hranice 100 cm pro posouzení plotu jako součásti pozemku anebo věci samostatné).“<sup>162</sup>*

O právní povaze jeskyně bylo již výše v této práci pojednáno. Pokud je jeskyně ložiskem vyhrazených nerostů, patří jeskyně vlastníku ložiska a naopak, pokud se jedná o ložisko nevyhrazených nerostů, patří jeskyně vlastníku předmětného pozemku. Nejvyšší soud se ve svém rozsudku zabýval i právní povahou lomu, dle kterého se jedná o místo, kde dochází k dobývání ložiska nerostů. Určil, že lom je součástí ložiska vyhrazených nerostů anebo pokud se jedná o ložiska nevyhrazených nerostů, je pak lom součástí pozemku, na kterém se ložisko nevyhrazených nerostů nachází. Lom není samostatným objektem právních vztahů.<sup>163</sup>

Dále např. terasa, která je vytvořená venkovní úpravou a zpevněním povrchu pozemku, je součástí pozemku, a nikoliv samostatnou stavbou. Judikatura se musela vypořádat i s otázkou právní povahy parkoviště: „*Parkoviště, představované pozemkem, jehož povrch byl zpracován zpevněním povrchu za účelem parkování automobilů, není z hlediska občanskoprávního stavbou.*“<sup>164</sup> Stejně tak byla řešena právní povaha skalky vytvořené zpevněním povrchu pozemku kameny a osázením trvalými rostlinami, která se rovněž stává součástí pozemku jakožto věci hlavní a jejím vlastníkem je vlastník pozemku, a nikoli osoba, která skalku

---

<sup>160</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 8. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2597/2010.

<sup>161</sup> SPÁČIL, J. Stavby a obdobné objekty v judikatuře Nejvyššího soudu. *Soudní rozhledy*. 2005. číslo 8/2005, s. 281.

<sup>162</sup> SPÁČIL, J. Stavby a obdobné objekty v judikatuře Nejvyššího soudu. *Soudní rozhledy*. 2005. číslo 8/2005, s. 281.

<sup>163</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdon 265/96.

<sup>164</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/97.

vybudovala.<sup>165</sup> Podobný závěr je vyvozen v případě osiv, sadeb, hnojiv a chemikálií, které jsou použity k osetí, pohnojení a postřiku pozemku. Jakmile dojde k jejich užití, stávají se tyto druhové věci součástí.<sup>166</sup>

Lze shrnout, že posouzení toho, zda jde v konkrétním případě o stavbu, bude i nadále ve velké míře záležet na uvážení soudu. Tato skutečnost je z mého hlediska legislativním nedostatkem. Je pravdou, že zákony by neměly být psány příliš kazuisticky, na druhou stranu však občanský zákoník neposkytl ani obecnou definici pojmu stavba. Tato oblast přináší soudům široký prostor pro soudcovskou normotvorbu, naopak laxní či odmítavý postup soudů by byl v rozporu s notorií *denegatio iustitiae*.

#### 3.1.4 Neoprávněná stavba, nepovolená stavba, stavba zřízená na cizím pozemku

V souvislosti se superficiální zásadou je vhodné zmínit další pojem, kterým je neoprávněná stavba. Jedná se o stavbu, která byla na cizím pozemku postavena bez platného právního titulu. Může se jednat o případ koupě pozemku, na kterém nabyvatel postavil stavbu, kdy se následně kupní smlouva ukázala být neplatnou. Za zmínku stojí rozhodnutí Nejvyššího soudu, podle kterého „*je stavba neoprávněná tehdy, stavěl-li někdo na cizím pozemku, aniž by mu svědčil právní titul, umožňující na cizím pozemku zřídit stavbu. Pro klasifikaci stavby jako neoprávněné je nerozhodné, zda stavebník měl stavební povolení. Stejně tak není rozhodující samotné vědomí vlastníka pozemku (resp. státních orgánů) o stavbě.*“<sup>167</sup> Dále bylo také Nejvyšším soudem judikováno, že právo na ochranu proti neoprávněné stavbě se nepromlčuje.<sup>168</sup> Aby se vlastník takového pozemku mohl účinně bránit, je nutné rozlišovat mezi stavbou movitou a nemovitou. Je-li stavba stavbou nemovitou, pro nápravu protiprávního stavu je zapotřebí postupovat podle § 1084 a § 1085 občanského zákoníku.

Dle § 1084 připadá stavba zřízená na cizím pozemku vlastníkovému pozemku. Pokud se jedná o náhradu nákladů, záleží na tom, zda byl stavebník v dobré víře, či nikoliv. Pokud byl, náleží mu náhrada účelně vynaložených nákladů, tj. těch, které na stavbu objektivně a účelně vynaložil. Jestliže stavitel v dobré víře nebyl, zákon takového stavebníka staví na roveň nepřikázanému jednateli (tj. vlastník pozemku staviteli nahradí pouze to, o co se reálně zvýšila

---

<sup>165</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 20 Cdo 4526/2007.

<sup>166</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. 3. 2004, sp. zn. 29 Odo 207/2002.

<sup>167</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2612/2003.

<sup>168</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002.

hodnota pozemku v důsledku stavby). Dobrou víru je nutné chápat tak, že zřizovatel stavby jednal v domněni, že zřizuje stavbu na svém pozemku, neměl však k takovému jednání příslušný soukromoprávní titul.<sup>169</sup> Přední odborník na civilní právo a soudce Nejvyššího soudu Jiří Spáčil ve svém článku polemizuje o tom, zda je možné omluvit i tzv. „subjektivní dobrou víru“, tj. omyl objektivně neomluvitelný. Nakonec dochází k závěru, že takové rozlišení občanský zákoník neobsahuje, a proto k „subjektivní dobré víře“ nebude možné přihlížet.<sup>170</sup> V tomto názoru lze s autorem souhlasit již vzhledem k obecně známému právnímu principu „*Ignorantia legis non excusat*“. Dále je nutné zvážit, jak by takovým výkladem byla narušena právní jistota vlastníka pozemku. Pokud jde o náhradu účelně vynaložených nákladů, zákon nestanovuje maximální výši. Dá se tedy předpokládat, že v případech, kdy hodnota stavby přesáhne hodnotu pozemku, vlastník pozemku využije aplikaci ustanovení § 1085 občanského zákoníku a bude žádat odstranění stavby na náklady stavitele. Soud však takovému návrhu nemusí vždy vyhovět. Mezi kritéria, podle kterých daný návrh bude hodnotit, patří zejména účelnost odstranění stavby, ekonomická ztráta vzniklá v důsledku odstranění stavby, rozsah zastavěného pozemku, dobrá víra zřizovatele stavby, možné budoucí využívání stavby atd.<sup>171</sup> Tyto závěry plynou např. z rozsudku Nejvyššího soudu z roku 2002.<sup>172</sup> I když se jedná o rozhodnutí vzniklé za účinnosti OZ 40/1964, bude využitelné (jako i ostatní rozhodnutí v této věci) i pro novou právní úpravu. Znění tehdejšího § 135c OZ 40/1964 a nynějšího § 1085 OZ 89/2012 je totiž velice podobné. Starší občanský zákoník pouze zaměnil pořadí možností nápravy. Na první místo zařadil možnost požadovat odstranění stavby ze strany vlastníka pozemku, teprve na druhé místo (pokud by první možnost nebyla účelná) zařadil možnost přikázat stavbu za náhradu do vlastnictví vlastníka pozemku. Největší rozdíl mezi starší a novější právní úpravou lze spatřovat ve zmínce o „účelnosti odstranění stavby“, kterou platný občanský zákoník vynechal. I přesto však bude stále nutné brát na účelnost odstranění stavby ohled.<sup>173</sup> Podle dalšího rozhodnutí Nejvyššího soudu bude zásadním důvodem pro vyhovění žalobě vlastníka pozemku na odstranění takto vzniklé stavby již sama skutečnost vědomí stavebníka, že nestaví na vlastním pozemku a k takové činnosti nemá občanskoprávní oprávnění.<sup>174</sup>

---

<sup>169</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 828/2017.

<sup>170</sup> SPÁČIL, J. Stavba na cizím pozemku – nová judikatura a nové problémy. *Soudní rozhledy*. 2017, č. 7-8/2017, s. 218.

<sup>171</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 306-307. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>172</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002.

<sup>173</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 306-307. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>174</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 5357/2007.

Ustanovením, které řeší důsledky pro stavitele, který zřídil stavbu v dobré víře, je § 1086 občanského zákoníku, podle kterého má stavitel v dobré víře možnost domáhat se po vlastníku pozemku, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu, pokud ten o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal. Stejně tak má vlastník pozemku možnost požadovat to samé, tj. může po zřizovateli stavby žádat, aby od něj pozemek koupil za obvyklou cenu. V takovém případě může vlastník pozemku podat žalobu na nahrazení projevu vůle kupujícího (tj. zřizovatele stavby) nebo se může domáhat vydání rozhodnutí, ve kterém bude deklarována povinnost uzavřít kupní smlouvu<sup>175</sup> podle § 80 písm. b) občanského soudního řádu.<sup>176</sup> O tomto převodu rozhodne soud na návrh jedné ze stran a zároveň rozhodne o povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu. Neoprávněná stavba tedy nemusí být vždy odstraněna. Tento závěr potvrdil také Ústavní soud, podle kterého má být otevřen prostor i pro jiné uspořádání vzájemných vztahů.<sup>177</sup>

Výše byly popsány možnosti řešení stavu, kdy zřizovatel postaví nemovitou stavbu na cizím pozemku. Další variantou, která může nastat, je zřízení movité stavby na cizím pozemku. Může se jednat o tzv. superedifikáty, zahradní chatky, altány, stánky, kůlny apod. Na takové případy nelze použít ustanovení § 1083 a násl. občanského zákoníku už jen z toho důvodu, že povaha takových věcí se nijak neliší od ostatních věcí movitých umístěných na pozemku, navíc věc movitá se nemůže stát součástí pozemku. Pro odstranění této movité stavby bude třeba využít jiného procesního prostředku, kterým je podání vlastnické žaloby na vyklizení pozemku.<sup>178</sup> Těmito případy se zabýval např. Nejvyšší soud ve svém usnesení 22 Cdo 12/2000.<sup>179</sup>

Nejvyšší soud se také zabýval otázkou, podle jaké právní úpravy má být posuzována oprávněnost stavby a dále i tím, podle jaké právní úpravy má dojít k vypořádání neoprávněných staveb. Starší rozsudek Nejvyššího soudu z roku 2001 obsahuje toto stanovisko: „*Oprávněnost stavby je třeba posoudit podle právní úpravy, jaká tu byla v době jejího vzniku, zatímco vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, na němž je stavba umístěna, probíhá*

---

<sup>175</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 308. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>176</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

<sup>177</sup> Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 4. 11. 2010, sp. zn. II. ÚS 2977/10.

<sup>178</sup> SPÁČIL, J. Stavba na cizím pozemku – nová judikatura a nové problémy. *Soudní rozhledy*. 2017, č. 7-8/2017, s. 218.

<sup>179</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 12/2000.

podle právní úpravy platné v době rozhodování soudu o neoprávněné stavbě.<sup>180</sup> Aktuálnější judikát z roku 2016 obsahuje naopak toto stanovisko: „Právní režim vypořádání neoprávněných staveb, zcela zřízených na cizím pozemku před nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., se řídí dosavadními předpisy (zejména § 135c obč. zák.).“<sup>181</sup> Jak je vidět, judikatura je v tomto ohledu hodně nekonzistentní a nejednotná.

Jestliže je předmětem sporu stavba či pozemek, které jsou ve spoluvlastnictví dvou a více osob, musí být všechny osoby zahrnuty mezi účastníky řízení. K otázce účastníků řízení se vyjádřil Nejvyšší soud následovně: „*Nechtější-li někteří spoluvlastníci pozemku (respektive i vlastníci stavby, pokud se domáhají jejího vypořádání oni) vystupovat na straně žalující, musí žaloba směřovat též proti nim.*“ Nejvyšší soud tento závěr odůvodnil těmi slovy, že rozhodnutí podle § 135c OZ 40/1964 vždy zasáhne do právních poměrů všech spoluvlastníků, a proto účastníky řízení musí být všichni tito spoluvlastníci. Dalším důvodem je, že ti spoluvlastníci, kteří by se řízení neúčastnili, by nebyli výrokem rozhodnutí vázáni a toto rozhodnutí by poté vůči nim netvořilo překážku „*rei iudicate*“. Pokud by tedy nastala situace, kdy by účastníky řízení nebyli všichni spoluvlastníci, nebylo by takové žalobě možné vyhovět pro nedostatek věcné legitimace.<sup>182</sup> Rozsudek je dle mého názoru aplikovatelný i na dnešní právní poměry.

Dalšími případy, které stojí za zmínku, jsou stavby zřízené na cizím pozemku na základě později zaniklého práva. Jde zejména o případy, kdy k zániku práva došlo v důsledku odstoupení od smlouvy, námítky relativní neplatnosti smlouvy nebo např. změny právní úpravy. V takových případech však nelze mluvit o tzv. neoprávněné stavbě, protože až do rozhodného okamžiku vyvolávalo právní jednání právní účinky. Po staviteli tak není možné žádat odstranění stavby. Dojde ke vzniku odděleného vlastnictví stavby a pozemku, kdy vlastník pozemku může žádat pouze plnění za užívání jeho pozemku z titulu bezdůvodného obohacení.<sup>183</sup> Výše uvedené je výstižně zachyceno např. v rozhodnutí Nejvyššího soudu: „*Případy, kdy stavebník staví na základě občanskoprávního titulu ke stavbě, jenž není časově omezen, ale toto jeho právo později zanikne, obč. zák. ani jiný právní předpis výslovně neřeší. Vlastnická práva ke stavbě a pozemku zůstávají odlišná (neuplatní se princip superficies solo cedit), jsou rovnocenná, navzájem si konkurující a žádné z nich nelze označit za právo silnější;*

---

<sup>180</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2392/99.

<sup>181</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015.

<sup>182</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. 7. 2014, sp. zn. 22 Cdo 4082/2013.

<sup>183</sup> SPÁČIL, J. Stavba na cizím pozemku – nová judikatura a nové problémy. *Soudní rozhledy*. 2017, č. 7-8/2017, s. 218.

ve vztahu k právu vlastníka stavby právě proto, že v době výstavby mohl objektivně očekávat, že v budoucnu nebude konfrontován se ztrátou občanskoprávního oprávnění mít stavbu na cizím pozemku. Po zániku tohoto práva se přitom nemůže jednat o tzv. neoprávněnou stavbu ve smyslu § 135c obč. zák., neboť charakter stavby jako neoprávněné je spojen s neexistencí občanskoprávního titulu v době, kdy je stavba prováděna. Jinými slovy řečeno, pokud v době vzniku stavby jako věci v právním slova smyslu nejde o tzv. neoprávněnou stavbu, skutečnosti, které nastaly později, již aplikaci ustanovení o tzv. neoprávněné stavbě nemohou založit...“<sup>184</sup>

Další věcí, se kterou je třeba se vypořádat, je otázka staveb, které přesahují do vzdušného prostoru sousedního pozemku bez právního důvodu. Vzhledem k tomu, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, lze i takovou stavbu považovat za neoprávněnou? Za účinnosti OZ 40/1964 soudy judikovaly, že tyto stavby lze označit za neoprávněné, i když pro takové řešení chyběla zákonná právní úprava – viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1000/2010, ve kterém právní věta zněla: „Zřizovat části stavby (např. zateplení zdi, balkony apod.) zasahující do prostoru nad sousedním pozemkem bez právního důvodu není přípustné.“<sup>185</sup> V dalším rozhodnutí Nejvyššího soudu je stanoveno, že přesahem stavby do vzdušného prostoru nad cizím pozemkem nemůže vzniknout držba cizího pozemku. Tato okolnost totiž nutně neznamená, že vlastník stavby tento pozemek fakticky ovládá.<sup>186</sup> Přesah stavby do vzdušného prostoru sousedního pozemku nelze rovněž kvalifikovat jako přestavek podle § 1087 občanského zákoníku. Důvodem je to, že přestavek zasahuje na cizí pozemek pouze v úrovni zemského povrchu, nikoli v úrovni vzdušného prostoru. Takový přesah je nutné vnímat jako tzv. imisi.<sup>187</sup> Stejný názor sdílí i Jiří Spáčil, který zastává názor, že se vlastník pozemku může bránit tzv. vlastnickou žalobou podle § 1040 občanského zákoníku. Druhá strana (zřizovatel stavby) může naopak využít námitku podle § 1023 občanského zákoníku, podle které vlastník pozemku může snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod ním, pokud je pro to důležitý důvod a děje-li se takovým způsobem, že vlastník pozemku nemůže mít rozumný důvod takovému užívání bránit.<sup>188</sup> Pokud je tedy přesah stavby kvalifikován jako neoprávněná stavba, jak se s tímto protiprávním stavem vypořádat? Judikatura dospěla k názoru, že prioritní je ochrana vlastníka pozemku. V první řadě bude tedy

---

<sup>184</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. 2. 2015, sp. zn. 22 Cdo 83/2015.

<sup>185</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010.

<sup>186</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 6010/2016.

<sup>187</sup> BAREŠOVÁ, E. Komu patří prostor nad pozemkem a pod ním. *Bulletin advokacie*. 2019, číslo 6/2019, s. 34.

<sup>188</sup> SPÁČIL, J. Stavba na cizím pozemku – nová judikatura a nové problémy. *Soudní rozhledy*. 2017, č. 7-8/2017, s. 218.

nutné uvažovat o odstranění stavby. Ústavní soud se k věci vyjádřil následovně: „Při posuzování případů neoprávněných staveb, k jejichž zřízení došlo úmyslným protiprávním jednáním stavebníka, je povinností soudů brát v úvahu, že v zájmu společnosti není ochrana takového „neoprávněného“ stavebníka, ale majitele pozemku. O postupu podle § 135c odst. 1 ObčZ proto třeba uvažovat zpravidla vždy a výjimku mohou tvořit případy, kdy na straně stavebníka existují důvody hodné zvláštního zřetele.“<sup>189</sup> Dle Nejvyššího soudu „právo vlastníka pozemku domáhat se výkonu rozhodnutí (exekuce) odstraněním neoprávněné stavby nepodléhá promlčení.“<sup>190</sup>

Výše byla popsána a analyzována problematika stavby neoprávněné. Proto, abychom mohli stavbu klasifikovat jako neoprávněnou, není rozhodující, zda měla příslušná veřejnoprávní povolení od stavebního úřadu (ať již stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí).<sup>191</sup> Od stavby neoprávněné je tak nutné rozlišovat stavbu nepovolenou. U tzv. černé stavby, která je postavena bez příslušného rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem, může být ze strany stavebního úřadu přistoupeno k rozhodnutí o odstranění této stavby.<sup>192</sup> K tomuto kroku však nutně nemusí dojít, pokud stavebník zažádá o dodatečné povolení stavby.<sup>193</sup> Takové řízení nemůže být zahájeno z moci úřední, nýbrž pouze na základě žádosti.<sup>194</sup>

Za zmínku stojí také to, jaké právní tituly ke stavbě na pozemku cizího vlastníka byly za účinnosti OZ 40/1964 Sb. používány nejčastěji. Nejčastěji byl volen institut věcného břemene a nájemního práva.<sup>195</sup> K tomu se však Nejvyšší soud vyjádřil v tom smyslu, že tyto dva právní instituty nemohou obstát oba vedle sebe současně, a to např. ve svém rozsudku 20 Cdo 1265/98 ze dne 20. 12. 2000: „Prostory, jež oprávněná osoba užívá z titulu práva odpovídajícího věcnému břemeni, nemohou být za trvání věcného břemene vlastníkem, kterého věcné břemeno omezuje, platně (znovu) přenechány do užívání nájemní smlouvou, byt by šlo o smlouvu uzavřenou s nositelem práva odpovídajícího věcnému břemeni.“

---

<sup>189</sup> Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. III. ÚS 455/03.

<sup>190</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. 12. 2017, sp. zn. 20 Cdo 3916/2017.

<sup>191</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 4. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3953/2008.

<sup>192</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ust. § 129 odst. 1.

<sup>193</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ust. § 129 odst. 3.

<sup>194</sup> AULICKÁ, J. Povolování, užívání a odstraňování staveb. *Soudní rozhledy*. 2019, číslo 9/2017, s. 274.

<sup>195</sup> KADLEC, J.; HRSTKA J. Vypořádání staveb na pozemku cizího vlastníka. *Bulletin advokacie*. 2017, číslo 1-2/2017, s. 32.

### 3.1.5 Příslušenství věci a příslušenství stavby

Občanský zákoník v ustanovení § 510 odst. 1 říká: „*Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*“ K tomu, abychom mohli mluvit v konkrétním případě o příslušenství věci, musí být splněny tři definiční znaky. Prvním znakem je existence věci hlavní, ke které je určena věc vedlejší, která ovlivňuje funkční využití věci hlavní, přičemž obě dvě musí být ve vlastnictví jedné osoby. Věc hlavní je pouze jedna, vedlejších věcí však může být i více. Věc hlavní bez věci vedlejší nemůže plnohodnotně plnit svoji funkci, nebo se jedná o případ, kdy věc vedlejší zvyšuje užitek věci vedlejší. Druhým definičním znakem je určení hospodářského účelu, který je dán věcí hlavní. V tomto ohledu došlo k velkému posunu, neboť starší občanský zákoník dovolil vlastníkovu věci hlavní určit i její příslušenství. Od tohoto subjektivního hlediska bylo upuštěno, hospodářské určení věci hlavní nyní vyplývá z povahy věci samotné. Vlastník věci hlavní může samozřejmě do jisté míry ovlivnit, jaké bude její příslušenství, nicméně některé aspekty hospodářského určení již nezmění. Konečně posledním definičním znakem je trvalost společného užívání věci hlavní s věcí vedlejší.<sup>196</sup>

V odborných kruzích panují dosud nejasnosti ohledně pravidla „*accessorium sequitur principale*“, v překladu „příslušenství sleduje osud věci hlavní“. Zásada je sporná i z historické perspektivy, neboť ji nepoužívalo ani římské právo, ani právo česko-rakouské. Dříve se nečinily dokonce ani rozdíly mezi součásti a příslušenstvím věci, což tento spor dále prohlubuje. Za účinnosti OZ 40/1964 měla odborná veřejnost názor, že pro pravidlo „*accessorium sequitur principale*“ není v zákoně žádná opora, neboť jej zákon výslovně nezmiňoval. Aby se předešlo možným právním sporům, měla se taková situace v případě majetkových převodů řešit explicitním vymezením příslušenství k věci hlavní. Podle Karla Eliáše však došlo k vynechání této zásady z toho důvodu, že ji zákonodárce považoval za zásadu tak přirozenou a jasnou, že ji do textu zákona nezačlenil, aby se vyhnul přílišné kazuistice. Nicméně právní praxe si tento krok vysvětlila opačným způsobem. V té době byla soudní judikatura ohledně zásady velmi kolísavá, později se však přiklonila k závěru, že příslušenství již nesleduje osud věci hlavní.<sup>197</sup> Pro příklad uvedu rozhodnutí Nejvyššího soudu, kde bylo judikováno, že „*Při převodu*

<sup>196</sup> LAVICKÝ, P., kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1806-1810. ISBN 978-80-7400-529-9.

<sup>197</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 236-238. ISBN 978-80-7208-922-2.



vlastnictví sdílí příslušenství věci hlavní osud věci hlavní bez zřetele k tomu, jestli účastníci smlouvy v ní toto příslušenství přímo identifikovali.<sup>198</sup> V dalším rozhodnutí se však Nejvyšší soud přiklonil k opačnému stanovisku, když rozhodl následovně: „Tvoří-li příslušenství věci hlavní nemovitost, může dojít k jeho převodu na jiného smlouvou, jen jestliže byla v této smlouvě vyjádřena vůle převést rovněž příslušenství. Pouze písemné vyjádření vůle převést příslušenství věci vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky.“<sup>199</sup> Karel Eliáš tuto praxi ve svém článku ostře kritizoval slovy, že právní věda se nemá omezovat pouze na čtení zákona a vyvozování závěrů z jeho textu.<sup>200</sup> S takovým postojem souhlasím, právní praxe by se neměla omezovat pouze na logický a gramatický výklad práva, nýbrž by měla brát v potaz i výklad teleologický a historický. To znamená, že by měla začlenit právní normu do historického kontextu a skutečného záměru zákonodávce. A jak je toto pravidlo „*accessorium sequitur principale*“ použitelné v dnešní úpravě? Zahrnuje např. kupní smlouva na prodej domu automaticky i kůlnu stojící na pozemku? Podle Ondřeje Horáka poslední kodifikace občanského práva zahrнула do svého textu zásadu až příliš široce. Byla zde zakotvena i vyvratitelná právní domněnka v § 510 odst. 2: „*Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*“ V pochybnostech, zda je něco příslušenstvím věci, se případ posoudí podle zvyklostí.<sup>201</sup> Toto znění by ve svém důsledku znamenalo, že jakákoliv smlouva o převodu vlastnictví by se netýkala pouze věci hlavní, nýbrž i jejího příslušenství.

Horák se ve svém článku staví proti takovému objektivnímu pojetí příslušenství věci, podle něj tato koncepce odporuje smluvní volnosti, která byla hlavním atributem nové rekodifikace civilního práva. Vlastník by tak měl stále možnost určit, které příslušenství bude do převodu vlastnictví k věci hlavní zahrnuto. Ideálním řešením by poté byla koncepce, podle které by osud věci hlavní následovalo pouze takové příslušenství, které by bylo hospodářsky nesamostatné a jeho užívání by bylo nezbytné pro funkci věci hlavní – věc vedlejší by jinak ztratila svoji individualitu.<sup>202</sup> S takovou koncepcí nemůžu nesouhlasit. Tímto by byl zaveden jakýsi kompromis mezi subjektivním a objektivním pojetí příslušenství. Samotný pojem

---

<sup>198</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 8. 2001, sp. zn. 28 Cdo 133/2001.

<sup>199</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. 9. 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000.

<sup>200</sup> ELIÁŠ, K. Součást věci a příslušenství věcí. *Ad Notam*. 2007, číslo 4/2007, s. 103.

<sup>201</sup> HORÁK, O. Sdílí příslušenství osud věci hlavní? Ke změnám v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Právní rozhledy*. 2014, číslo 6/2014, s. 191.

<sup>202</sup> HORÁK, O. Sdílí příslušenství osud věci hlavní? Ke změnám v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Právní rozhledy*. 2014, číslo 6/2014, s. 191.

„příslušenství“ by tak nebyl chápán až příliš extenzivně, zahrnoval by pouze věci, které se svojí úlohou a funkcí přirozeně pojí k věci hlavní. Byl by tak dán větší prostor pro autonomii vůle vlastníka, který by mohl smluvně určit, zda si přeje, aby do výčtu příslušenství byly zahrnuty i další věci vedlejší, které nejsou pro funkci věci hlavní nezbytně nutné. Pro shrnutí této úvahy *de lege ferenda* lze uvést, že pojetí příslušenství by z hlediska diplomantky mělo být významově užší, jako tomu bylo v OZ 40/1964. Díky znovuzavedení pravidla „*accessorium sequitur principale*“ přestalo vznikat tolik nejasností ohledně toho, zda např. prodej televize zahrnuje také dálkový ovladač, nebo zda se k prodeji zvířete automaticky pojí i jeho průkaz původu.<sup>203</sup> Nicméně je opravdu dobrým řešením, aby bylo automaticky převáděno s věcí hlavní, např. s bytovou jednotkou i její příslušenství v podobě veškerého bytového vybavení? Má se opravdu veškeré bytové vybavení považovat za příslušenství? Z tohoto pojednání je patrné, že vývoj přirozené zásady, jakou je „*accessorium sequitur principale*“ nebyl v historickém kontextu konzistentní, názory na zásadu se neustále měnily včetně nesourodé judikatury. Z obecného hlediska se jedná o jev nežádoucí. Pokud je zákonný text nevyhraněný a nejasný, měla by tento nedostatek překonávat judikatura. Za účinnosti OZ 40/1964 byla však rozhodovací praxe soudů kolísavá a tento zmatek dále utvrzovala, což mělo za následek mimo jiné narušení principu právní jistoty.

Občanský zákoník obsahuje navíc i speciální ustanovení o příslušenství stavby jako součásti pozemku: „*Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.*“ Dle tohoto ustanovení se věci hlavní nemíní pouze stavba, ale i pozemek. Ustanovení se však aplikuje pouze na ty případy, kdy platí superficiální zásada a s tím spojený následek říkájící, že stavba je součástí pozemku. Z logiky věci tak ustanovení „*nelze aplikovat na podzemní stavby se samostatným hospodářským určením, dočasné stavby, stavby provozně související s inženýrskými sítěmi, stavby, které nejsou součástí pozemku na základě výjimky stanovené v jiném právním předpise nebo stavby, které jsou nemovitou věcí dle § 3055 odst. 1.*“<sup>204</sup> S ohledem na pozemky tedy o příslušenství půjde např. u studny, kůlny, plotu, zahradního altánu nebo bazénu.<sup>205</sup>

---

<sup>203</sup> ELIÁŠ, K a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. 2.*, doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 210. ISBN 978-80-7478-493-4.

<sup>204</sup> LAVICKÝ, P., kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1813. ISBN 978-80-7400-529-9.

<sup>205</sup> DVORÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 386-387. ISBN 978-80-7478-326-5.

### 3.1.6 Součást věci a součást pozemku

Od příslušenství věci je nutné rozlišovat pojem součást věci. Jak bylo již výše zmiňováno, v naší evropské historii nebylo příliš obvyklé činit mezi těmito pojmy rozdíly. Obecné ustanovení zabývající se pojmem součásti věci najdeme v § 505 občanského zákoníku: „*Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“ Zatímco příslušenství, které je určeno k trvalému užívání společně s věcí hlavní, představuje samostatný obchodovatelný objekt, součást věci není věcí samostatnou. Není možné s ní obchodovat jako se samostatným objektem. Takové smluvní ujednání se musí týkat věci jako celku, nikoliv pouze její součásti.<sup>206</sup> V platném občanském zákoníku je na rozdíl od OZ 40/1964 zakomponováno speciální ustanovení o součásti pozemku a to v § 506 a 507: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.*“ Ustanovením § 506 odst. 1 byla do našeho právního řádu opět zavedena superficiální zásada „povrch ustupuje půdě“, která byla naposledy aplikována ve Všeobecném občanském zákoníku z roku 1811. Jedná se o zásadu, která vznikla z přirozeného stavu věci. Těžištěm této zásady je pozemek samotný, který nelze přemísťovat z místa na místo. To, co na něm vzejde, ať přirozenou či umělou cestou, stává se (až na některé výjimky) jeho trvalou součástí. Jakékoliv právní jednání týkající se samotného pozemku, se bude zákonitě týkat i věcí, které se staly jeho součástí.

Dle zákonného ustanovení je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem. Zde se nabízí otázka, jak daleko tento prostor sahá. Zákon ani komentář na otázku nedávají žádnou odpověď. Pomoci si můžeme použitím ustanovení 496 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého: „*je hmotná věc ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu.*“ V kontextu tohoto ustanovení se tedy musí jednat o takový prostor nad povrchem a pod povrchem pozemku, který bude ovladatelný.<sup>207</sup> Jaký prostor však můžeme označit za stále ještě ovladatelný? Zdá se, že konečné odpovědi na tuto otázku se dopátrat nelze. Určitý názor k této problematice přináší prof. Knapp: „*Ovladatelnost hmotných předmětů a přírodních sil je spjata se stupněm lidského poznání... Okruh ovladatelných hmotných předmětů a přírodních sil*

<sup>206</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 381-382. ISBN 978-80-7478-326-5.

<sup>207</sup> BAREŠOVÁ, E. Komu patří prostor nad pozemkem a pod ním. *Bulletin advokacie.* 2019, číslo 6/2019, s. 34.

se neustále rozšiřuje se zákonitým vývojem lidské společnosti...Ovladatelností rozumíme ovladatelnost objektivní, tj. objektivní možnost působit na hmotné předměty a přírodní síly lidským jednáním. Nevadí tedy dočasná nahodilá neovladatelnost.<sup>208</sup> Prostor nad povrchem i pod povrchem ve vazbě na pozemek však nemůžeme brát neomezeně. Vlastník pozemku tak musí strpět určité zásahy do tohoto vlastnického práva, jak mj. plyne i z § 1023 odst. 1 občanského zákoníku: „Vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit.“ Vlastník pozemku tak dle uvedeného ustanovení nebude mít rozumný důvod bránit se např. přeletu nadzvukového letadla nad svým pozemkem. Na ně se vztahuje úprava v zákoně o civilním letectví.<sup>209</sup> Co se týče prostoru pod povrchem pozemku, zákon vytyčuje několik případů, kdy prostor pod povrchem pozemku není jeho součástí, tzn. tento prostor není ve vlastnictví vlastníka pozemku. Typicky se jedná o případ podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Zákon však v § 509 pamatuje i na další případy. Mezi ně řadí zejm. liniové stavby, jako jsou vodovody, kanalizace či energetická a jiná vedení.<sup>210</sup> Zákon může stanovit i jiné případy, mezi které řadíme např. povrchové a podzemní vody, ložisko vyhrazeného nerostu nebo jeskyně.<sup>211</sup>

Právní úprava užívání prostoru nad pozemkem i pod pozemkem je dle mého názoru hodně kusá a neúplná. Není jednoznačně stanoveno, kam až sahá vlastnické právo vlastníka pozemku, ani jaký je možný způsob narušení tohoto vlastnického práva a jaké jsou jeho limity. I přesto, že platný občanský zákoník zavedl zásadu *superficies solo cedit*, nadále bude přetrvávat stav nesjednoceného vlastnictví u pozemků a staveb na nich postavených. Komu v takových případech bude svědčit právo na nerušené užívání prostoru? Vlastníkovi pozemku, nebo vlastníkovi stavby?<sup>212</sup> Kdo z těchto subjektů bude moci zřídit věcné břemeno k užívání prostoru nad pozemkem? Lze předpokládat, že vlastník stavby nemůže překračovat své vlastnické právo a narušovat tak vlastnické právo vlastníka pozemku.<sup>213</sup> Další otázka, která mě napadá, souvisí například se vzrůstajícím trendem používání dronů, které mají za následek časté narušování soukromí vlastníků pozemků. Přitom však neexistuje žádná účinná a rychlá ochrana,

---

<sup>208</sup> KNAPP, Viktor. *Učebnice občanského a rodinného práva. Svazek. I. Obecná část: práva věcná*. 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Nakladatelství Orbis, 1955, 441 stran.

<sup>209</sup> Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví.

<sup>210</sup> BAREŠOVÁ, E. Komu patří prostor nad pozemkem a pod ním. *Bulletin advokacie*. 2019, číslo 6/2019, s. 34.

<sup>211</sup> Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

<sup>212</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 178-180. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>213</sup> SPÁČIL, J. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. *Právní rozhledy*. 2012, číslo 7/2012. s. 246.

jak se proti takovým zásahům vůči uživatelům dronů bránit. Uživatel dronu je vázán zákonem o civilním letectví (a ve věcech, které neupravuje, občanským zákoníkem), nicméně tato úprava je obecná a nereflexuje specifika pojící se s používáním dronů. Kdybych tuto problematiku měla shrnout, z celkového pohledu je dle mého názoru vlastník pozemku ve svém vlastnickém právu, které mu plyne z § 506, výrazně omezen.

Součástí pozemku jsou dále stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. O tom, co je myšleno pod pojmem stavba, jsem již psala výše v části třetí této práce.

Další součást pozemku tvoří rostlinstvo na něm vzešlé. Dle komentářové literatury se za rostlinstvo považují stromy, rostliny a veškeré porosty. Plody, které pozemek vydává, náleží obecně vlastníkovému pozemku. Oddělením se však plody stávají samostatnou věcí, mohou se tedy stát např. i vlastnictvím ususfruktuáře nebo pachtýře.<sup>214</sup> Pokud tak vlastník pozemku založí třetí osobě oprávnění k braní plodů a následně vlastnictví k pozemku převede např. na základě kupní smlouvy na nabyvatele, je ten vázán předchozím právním jednáním bývalého vlastníka pozemku v závislosti na tom, zda smlouva měla věcně-právní či obligační účinky. Jedná-li se o smlouvu zřizující věcné břemeno (typicky služebnost požívacího práva), je takovým právním jednáním nabyvatel vázán. To samé se vztahuje např. i na pachtovní smlouvu. U inominátní smlouvy záleží na tom, zda si nabyvatel vlastnictví k pozemku přeje být takovým právním jednáním převodce vázán.<sup>215</sup> Co se týče stromů, občanský zákoník specifikuje zvláštní pravidlo v § 1067, podle kterého je strom ve vlastnictví toho, z jehož pozemku vyrůstá kmen. Pokud tento kmen vyrůstá přímo na hranici dvou pozemků s odlišnými vlastnickými právy, jedná se o strom společný. Tato úprava vykazuje odchylky od úpravy v právu římském, kde místo kmene stromu bylo rozhodující, na jaký pozemek prorůstají kořeny stromu. V souvislosti s rostlinstvem je vhodné zmínit také úpravu osetí pozemku cizím semenem nebo osázení pozemku cizími rostlinami. Na takové situace zákon pamatuje v § 1088: „*Při osetí pozemku cizím semenem nebo osázení cizími rostlinami náleží vlastníku pozemku, co takto přibude; rostliny mu však náleží až poté, co zapustí kořeny.*“ Vlastník pozemku je následně vázán pravidly pro náhradu za osivo a rostliny, přičemž tato pravidla vycházejí z těch, která jsou určená pro případy staveb na cizím pozemku nebo použití cizí věci pro stavbu na vlastním

---

<sup>214</sup> LAVICKÝ, P., kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1798. ISBN 978-80-7400-529-9.

<sup>215</sup> ELIÁŠ, K. Součást věci a příslušenství věci. *Ad Notam*. 2007, číslo 4/2007, s. 103.

pozemku. Problém lze spatřovat v určení okamžiku, kdy semeno či zasazená rostlina zakoření.<sup>216</sup>

Nejvyšší soud vydal v souvislosti s porosty a plody na pozemku významné judikáty. První se týká porostu na pozemku, který je ve vlastnictví jednoho z manželů: *„Porosty na pozemku, který je ve vlastnictví jednoho z manželů, jsou součástí tohoto pozemku (§ 120 o. z.), i když byly pořízeny ze společných prostředků, a nemohou být proto vypořádány jako majetek v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů.“*<sup>217</sup> Druhý rozsudek se týká stromů lesa a jejich sazenic. Zde určil, že stromy lesa lze považovat za tzv. přirozené plody lesního pozemku. Z hlediska vlastnictví je dle Nejvyššího soudu třeba rozlišovat mezi plody neoddělenými a oddělenými. Neoddělené plody nejsou samostatnými věcmi, nýbrž jsou součástí pozemku. Dále určil: *„Výše bezdůvodného obohacení, které vzniklo vlastníku lesního pozemku na úkor osoby, jejíž sazenice lesních stromků byly na tomto pozemku bez právního důvodu vysazeny, není dána hodnotou sazenic a nákladů spojených s jejich vysazením, nýbrž tím, oč se v jeho důsledku zvýšila hodnota pozemku.“*<sup>218</sup> Stejně tak není samostatnou věcí ani vinohrad založený na cizím pozemku. Vinohrad tak nemůže být předmětem dědictví po zůstaviteli, který nebyl vlastníkem pozemku.<sup>219</sup> Městský soud v Praze také řešil otázku zhodnocení pozemku jiného vlastníka, ke kterému došlo vysazením porostů. V předmětném sporu určil, že zhodnocení pozemku jiného vlastníka se v takovém případě odrazí v aktivech dědictví jako pohledávka zůstavitele vůči vlastníkovu pozemku.<sup>220</sup>

V souvislosti se superficiální zásadou je také vhodné poukázat na zajímavý příklad toho, jak se Nejvyšší soud vyjádřil k problematice vypořádání SJM k domu stojícímu na pozemku jednoho z manželů. Nejvyšší soud musel rozřešit otázku, zda: *„výjimečným důvodem pro přikázání stavby v SJM stojící na pozemku, jehož výlučným vlastníkem je jeden z manželů, do výlučného vlastnictví druhého manžela může být s přihlédnutím ke všem okolnostem daného případu to, že se druhý manžel více zasloužil o vybudování a udržování domu, více zaplatil na hypotečních úvěrech účelově určených na stavbu domu, budoval dům za účelem svého dožití v něm, protože jeho zdravotní stav vyžaduje bydlení v přízemí bez schodů a nemá jinou možnost*

---

<sup>216</sup> PEKÁREK, M., kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 83. Edice Učebnice Právnické fakulty MU, sv. č. 516. ISBN 978-80-210-7750-8.

<sup>217</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 25. 10. 1974, sp. zn. 3 Cz 55/74.

<sup>218</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 8. 2005, sp. zn. 33 Odo 879/2005.

<sup>219</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 10. 10. 1975, sp. zn. 4 Cz 68/75.

<sup>220</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 10. 7. 1998, sp. zn. 24 Co 287/98.

bydlení, a že „první z manželů“ se z domu odstěhoval a na rozdíl od druhého nemá finanční prostředky na vyplacení vypořádacího podílu.“ Žalovaný poukázal na dřívější rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3565/2013<sup>221</sup> a uvedl, že neschopnost výlučného vlastníka pozemku vyplatit vypořádací podíl druhému účastníkovi je tím výjimečným důvodem umožňujícím přikázat dům do vlastnictví druhého účastníka. Odvolací soud se tak dle žalovaného odchýlil od rozhodovací praxe Nejvyššího soudu, když přikázal dům do vlastnictví žalované. Dovolací soud se však se závěrem odvolacího soudu ztotožnil a ve svém usnesení konstatoval, že „nemůže svým rozhodnutím vytvořit právní stav, kdy by nebylo jisté, zda a jaké má vlastník stavby právo k pozemku, na němž stavba stojí, a kdy by vlastník stavby neměl zajištěn ani přístup ke stavbě. Soud přitom sám nemůže zřídit věcné břemeno, neboť tento postup zákon výslovně připouští pouze při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, případně při vypořádání od počátku neoprávněné stavby, což není tento případ.“ Dále uvedl, že nepřikázání domu ze SJM stojícího na pozemku ve vlastnictví jen jednoho z účastníků řízení do jeho výlučného vlastnictví představuje výjimku z pravidla, podle kterého by stavba měla v zásadě připadnout vlastníkovu pozemku. Jestliže toto řešení platilo za účinnosti zákona OZ 40/1964, platí tím spíše za účinnosti zákona OZ 89/2012, který míří k naplnění superficiální zásady a snaží se tak spojit vlastnictví pozemků a staveb na nich stojících. O to důkladněji je třeba odůvodnit a podložit relevantními důkazy rozhodnutí, kterým stavba nebude přikázána do vlastnictví výlučného vlastníka pozemku. Dovolací soud tak řešený případ shrnul následovně: „Dům ve společném jmění manželů, který se nachází na pozemku ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů, má být primárně přikázán do výlučného vlastnictví vlastníka pozemku. Dovolací soud by mohl závěry odvolacího soudu o tom, zda jsou při vypořádání společného jmění manželů, jehož předmětem je stavba postavená na pozemku ve výlučném vlastnictví jednoho z účastníků, dány výjimečné důvody pro nepřikázání stavby vlastníkovu pozemku, zpochybnit pouze za předpokladu, že by byly zjevně nepřiměřené.“<sup>222</sup>

Navrácení se k zásadě *superficies solo cedit* lze hodnotit kladně nejen z hlediska toho, že tato zásada odpovídá přirozenému stavu jednotného vlastnictví k pozemku i stavbám na něm postavených, ale i z hlediska hypotečního financování. Za situace, kdy je v našem právním řádu zakotvena zásada, že stavba je součástí pozemku, je bankám poskytnuta dostatečná záruka pro poskytnutí hypotečního úvěru, jež je převážným zdrojem financování nové výstavby. Hodnota pozemku je totiž postupně zvyšována budováním stavby. Zhodnocování pozemku jde ruku

<sup>221</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 7. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3565/2013.

<sup>222</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. 9. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2405/2018.

v ruce se zvyšováním hodnoty nemovité zástavy, kterou je hypoteční úvěr zajištěný. Banka má tak stále jistotu, že je poskytnutý úvěr dostatečně zajištěn hodnotou nemovité věci jako zástavy. Tento postup však nebylo možné uplatnit za účinnosti zákona OZ 40/1964.<sup>223</sup> Stavebník totiž mohl do zástavy bance poskytnout pouze pozemek, jehož cena se však společně se zřizováním stavby nezvyšovala, ba naopak se snižovala. Pokud by banka chtěla daný pozemek pro nesplácení úvěru prodat, případný nabyvatel by kupoval pozemek, který by nemohl dále stavebně využít, navíc by na něm musel strpět cizí stavbu. Budoucí stavbu banka zastavit nemohla, neboť není možné zastavit věc, která dosud neexistuje.<sup>224</sup> S ohledem na tuto problematiku se tak jedná o změnu pozitivní, která odstranila zmíněný problém s financováním výstavby pomocí úvěru a napomáhá tak i rozvoji našeho tržního hospodářství.

## 3.2. Výjimky ze zásady *superficies solo cedit*

### 3.2.1 Dočasné stavby

Tzv. superedifikáty představují jednu z výjimek ze superficiální zásady, jejíž úpravu nalezneme v § 506 občanského zákoníku. V tomto ustanovení je řečeno, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných. Dočasné stavby jsou tak podle platné právní úpravy věcmi samostatnými. Pro zřízení staveb dočasných je nejvhodnější využít institutu práva stavby, kdy je superedifikát právě součástí tohoto práva, nikoliv pozemku.

Současná právní úprava superedifikátů byla inspirována Všeobecným zákoníkem občanským. Ten v § 297 OZO stanovil: „*Právě tak náležejí k nemovitým věci, které byly vyvedeny na pozemku a půdě, aby tam trvale zůstaly...*“ Úprava superedifikátů však v sobě zahrnuje několik nejasností. První nejasností je otázka, jaká jsou kritéria pro posuzování dočasnosti stavby. V této práci jsem se již zabývala pojmem stavby, který není občanským zákoníkem nijak vymezen. Subsidiárně by se dalo použít vymezení ve stavebním zákoně, judikatura se však vůči tomuto postupu ohradila, když přišla se stanoviskem, že nelze použít veřejnoprávní definici stavby i na poměry soukromoprávní. Podobné je to i se stavbou dočasnou. Tento pojem je také vymezen pouze stavebním zákonem, konkrétně v § 2 odst. 3:

---

<sup>223</sup> BAUDYŠ, P. K povaze právních vztahů k nemovitostem v České republice – doktríny a tendence. *Bulletin advokacie*. 2004, č. 11-12/2004, s. 41.

<sup>224</sup> BAUDYŠ, P. Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky. *Ad Notam*. 1996, č. 2/1996, s. 27.



„Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání.“ Stejně jako u pojmu stavby se judikatura vymezila proti užití definice dočasné stavby ve veřejnoprávním předpise. Za prvé je nutné brát ohled na ustanovení § 1 odst. 1 občanského zákoníku, ve kterém je upraveno, že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného. Za druhé je nutné zmínit, že veřejnoprávní pojem dočasné stavby je odlišný od pojmu ve smyslu soukromoprávním. Pokud tedy není možné opřít se o veřejnoprávní definici, mohli bychom uvažovat o použití subjektivního kritéria, kdy by o dočasnosti stavby rozhodovala vůle stavebníka. Takový přístup by však také nebyl příliš spolehlivý – ne vždy je vůle vlastníka jednoznačná a zjistitelná. Navíc by tím mohla být zasažena dobrá víra třetích osob včetně jejich práv. Další možností je posuzovat dočasnost stavby z pohledu právního, tj. na základě soukromoprávního titulu. Zde však vyvstává další problém – jaký následek nastane, pokud takový právní titul odpadne? Změní se v důsledku této změny dočasná stavba na stavbu trvalou? Ani zde není odpověď jednoznačná.<sup>225</sup>

Další otázkou je, zda je možné postavit na pozemku trvalou stavbu, která je dle zákona součástí pozemku a následně ji z vůle vlastníka pozemku změnit na stavbu dočasnou. Filip Melzer a Petr Tégl se ve své argumentaci opírají o závěry rakouské judikatury, podle které takový postup možný není. Připouští však opačný postup, tj. změnu stavby z dočasné na trvalou. Tento opačný přístup má oporu i v judikatuře Nejvyššího správního soudu, který se k problematice vyjádřil způsobem, že je možné učinit změnu stavby z dočasné na trvalou. Taková změna se však promítne i do stavebního řízení, konkrétně bude nutné tuto změnu projednat v rámci řízení o povolení změny v užívání stavby. „Žadatel o takovou změnu je povinen doložit, že je vlastníkem pozemku, na němž je stavba umístěna, anebo že má k němu jiné právo, které jej opravňuje k (dalšímu) umístění stavby na cizím pozemku.“<sup>226</sup>

Filip Melzer společně s Petrem Téglem dále zastávají názor, že při hodnocení dočasnosti stavby by mělo být přistoupeno ke kritériu objektivnímu. Pokud by se však objektivní kritérium dostalo do přímého rozporu s kritériem subjektivním, mělo by být následně přistoupeno k ochraně dobré víry třetích osob a stavba by se tak měla hodnotit podle tzv. vnějšího zdání. K jejich názorům se osobně přikláním, subjektivní hledisko podle mě není dobrým hlediskem pro hodnocení charakteru stavby, právě z toho důvodu, že vůle vlastníka pozemku nemusí být vždy zjistitelná, posuzování staveb dle subjektivního hlediska by tak bylo příliš riskantní.

<sup>225</sup> TÉGL, P., MELZER, F. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*. 2014, číslo 4/2014. s. 132.

<sup>226</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu České republiky ze dne 10.5. 2016, č. j. 8 As 79/2014-108.

Naopak objektivní hledisko nezkoumá, jaká byla skutečná vůle vlastníka, ale kromě zjišťování právního titulu se zabývá také tím, z jakých materiálů byla stavba postavena, jakou technologií, na jakém místě a dále zjišťuje i způsob provedení stavby.

Dalším otazníkem, nad kterým je nutné se zamyslet, je právní povaha dočasné stavby. Měl zákonodárce v úmyslu pojmout superedifikáty jako věci movité či nemovité? Toto rozlišení je velice důležité např. z pohledu způsobu převodu těchto staveb. Z dikce § 498 odst. 2 občanského zákoníku vyplývá, že se jedná o věc movitou. Existují však i takové názory, že dočasná stavba je věcí nemovitou<sup>227</sup> – jiné pojetí by se totiž přičilo smyslu úpravy nemovitých věcí v občanském zákoníku a současně i v katastrálním zákoně.<sup>228</sup> Pokud by dočasné stavby byly chápány jako věci movité, bylo by možné převádět je pouze ústní smlouvou. Katastrální zákon počítá v § 4 odst. 1 písm. d) i s evidencí dočasných staveb. Tak by však vznikla situace, kdy dočasná stavba mohla být převáděna ústní smlouvou, současně by však podléhala evidenci ve veřejném seznamu a vlastnické právo by se tak nabývalo zápisem do tohoto veřejného seznamu. Jedná se tedy o další nejasnost v současné právní úpravě, dočasná stavba je spojena s výkladovými potížemi a dosud není jasné, proč by pro superedifikáty měla platit výjimka ze superficiální zásady. Řešením by dle mého úsudku bylo stanovit pro dočasné stavby výjimky, které odpovídají úpravě nemovitostí (i přesto, že by byly nadále kvalifikovány jako věci movité). Ostatně toto řešení znal již Všeobecný zákoník občanský, je tedy osvědčené i historicky.

### 3.2.2 Podzemní stavby se samostatným účelovým určením

Z dikce zákona dále plyne, že podzemní stavby se samostatným účelovým určením nejsou součástí pozemku. Jde o důsledek úpravy v § 506 odst. 2 občanského zákoníku ve spojení s § 498 odst. 1 občanského zákoníku: „*Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek... Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.*“ Pro příklad lze uvést metro (jehož právní povaha je však problematičtější), vinný sklep, garáž či podchod. Zde je však nutné rozlišovat, zda má podzemní stavba samostatné účelové určení. V opačném případě se stavba stává součástí

---

<sup>227</sup> TÉGL, P., MELZER, F. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*. 2014, číslo 4/2014. s. 132.

<sup>228</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

pozemku, jako je tomu např. u studny, kanálu, šachty atd.<sup>229</sup> Zde se však také nabízí otázka, kde je ona hranice mezi stavbou se samostatným účelovým určením a bez samostatného účelového určení. Opět je zde ponechán prostor pro rozhodovací činnost soudů.

V souvislosti s podzemními stavbami (konkrétně s podzemní stavbou metra) se právní praxe zabývala například otázkou, co vše lze považovat za součást stavby metra a které entity mají naopak soukromoprávní režim. Jedná se zejména o ty případy, kdy výstupy z metra ústí do jiných budov. Dle Filipa Melzera a Petra Téglu „*taková přístupová a výstupní cesta, resp. prostory, kterými se realizuje, je i v rozsahu, ve kterém vede touto budovou, součástí dráhy metra (nikoli součástí stavby metra). Vlastník budovy je v tomto rozsahu vlastníkem dráhy metra (vlastníkem určité komponenty, která dráhu metra vytváří) s tím, že mu náleží odpovídající veřejnoprávní povinnosti... Hranice mezi stavbou metra a “komerční budovou“ se posoudí podle obecných kritérií pro vymezení součásti věci a stavby ve smyslu občanskoprávním.*“<sup>230</sup> Soudní judikatura se také zabývala případem, kdy lze mluvit o vzniku stavby metra. Dle Nejvyššího soudu „*se stavba metra stává předmětem vlastnických vztahů v okamžiku, kdy ji lze označit za výsledek lidské stavební činnosti, kterou byla vytvořena určitá, převážně podzemní konstrukce, jež ve směru dovnitř ohraničuje prostor, jenž má sloužit k hlavnímu účelu stavby.*“ Musí být také zřejmé, kde stavba končí a kde je již jen pozemek, ve kterém je umístěna. Tato stavba musí být vymezena určitě, přičemž posouzení závisí na úvaze soudu, která musí být řádně odůvodněna. Kolaudace stavby metra nemá na posouzení stavby žádný vliv.<sup>231</sup>

### 3.2.3 Inženýrské sítě

Dle § 509 občanského zákoníku „*liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.*“ Tímto je stanovena další výjimka ze superficiální zásady. Občanský zákoník se vyhnul jakékoliv přímé definici inženýrských sítí (neboli liniových staveb), výčet v § 509 je demonstrativní. Tím dává prostor pro řešení specifických situací. Inženýrské sítě mohou mít buď tu povahu, že pozemek zhodnocují např.

<sup>229</sup> LAVICKÝ, P., kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1798. ISBN 978-80-7400-529-9.

<sup>230</sup> MELZER, F., TÉGL, P. Metro jako věc v právním smyslu. *Bulletin advokacie*. 2019, č. 7-8/2019. s. 19.

<sup>231</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. 9. 2019, sp. zn. 22 Cdo 217/2019.

tím, že zlepšují jeho hospodářskou využitelnost nebo naopak pozemek znehodnocují. Pokud jde o právní povahu inženýrských sítí, je nutné přihlídnout k pravidlu stanoveném v § 498 odst. 1, podle nějž půjde o nemovitou věc v případě, že nelze takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty. Dle uvedeného budou inženýrské sítě z většiny případů věci nemovitou, výjimečně se může jednat o věc movitou. Důležité je také uvést, že inženýrské sítě jako nemovité věci nepodléhají evidenci v katastru nemovitostí. Dle autora odborného článku Petra Téglu je dále nutné rozlišovat mezi tím, zda inženýrské sítě zasahují pouze pod jeden pozemek nebo pod více pozemků. Pokud jsou inženýrské sítě umístěny pouze pod jedním pozemkem, pak jsou splněny předpoklady § 506 odst. 1 a tyto inženýrské sítě se stávají součástí pozemku. Jeho názor na věc je takový, že by bylo nerozumné štěpit právní režim obou entit, když mezi nimi existuje přímá hospodářská souvislost. Dále bude obtížné rozlišit, zda se ještě jedná o inženýrskou síť, která má povahu movité věci nebo zda se již jedná o příslušenství pozemku (např. potrubí na vodu volně položené na pozemku). Ustanovení § 509 ve většině případů nebude možné aplikovat na inženýrské sítě vedené nad pozemkem. Ustanovení § 509 tak bude mít smysl především v těch situacích, kde jsou inženýrské sítě vedeny pod několika pozemky. Právní pravidlo stanovené tímto ustanovením má především za cíl zabránit situacím, kdy by jednotlivé části liniových staveb tvořili součásti jednotlivých pozemků. Tyto liniové stavby by tak netvořily jednu samostatnou věc. Takový stav by se však přičil účelu těchto staveb.

Zákon v souvislosti s inženýrskými sítěmi zavedl také vyvratitelnou domněnku, podle které jsou součástí liniových staveb i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. V praxi se jedná o různé trafostanice, rozvaděče elektřiny, kanalizační jímky atd.<sup>232</sup> Pro určení toho, zda se jedná o takovou stavbu nebo technické zařízení, které provozně souvisí s inženýrskými sítěmi, není rozhodující, zda jsou tato zařízení se sítí spojena fyzicky – rozhodující je účel, k němuž stavba slouží a provozní souvislost.

Jednotlivé typy inženýrských sítí jsou dále upraveny konkrétními zákony. Jde kupříkladu o zákon o vodovodech a kanalizacích.<sup>233</sup> Za inženýrskou síť je považována taktéž síť elektronických komunikací dle § 104 odst. 10 zákona o elektronických komunikacích: „*Síť elektronických komunikací (včetně stožárů, nadzemního i podzemního komunikačního vedení a jejich opěrných a vytyčovacíh bodů) není součástí pozemku ve smyslu jiného právního*

---

<sup>232</sup> TÉGL, P. § 509; Inženýrské sítě. *Rekodifikační novinky*. 2014, č. 7/2014. s. 7.

<sup>233</sup> Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

*předpisu a je ve smyslu jiného právního předpisu považována za inženýrskou síť.*<sup>234</sup> Právní povahu energetických přípojek řešil v minulosti i Nejvyšší soud, který se k tomu vyjádřil následovně: „*Elektrická přípojka je samostatnou věcí a jejím vlastníkem může být osoba, která není vlastníkem pozemku, na kterém je umístěna.*“<sup>235</sup> Ve svém rozhodnutí se přitom opíral o § 45 odst. 4 energetického zákona,<sup>236</sup> kde je stanoveno, že vlastníkem elektrické přípojky je ten, kdo uhradil náklady na její zřízení. Z toho se jasně podává, že přípojka je samostatnou věcí a že jejím vlastníkem může být osoba, která není vlastníkem pozemku.

### 3.2.4 Stroje spojené s nemovitou věcí

Dále jsou ze zásady *superficies solo cedit* vyňaty stroje spojené s nemovitou věcí. Podle ustanovení § 508 odst. 1 občanského zákoníku: „*Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“)* není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není.“ Podmínkou pro vznik výhrady vlastnictví stroje je odlišené vlastnictví nemovité věci a stroje či zařízení. Pokud by tyto dvě entity byly vlastnictvím jedné osoby, výhrada vlastnictví by tak nemohla být platně zřízena. Dále se musí jednat o způsobilé předměty – strojem se tak rozumí nejen výrobní a obráběcí zařízení, ale i technologické celky, výrobní linky a počítačové servery. Nemovitou věcí se naproti tomu rozumí taková věc, jež je zapsána ve veřejném seznamu, nehledě na to, zda se v takovém případě jedná o pozemek, o stavbu (která má povahu samostatného předmětu) či právo stavby. Další podmínkou pro vznik výhrady vlastnictví stroje je spojení těchto dvou předmětů – stroje či zařízení a nemovité věci. Pokud by mezi nimi toto pevné spojení neexistovalo, výhrada vlastnictví by poté nedávala smysl.<sup>237</sup> Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu musí být navíc toto spojení trvalé.<sup>238</sup> Dále musí mezi vlastníkem nemovité věci a vlastníkem stroje dojít k souhlasu, který se týká výhrady vlastnictví. Konečně poslední podmínkou je podání návrhu na zápis výhrady vlastnictví, přičemž tento proces je dovršen provedením zápisu katastrálním úřadem. Stroj se zápisem stává samostatným předmětem – zápis této výhrady má tak konstitutivní účinky, působí tedy *ex nunc*. Zápisem výhrady vlastnictví stroj přestává být součástí nemovité věci. Z ustanovení 498 odst. 2, kde je stanoven výčet věcí movitých a

<sup>234</sup> Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích).

<sup>235</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. 1. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4420/2009.

<sup>236</sup> Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon).

<sup>237</sup> LAVICKÝ, P., kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1799-1801. ISBN 978-80-7400-529-9.

<sup>238</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 3. 7. 1923, sp. zn. Rv II 188/23.

nemovitých plyne, že stroj či zařízení, u kterého byla provedena výhrada vlastnictví, je věcí movitou.

Toto ustanovení dále hovoří o tom, že pokud se vlastník nemovité věci stane zároveň i vlastníkem stroje, bude výhrada z tohoto veřejného seznamu vymazána. Tento výmaz bude mít deklaratorní účinky. V § 508 odstavci druhém se dále uvádí: „*Má-li být takovým strojem nahrazen stroj, který je součástí nemovité věci, lze výhradu do veřejného seznamu zapsat, pokud proti tomu osoba zapsaná ve výhodnějším pořadí nevznese odpor. Právo odporu však nemá osoba, jejíž právo nemůže být zápisem výhrady zkráceno, ani osoba, jejíž pohledávka byla již splněna; za tím účelem může být splněna i pohledávka dosud nedospělá.*“ Toto ustanovení má za cíl chránit třetí osoby, jejichž práva by mohla být dotčena provedením zápisu výhrady. Jedná se například o situaci, kdy je nemovitá věc zatížena zástavním právem. V takovém případě by provedení výhrady vlastnictví stroje snížilo hodnotu zástavy a touto změnou by bylo zhoršeno postavení zástavního věřitele. Provedení výhrady vlastnictví tak nemůže být platně provedeno, pokud proti takovému postupu vznesl zástavní věřitel odpor. To se však nevztahuje na situace, kdy by provedení výhrady nezhoršilo postavení věřitele, dále pokud pohledávka věřitele byla již splněna nebo pokud obligační dlužník splnil pohledávku, která dosud nedospěla.<sup>239</sup>

### 3.2.5 Movité stavby

Do kategorie výjimek, kterých se netýká superficiální zásada, spadají také movité stavby, i když to ze zákona explicitně nevyplývá. Tento závěr je však možné dovodit z § 505 občanského zákoníku, ve kterém je stanoveno: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“ Z uvedeného plyne, že k tomu, aby stavba byla součástí pozemku, nemůže být od pozemku oddělena, aniž by tím byla znehodnocena. Toto pravidlo se nepochybně vztahuje na stavby nemovité. U staveb movitých však tyto podmínky naplněny nejsou, abychom mohli hovořit o součásti věci. Stavby movité nejsou pevně spojeny s pozemkem a lze je přenášet z místa na místo.

---

<sup>239</sup> LAVICKÝ, P., kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1799-1801. ISBN 978-80-7400-529-9.

### 3.2.6 Výjimky, které stanoví zákon

Občanský zákoník v ustanovení § 498 odst. 1 stanovil následující: „*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.*“ Toto znění přinesla novela, zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a další související zákony. Především bylo následující: „*Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ V prvním odstavci daného ustanovení byl tak zaměněn pojem „jiný právní předpis“ za pojem „zákon“. Na první pohled se může zdát, že změna nepřinesla nic nového. Původní znění však přinášelo mnoho výkladových problémů. S ohledem na toto znění se zde totiž nabízela otázka, zda může samotný občanský zákoník stanovit, že určitá věc není součástí pozemku. Odborná společnost se v této souvislosti rozdělila na dvě skupiny. První skupina se přiklání k názoru, že není relevantní, zda je tato výjimka ze zásady *superficies solo cedit* stanovená občanským zákoníkem. Druhá skupina odborníků naopak tvrdila, že výjimku může stanovit pouze jiný právní předpis, nikoliv občanský zákoník. Novela tak potvrdila první stanovisko, tj. že je zcela lhostejné, zda výjimku stanoví samotný občanský zákoník. Tím byly interpretační problémy spojené s tímto ustanovením konečně vyřešeny.

Vyřešení otázky, zda se v konkrétním případě jedná o věc movitou či nemovitou, je přitom zásadní otázkou. Tato skutečnost je důležitá v několika aspektech. Pro příklad lze uvést, že s oběma kategoriemi věcí jsou spojeny jiné nároky na formu právních jednání. U věcí nemovitých převládá písemná forma, převod věcí movitých není na formální záležitosti tak náročný. Věci movité také zpravidla nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Také vydržecí doby věcí movitých a nemovitých jsou rozdílné. Odlišné jsou i daňové aspekty.

Některé výjimky ze superficiální zásady stanovené zákonem jsou předmětem výkladu jiných kapitol, proto na tomto místě nebudou uváděny.

### 3.2.7 Přestavek

V souvislosti se superficiální zásadou je nutné zmínit také problematiku přestavku, který je v občanském zákoně definován ustanovením § 1087: „*Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li*

*zřizovatel stavby v dobré víře.*“ Tím je stanovena další výjimka ze zásady *superficies solo cedit*. Jde o zvláštní případ neoprávněné stavby postavené jinak na vlastním pozemku, která však malou část zasahuje na malou část cizího pozemku. Zákonodárce zvolil toto řešení nejspíš z praktických důvodů – bylo by neúčelné postupovat v takových případech podle pravidel o spoluvlastnictví stavby, stejně tak by bylo neúčelné přistoupit kvůli bagatelní zastavěné části cizího pozemku k přestavbě stavby. Jako problematické se mi jeví zmíněný pojem „malá část“. V tomto ohledu bude úkolem judikatury, aby pojmy definovala a přesně vymezila. V případě, kdy již bude přesažena ona „malá část“ neoprávněné stavby, ustanovení o přestavku nebude na případ aplikovatelné a tak bude muset být přistoupeno k pravidlům o neoprávněné stavbě.<sup>240</sup>

Ustanovení § 1087 však do praxe přináší i jiný problém. Především jde o to, že dikce zákona používá pojem „zřizovatel stavby“. Z toho lze vyvodit závěr, že onu malou část zastavěného pozemku může nabýt do vlastnictví i oprávněný z práva stavby, tzv. superficiář. Po uplynutí doby, na kterou bylo původně právo stavby sjednáno, může následně dojít k paradoxním situacím, kdy této osobě bude v katastru nemovitostí svědčit vlastnické právo k úzkému pruhu stavby na cizím pozemku.<sup>241</sup>

Pro to, aby bylo možné aplikovat výše zmíněné ustanovení o přestavku, je nutné zjistit, zda zřizovatel postavil stavbu v dobré víře. Pokud ano, stane se zastavěná malá část pozemku jeho vlastnictvím. Pokud však stavba nebyla postavena ze strany zřizovatele stavby v dobré víře, ustanovení o přestavku nebude aplikovatelné, naopak se bude postupovat dle pravidel o neoprávněné stavbě. I v případě, kdy by byl naplněn požadavek dobré víry, zřizovatel stavby bude muset vlastníkovu pozemku, jenž byl z malé části zastavěn, poskytnout finanční náhradu ve výši obvyklé ceny zastavěného pozemku.<sup>242</sup>

V souvislosti s přestavkem se Jiří Spáčil zabývá otázkou, zda ustanovení § 1087 občanského zákoníku lze aplikovat také na neoprávněné části stavby, které přesahují do sousedního vzdušného prostoru. Podle něj je tato řešení této otázky sporné, především z toho důvodu, že u přestavku se zřizovatel stavby ujímá držby pozemku pod přestavkem a vlastník pozemku jej tak nemůže používat a je z držby vypuzen. Oproti tomu přesah části stavby do

---

<sup>240</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 309-310. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>241</sup> PETR, P. *Nové právo k povrchu*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 41. ISBN 978-80-7400-545-9.

<sup>242</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 309-310. ISBN 978-80-7400-499-5.



sousedního vzdušného prostoru se zřizovatel stavby neujímá držby pozemku, ale práva, aby část stavby přesahovala na sousední pozemek ve vzdušné rovině – to však vlastníkovu pozemku nebrání v tom, aby pozemek pod tímto přesahem nadále užíval. Nakonec této úvahy se autor kloní k názoru, že o přestavku nelze mluvit, pokud není vyloučeno užívání pozemku pod tímto přesahující částí stavby.<sup>243</sup> Část odborné veřejnosti se dokonce shoduje v názoru, že se v takových případech jedná o přímou imisi: „*Přesahem malé části je třeba rozumět pro použití tohoto ustanovení přesah plošný v úrovni zemského povrchu. Přesah zasahující do prostoru kolmého nad pozemkem není přestavkem, ale zásahem do vlastnického práva (imisi přímou). K tomu je potřeba připomenout shodný názor vyjádřený jak v Komentáři Roučka a Sedláčka (lit. č. 4), tak i v recentní judikatuře. Jen přesah horizontální a v úrovni zemského povrchu může být přestavkem.*“<sup>244</sup>

Aplikace ustanovení o přestavku i na části staveb, které přesahují do sousedního vzdušného prostoru, by podle mého mínění působila nepřiměřeně. U staveb, které přesahují na sousední pozemek na úrovni zemského povrchu, je použití ustanovení o přestavku pochopitelné – původnímu vlastníku pozemku je znemožněno tuto zastavěnou část nadále užívat. Nevidím však žádný rozumný důvod, proč by toto ustanovení mělo být použitelné i na případy, kdy část stavby přesahuje na cizí pozemek na vzdušné úrovni a proč by se tím pádem měla část pozemku stát vlastnictvím zřizovatele stavby. Vlastník zastavěného pozemku v takovém případě není omezen v držbě pozemku a v jeho faktickém užívání. Proto si myslím, že by se tyto případy měly posuzovat v rámci pravidel o neoprávněné stavbě.

Judikatura se v souvislosti s přestavkem vypořádala i se specifickým případem, kdy stavebník zřídil přístavbu na pozemku, jehož byl vlastníkem a následně tento pozemek, na kterém přístavba stojí, převedl na další osobu. Dle Nejvyššího soudu se tento stavebník později nestal vlastníkem pozemku pod touto přístavbou na základě institutu přestavku.<sup>245</sup>

Dále se Nejvyšší soud v souvislosti s institutem přestavku zabýval posuzováním dobré víry. Při posuzování dobré víry je nutné přihlížet ke všem okolnostem případu – zákon tak

---

<sup>243</sup> SPÁČIL, J. Stavba na cizím pozemku – nová judikatura a nové problémy. *Soudní rozhledy*. 2017, č. 7-8/2017, s. 218.

<sup>244</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník, Komentář, Svazek I*. Praha: WoltersKluwer, a. s., 2014. s. 728. ISBN 978-80-7478-370-8.

<sup>245</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 372/2017.

neposkytuje ochranu nedbalému stavebníkovi, který zřídil přestavek v přesvědčení, že staví na svém pozemku, pokud je jeho omyl se zřetelem ke všem okolnostem neomluvitelný. O omyl neomluvitelný se dle zmíněného judikátu jedná např. v případě, kdy vlastníci sousedního pozemku uplatnili námitku, že část stavby má ležet na jejich pozemku, a přesto stavebníci nenechali řádně vytyčit hranice mezi pozemky a ve stavbě pokračovali. Nejvyšší soud shrnul, že v takovém případě stavebníci v dobré víře nejednali a lze tak mluvit o omylu neomluvitelném. Důkazní břemeno ohledně splnění požadavku dobré víry leží na stavebníkovi i přesto, že se jedná o procesní stranu nezatíženou důkazním břemenem. Důvod k tomu je logický – vlastník pozemku nemusí být obeznámen a informován o všech okolnostech, které vedly stavebníka k přesvědčení, že staví na pozemku vlastním, nikoliv cizím.<sup>246</sup>

V souvislosti s právem veřejným je také nutné upozornit v rámci této kapitoly na skutečnost, že podle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území stavba ani její část nesmí přesahovat na sousední pozemek. Takovou stavbu by totiž z pohledu stavebně-právních předpisů nebylo možné povolit – a to ani v případě dodatečného povolení v rámci realizace černé stavby. Taková stavba by totiž přímo odporovala předpisům stavebního práva.<sup>247</sup>

### 3.2.8 Právo stavby

Další výjimku ze zásady *superficies solo cedit* představuje institut práva stavby jakožto nehmotné nemovité věci. O právu stavby již bylo obecně pojednáno v části první této práce v souvislosti s římským právem. Pavel Bachura tento institut v jednom ze svých článků názorně přirovnal k „*jarové bublině umístěné na pozemku cizího vlastníka, ve které se nachází určitá stavba. Po uplynutí sjednané lhůty zřízení práva stavby tato bublina splaskne a stavba se stane součástí pozemku.*“<sup>248</sup> A právě v tom tkívá hlavní smysl tohoto institutu – právně dovolit stavebníkovi zřizovat stavbu na cizím pozemku. V souvislosti s římským právem bylo již zmiňováno, že hlavní pozitivum tohoto institutu spočívá v jeho věcněprávních účincích. Právo stavby tedy působí *erga omnes*, nikoliv pouze mezi smluvními stranami. Právo stavby lze navíc ukončit pouze na základě dohody smluvních účastníků. Stavebník má tak daleko silnější pozici, než kdyby místo práva stavby zřizoval stavbu např. na základě smlouvy o nájmu. Předmětem

---

<sup>246</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4925/2016.

<sup>247</sup> ADÁMKOVÁ, P. *Stavba a nový občanský zákoník. Přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. 1. vyd., Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013, s. 58. ISBN 978-80-87438-43-5.

<sup>248</sup> BACHURA, P. Právo stavby a jeho využívanost v praxi. *Ad Notam*. 2017. číslo 4/2017, s. 22.

ujednání může být stavba již existující nebo stavba dosud nezřízená (plánovaná). Pokud by taková stavba zanikla, nemá tato okolnost vliv na existenci institutu práva stavby. Pro obě smluvní strany je také výhodou fakt, že ke zřízení práva stavby není zapotřebí mít platné územní rozhodnutí ani stavební povolení. Tuto skutečnost lze z mého pohledu hodnotit velmi pozitivně. Smluvní strany tak nejsou byrokratickými činnostmi předem odrazovány od zřízení tohoto věcného práva.

Vzhledem k zásadě *superficies solo cedit*, která ovládá současné vlastnické vztahy vlastníku pozemků a staveb na nich zřízených, se jedná o institut velmi důležitý. Právo stavby tuto zásadu potlačuje, jedná se o jakýsi derivát superficiální zásady. Vzhledem k dočasnosti trvání práva stavby bude tento institut zřejmě vhodným řešením u staveb, jejichž životnost je omezena z důvodu užitých technologií či postupů – jedná se např. o solární nebo větrné elektrárny. Svou povahou je právo stavby vhodné především pro superedifikáty. Určitě však nastanou i ty případy, kdy právo stavby bude využito pro zřizování staveb s delší životností.<sup>249</sup> S ohledem na vysoké náklady, které se váží k pořízení pozemku, je pro stavebníka mnohdy finančně přijatelnější stavět na cizím pozemku. Protože by pro stavebníka bylo nepřijatelné, aby v důsledku superficiální zásady přirůstala stavba k pozemku, byl do právního řádu včleněn právě institut práva stavby, který má těmto důsledkům zabránit. Stavba se tak nestává součástí pozemku, nýbrž součástí práva stavby (ovšem pouze pokud tato stavba vyhovuje právu stavby). Sporné je však vyřešení situace, kdy dojde ke zrealizování stavby, která právu stavby odporuje. Stala by se v takovém případě stavba součástí práva stavby? Zjevně ne. I když občanský zákoník tuto situaci nijak neřeší, lze předpokládat, že by se tato stavba nestala vlastnictvím stavebníka, naopak by přirostla k pozemku. Nejspíš by nebylo možné označit stavbu za neoprávněnou, nicméně některá ustanovení o vypořádání neoprávněné stavby by nejspíš byly i na tuto situaci použitelné – vlastník pozemku by tak byl povinen nahradit stavebníkovi vynaložené náklady podle toho, zda stavbu zřizoval v dobré víře či nikoliv. Pokud by se v takovém případě vlastník pozemku rozhodl stavbu za náhradu ponechat, mohl by stavebník trvat na realizaci původně zamýšlené stavby. Aby se takovým konfliktům zabránilo, lze doporučit, aby obě smluvní strany stavbu ve smlouvě pečlivě specifikovaly a aby se tímto ujednáním řídily.<sup>250</sup>

---

<sup>249</sup> ADÁMKOVÁ, P. *Stavba a nový občanský zákoník. Přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. 1. vyd., Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013, s. 29. ISBN 978-80-87438-43-5.

<sup>250</sup> ACHOUR, G.; PELIKÁN, M. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014. číslo 12/2014, s. 37.

Právo stavby je časově omezeno max. na 99 let. Teprve po uplynutí sjednané doby stavba přiroste k pozemku.<sup>251</sup> Samotné právo stavby je s ohledem na § 1242 občanského zákoníku věcí nemovitou. Právo stavby vzniká až zápisem do veřejného seznamu. I přesto, že občanský zákoník nestanovil pro zřízení smlouvy o právu stavby obligatorní náležitosti, z jeho dalšího textu je lze vyvodit. Půjde zejména o přesné označení a stanovení předmětného pozemku a stavby, vymezení doby trvání, stanovení výše stavebního platu a projev vůle vlastníka pozemku zřídit na svém pozemku právo stavby. Vedle těchto obligatorních náležitostí však bude smlouva o zřízení práva stavby obsahovat celou řadu dalších ujednání. Problematickým se mi jeví časové omezení práva stavby na 99 let. Občanský zákoník umožnil smluvním stranám prodloužit dobu trvání práva stavby. Znamená to však, že smluvní strany mohou překročit maximální časový úsek práva stavby, který je stanoven na 99 let? Tuto otázku již občanský zákoník neřeší. Nepochybně lze po uplynutí doby trvání práva stavby zřídit nové právo stavby s původním stavebníkem, opět na 99 let. Odborná literatura ani judikatura se však dosud nevyjádřila jasně k tomu, zda lze prodloužit původní dobu trvání práva stavby. Jak již bylo zmiňováno, vymezení doby trvání práva stavby je podstatnou náležitostí smlouvy. Pokud by bylo právo stavby ujednáno na více než 99 let, mělo by takové ujednání za následek neplatnost smlouvy, jak uvádí Gabriel Achour s Martinem Pelikánem.<sup>252</sup>

Další otázkou, se kterou se právní praxe bude muset vypořádat, je otázka odpovědnosti za škodu. Pokud se např. stane, že se v důsledku sesuvu půdy zhroutí i část stavby, kdo za tento následek ponese odpovědnost? Vlastník pozemku či oprávněný z práva stavby? Pokud lze původ škody spatřovat i v pozemku, pak za tento následek bude zodpovídat nejspíš vlastník pozemku. Konkrétní pravidla zatím však judikaturou stanovená nejsou.<sup>253</sup>

Co se týká systematického zařazení práva stavby do občanského zákoníku, je zařazeno mezi věcná práva k věcem cizím. Zákonodárce ho někam včlenit musel, nicméně charakter práva stavby je často zpochybňován, protože reálně se nachází na pomezí mezi vlastnickým právem a věcným právem k věci cizí. Vytvářet zvláštní kategorii pro toto věcné právo by však evidentně nemělo smysl.<sup>254</sup> Právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením anebo v některých

---

<sup>251</sup> BACHURA, P. Právo stavby a jeho využívanost v praxi. *Ad Notam*. 2017. číslo 4/2017, s. 22.

<sup>252</sup> ACHOUR, G.; PELIKÁN, M. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014. číslo 12/2014, s. 37.

<sup>253</sup> ZIMA, P. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2014. číslo 5/2014, s. 180.

<sup>254</sup> PETR, P. *Nové právo k povrchu*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 61-72. ISBN 978-80-7400-545-9.

případech i rozhodnutím orgánu veřejné moci. Pokud bylo právo stavby sjednáno za úplatu, náleží vlastníkovu pozemku tzv. stavební plat. Zákon výslovně stanovil, že se nepřihlíží k ujednání, podle kterého závisí výše stavebního platu na nejisté budoucí události, to však neplatí, ujedná-li se závislost výše stavebního platu na míře zhodnocování a znehodnocování peněz. V souladu s tímto pravidlem tedy lze ujednat ve smlouvě tzv. inflační (příp. méně často deflační) doložku. Práva stavby je možné se zřeknout, toto právní jednání však nemá za následek zánik samotného práva stavby, dochází pouze k převodu práva na vlastníka pozemku. Jiná možnost, jak se vyvázat z tohoto institutu neexistuje, pokud pomíneme dohodu stran o zrušení práva stavby. Zánikem práva stavby pak dochází k závažnému právnímu následku, a sice tomu, že se stavba stává součástí pozemku a přestává být součástí práva stavby.

Problematickým se mi jeví ustanovení § 1248 občanského zákoníku, který pojednává právě o možnosti stavebníka zřeknout se stavby. Vlastník zatíženého pozemku tak může právo stavby na základě listin převést na sebe nebo druhou osobu. V takovém případě jde o převod soukromého práva, které je však pevně spjato s právem veřejným. Zejména se jedná o otázku stavebního povolení, které je vydáváno pro konkrétní osobu a které podle současné právní úpravy přechází pouze na právní nástupce stavebníka, jenž je ve stavebním povolení označen. Pokud dojde k převodu práva stavby na jiný právní subjekt, bude nezbytné uzavřít veřejnoprávní smlouvu o převodu práv a povinností dle § 162 správního řádu.<sup>255</sup> Jestliže však původní stavebník neprojeví svoji vůli, nebude možné tuto smlouvu o převedení práva stavby uzavřít a příslušné stavební povolení tak bude třeba nechat „propadnout“.<sup>256</sup>

V minulosti, mezi lety 1964 a 1991, byl do právního řádu zaveden institut osobního užívání, jež byl obdobou práva stavby. Tento institut sloužil k tomu, aby si občané mohli zřídit na pozemku svoji stavbu. Výhodou institutu byla jeho časová neomezenost a jeho dědičnost. Nevýhodou však byla nemožnost smluvního převodu. Znovuzavedení zásady *superficies solo cedit* si však žádalo vytvoření nového institutu, který bude plnit stejný účel. Právo stavby tento účel nepochybně plní a při působení superficiální zásady je tento věcně právní institut nepostradatelný. Zřízení stavby na cizím pozemku lze sice realizovat i prostřednictvím jiných právních institutů, zejm. obligačních (lze zmínit nájem, pacht, výprosu nebo výpůjčku), ty však

---

<sup>255</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

<sup>256</sup> ADÁMKOVÁ, P. *Stavba a nový občanský zákoník. Přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. 1. vyd., Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013, s. 29.

nezaručují takovou míru trvalosti tohoto právního vztahu.<sup>257</sup> Z tohoto důvodu považují právo stavby jako nutný institut v naší současné právní úpravě.

Na co by však bylo dobré v rámci této kapitoly upozornit, je problematika přirůstání stavby k pozemku po uplynutí sjednané doby trvání práva stavby. Jedná se zejména o to, že v současné době mnohdy hodnota stavby podstatně převyšuje hodnotu pozemku, pomineme-li pozemky umístěné v prestižních lokalitách. Právě na tento problém upozorňuje mnoho právníků, např. Jan Dvořák a František Zoulík.<sup>258</sup>

### 3.3. Přechodná ustanovení vztahující se k zásadě *superficies solo cedit*

Po navrácení superficiální zásady do našeho právního řádu bylo nezbytné vyřešit stav, který byl zaveden zákonem OZ 141/1950, totiž dualitu vlastnických vztahů u pozemků a staveb. Bylo zřejmé, že nastolení opětovné jednoty vlastnických vztahů bude daleko složitější, než bylo oddělení vlastnického práva k pozemkům a stavbám.<sup>259</sup> Jednak je zde problematika již postavených staveb na cizích pozemcích a jednak zákon nelze užít retroaktivně. Takový postup by narušil princip právní jistoty a právní ochrany nabytého vlastnictví.<sup>260</sup> Pro navrácení jednoty těchto vlastnických vztahů byl zákonem OZ 89/2012 upraven v přechodných ustanoveních (§ 3054 a násl.) konkrétní postup. Velkým inspiračním zdrojem pro vznik těchto přechodných ustanovení představuje německý občanský zákoník (BGB), který měl za cíl v průběhu sjednocení Německa obnovit zásadu *superficies solo cedit* i pro území nových spolkových zemí.

Základním principem těchto přechodných ustanovení je obnovit právní spojení mezi stavbou a pozemkem v případě, že ke stavbě i předmětnému pozemku má v den nabytí účinnosti zákona OZ 89/2012 vlastnické právo táž osoba (§ 3054 občanského zákoníku). Pokud však tento případ nenastane a pozemek se stavbou má více vlastníků, je potom nutné počkat až do doby, kdy se jeden z těchto vlastníků rozhodne pozemek či stavbu zcizit. Za tím účelem bylo

---

<sup>257</sup> ACHOUR, G.; PELIKÁN, M. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014. číslo 12/2014, s. 37.

<sup>258</sup> DVOŘÁK, J.; ZOULÍK, F. in DVOŘÁK, Jan, Karel MALÝ a Karolina ADAMOVÁ. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, s. 557-565. ISBN 978-80-7357-753-7.

<sup>259</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, a. s., 2012, s. 1078–1079. ISBN 978-80-7208-922-2.

<sup>260</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 1228-1234. ISBN 978-80-7400-499-5.

zákonem zřízeno vzájemné předkupní právo – ustanovením § 3056, které má kogentní charakter. Stavba i pozemek zůstanou v takovém případě samostatnou věcí.<sup>261</sup> Toto zákonné předkupní právo má věcně právní charakter – nelze jej tedy vyloučit, navíc bude zapisováno do katastru nemovitostí. Je také třeba poznamenat, že předkupní právo dopadá pouze na převody, nikoliv na dědění nebo přeměny právnických osob.<sup>262</sup> Zákon OZ 89/2012 neobsahuje zvláštní pravidla pro toto zákonné předkupní právo, nicméně je možné shrnout, že na něj bude možné aplikovat právní úpravu smluvního předkupního práva v občanském zákoníku (§ 2140 a násl.). Nejvyšší soud se ve svém usnesení vyslovil, že „*zákoné předkupní právo podle § 3056 občanského zákoníku se uplatní až na převody vlastnického práva uskutečněné po 1. 1. 2014.*“<sup>263</sup>

Na otázku, zda se předkupní právo vztahuje i na vlastníky jednotek, existují nejednotné názory. Někteří autoři zastávají názor, že i když budou vlastníci bytových jednotek totožní s okruhem spoluvlastníků pozemku, ke sloučení vlastnictví pozemku se stavbou tak přesto nedojde a stavba tak nadále zůstane samostatnou nemovitou věcí dle § 3055 občanského zákoníku.<sup>264</sup> Podobnou problematikou se zabýval i Nejvyšší soud, který řešil otázku, zda se předkupní právo týká i převodu spoluvlastnického podílu. Nejvyšší soud konstatoval, že se zákonné předkupní právo řadí mezi výjimky ze zásady dispozitivní volnosti subjektů soukromého práva. Z toho důvodu nelze předkupní právo vykládat extenzivně. Tomuto stanovisku odpovídá i právní věta předmětného rozsudku: „*Jestliže je předmětem převodu spoluvlastnický podíl k pozemku nebo ke stavbě na něm zřízené, pak za situace, že by jeho nabytí vlastníkem pozemku či stavby nevedlo ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, jejich vlastníkům předkupní právo podle § 3056 odst. 1 ObčZ nenáleží.*“<sup>265</sup>

V rámci nové právní úpravy bylo myšleno i na to, aby zákonné předkupní právo vlastníka stavby nevedlo k nepřiměřeným tvrdostem. Proto byl do občanského zákoníku vložen i § 3056 odst. 2, který stanovil: „*Lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží*

---

<sup>261</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, a. s., 2012, s. 1078–1079. ISBN 978-80-7208-922-2.

<sup>262</sup> ADÁMKOVÁ, P. *Stavba a nový občanský zákoník. Přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. 1. vyd., Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013, s. 17. ISBN 978-80-87438-43-5.

<sup>263</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. 7. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2252/2015.

<sup>264</sup> NOVOTNÝ, HORÁK, HOLEJŠOVSKÝ, OEHM. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 20-33. ISBN 978-80-7400-602-9.

<sup>265</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018-II.

*jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě.*<sup>266</sup>

Součástí pozemku se stanou i ty stavby, které jsou ve spoluvlastnictví více osob nebo v SJM, pokud jsou zároveň i vlastníky pozemku. To plyne z § 1116 a § 3055 odst. 1 občanského zákoníku.<sup>267</sup> Není však zcela jasné, zda jejich podíly k pozemku a ke stavbě musí být stejné. Nový občanský zákoník totiž tuto problematiku neřeší a ani důvodová zpráva nám nedává na tuto otázku odpověď. Toto je další mezera v naší právní úpravě, kterou bude třeba dořešit judikaturou či novelizací. Někteří autoři odborných publikací se domnívají, že tyto podíly musí být stejné.<sup>268</sup>

Dále je součástí přechodných ustanovení § 3057, ve kterém je upravena problematika zřizování věcných práv k pozemku, na kterém je stavba: *„Zřídí-li vlastník k pozemku věcné právo ve prospěch třetí osoby, která věcné právo nabyvá v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, považuje se vůči této osobě stavba za součást pozemku. Vlastník stavby je vůči zřizovateli věcného práva oprávněn požadovat náhradu za znehodnocení svého vlastnictví; je-li stavba zatížena zástavním právem, rozšiřuje se zástavní právo i na pohledávku na tuto náhradu.“* Toto ustanovení naráží převážně na ty stavby, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí.

Zvláštním případem, uvedeným v § 3058, je poté situace, kdy je převáděn pozemek se stavbou, která však nepodléhá zápisu v katastru nemovitostí. Typicky jde např. o drobné stavby. Může se stát, že nabyvatel tohoto pozemku je v dobré víře, že spolu s pozemkem nabyvá i stavbu, a to právě z toho důvodu, že není možné opřít se o zásadu veřejné důvěry v katastr. Takové případy upravuje § 3058 odst. 2 občanského zákoníku: *„Bylo-li vlastnické právo k pozemku zcizeno třetí osobě, která byla při nabytí vlastnického práva v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. Kdo vlastnil stavbu, má vůči zciziteli právo na náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku svého vlastnického práva; byla-li stavba zatížena zástavním právem, přechází*

---

<sup>266</sup> ELIÁŠ, K a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. 2.*, doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 211. ISBN 978-80-7478-493-4.

<sup>267</sup> FIALA, P.; MAYER, J. Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. *Ad Notam*. 2012. číslo 6/2012, s. 3.

<sup>268</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 1228-1234. ISBN 978-80-7400-499-5.



*zástavní právo na pohledávku na tuto náhradu.*“ I v těchto případech má tak dojít ke spojení stavby s pozemkem, vlastník stavby má však právní nárok na náhradu škody vůči zciziteli. Vymahatelnost či právní zajištění této pohledávky však již není z pohledu občanského zákoníku dále řešena. Dle mého mínění je tak vlastník předmětné stavby ve značné nevýhodě oproti nabyvateli v dobré víře, kterému je naopak poskytnuta daleko širší zákonná ochrana. Další otázkou, kterou občanský zákoník řeší, je vlastnictví stavby, která zasahuje na několik pozemků. Dle § 3059 občanského zákoníku se stavba stane součástí toho pozemku, na němž je převážná část této stavby. Na ty části stavby, které přesahují na okolní pozemky, se použije ustanovení o přestavku.<sup>269</sup>

Další ustanovení § 3060 občanského zákoníku upravuje opět situace, kdy je stavba nebo pozemek zatížena věcným právem. V takových případech se stavba nestane součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje – i přesto, že vlastník pozemku je totožný s vlastníkem stavby. Sjednocení vlastnického práva k pozemku a stavbě však nevylučují všechny druhy věcných práv. Pokud bylo ke stavbě sjednáno např. věcné břemeno užívání, pak takové věcné právo zjevně nebrání sjednocení vlastnického práva. Toto ustanovení osobně hodnotím velmi kriticky pro jeho velkou neurčitost, která může kolidovat až s ústavně právní ochranou práva vlastnit majetek v čl. 11 Listiny.<sup>270</sup>

Dle mého názoru je úprava přechodných ustanovení v občanském zákoníku velmi strohá a neúplná (obsahuje pouhých osm paragrafů), zejména v porovnání s německou právní úpravou, která po sjednocení NDR s SRN potřebovala jeden celý zákon. Řada věcí je zde nedořešena, zejm. jde o spoluvlastnictví staveb a pozemků ve vztahu k superficiální zásadě nebo o sjednocení vlastnického práva k pozemku a stavbě, pokud je zde sjednáno věcné právo. Je možné předpokládat, že proces sjednocování pozemků a staveb bude probíhat ještě hodně dlouho – např. z důvodu nevyužití předkupního práva nebo dědění. Obnovit zásadu *superficies solo cedit* tak nelze jednorázově. Další velkou mezeru současné právní úpravy lze spatřovat v tom, že v přechodných ustanoveních není jediná zmínka o dalších osudech neoprávněných staveb. Jediné správné řešení bude nejspíš spočívat v oddělenosti vlastnictví pozemků a staveb

---

<sup>269</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, a. s., 2012, s. 1078–1079. ISBN 978-80-7208-922-2.

<sup>270</sup> Ústavní zákon č. 2/1993, usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, čl. 11.

– jiné by totiž kolidovalo s čl. 11 Listiny.<sup>271</sup> Dle autorů komentáře „*jsou pro starší stavby zjevně nepoužitelná ustanovení ObčZ o vypořádání neoprávněné stavby, neboť ta vycházejí z opačného přístupu – vlastníkem neoprávněné stavby zřízené za platnosti nového zákoníku se má stát ze zákona vlastník pozemku, takže pokud by se měl stát vlastníkem stavebník, musel by mu ji soud přikázat.*“ Dále k problematice uvádí: „*Nároky stran na vypořádání dřívější neoprávněné stavby a práva a povinnosti z toho plynoucí vznikly již před nabytím účinnosti nového ObčZ; proto je správné, aby se na věc dále vztahovaly dosavadní předpisy (§ 135c ObčZ 1964).*“<sup>272</sup>

### 3.4. Dopady superficiální zásady na katastr nemovitostí

Přijetí zákona OZ 89/2012 mělo za následek také změny v oblasti evidence nemovitostí v katastru nemovitostí. V důsledku přijetí občanského zákoníku z roku 2012 bylo přistoupeno i k přijetí nového zákona o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb. Občanským zákoníkem je do právního řádu včleněna zásada materiální a formální publicity, která představuje hlavní princip úpravy katastru nemovitostí. Je reprezentována ustanovením § 980 občanského zákoníku: „*Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.*“ Tímto je vyjádřena zásada publicity formální – každý má možnost seznámit se s údaji zapsanými v katastru nemovitostí, proto nikdo nemůže tvrdit, že nevěděl o skutečnosti, která je v katastru zapsána. V odstavci druhém je dále stanovena zásada publicity materiální, která je zjednodušeně nejlépe vyjádřena slovy „co je psáno, to je dáno“: „*Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.*“ Tímto ustanovením má být chráněna dobrá víra v úplnost a pravdivost zápisů v katastru nemovitostí. Do zákona je tak vložena vyvratitelná právní domněnka, která říká, že všichni vědí o tom, jaký je stav zapsaný v katastru nemovitostí, zároveň je těmto osobám poskytnuta ochrana před nepříznivými následky nesprávného zápisu. Pokud tedy údaje zapsané v katastru nemovitostí neodpovídají skutečnosti, je poskytnuta právní ochrana osobě, která věcné právo nabyla v dobré víře, za úplatu a od osoby, která k tomu byla oprávněná dle katastru nemovitostí (§ 984 občanského zákoníku).<sup>273</sup> Kdo chce získat právo k nemovité věci, měl by si nejdříve zjistit, zda je ten, s kým

<sup>271</sup> Ústavní zákon č. 2/1993, usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, čl. 11.

<sup>272</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 1228-1234. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>273</sup> TYCHTLOVÁ, M.; KRUŠINOVÁ, P. *Katastr nemovitostí a rekonstrukce soukromého práva. Rekonstrukční novinky*. 2013. číslo 3/2013, s. 4.

jedná, zapsán v katastru nemovitosti a zároveň zda je v katastru zapsána také daná nemovitost. Princip materiální publicity je tak významně posílen. Problém však může nastat v případě, kdy je převáděn pozemek, na němž je zřízena stavba, která však nemusí být v katastru nemovitostí evidována (jedná se zejm. o drobné stavby). V takovém případě se případný nabyvatel nemůže opřít o zásadu veřejné důvěry v katastr nemovitostí.<sup>274</sup> Pokud je však taková osoba v dobré víře, že nabývá vlastnické právo i se stavbou, dojde k právnímu spojení stavby s pozemkem a ke vzniku vlastnického práva nabyvatele dle příslušných přechodných ustanovení.<sup>275</sup> Dosavadní vlastník stavby je oprávněn požadovat náhradu škody vůči zciziteli.

Změnu pojetí zásady materiální publicity lze hodnotit pozitivně, neboť dřívější úprava kladla větší důraz na ochranu dobré víry osob, které vychází ze zápisů v katastru. Tato nedostatečná úprava byla také proto často předmětem kritiky Nejvyššího a Ústavního soudu.<sup>276</sup>

Pokud by se někdo provedením vkladu cítil dotčen na svém právu, má možnost využít tzv. poznámku spornosti. Pokud dotčený zažádá o vyznačení poznámky spornosti, je mu zákonem poskytnuta dvouměsíční lhůta k tomu, aby své právo uplatnil u soudu. Tuto skutečnost musí doložit katastrálnímu úřadu, který jinak poznámku spornosti vymaže. Tohoto práva se žadatel může domáhat pouze do měsíce od okamžiku, kdy se o zápisu dověděl. Pokud žadatel nebyl o zápisu řádně vyrozuměn, může se svého práva domáhat ve lhůtě tří let od provedení zápisu.<sup>277</sup> V souvislosti s tím je tak vhodné apelovat na vlastníky či osoby oprávněné z věcného práva, aby zápis v katastru pravidelně kontrolovali. Katastrálnímu úřadu je však nově stanovena i informační povinnost. Úřad tak musí informovat vlastníka nemovitosti, nejpozději den poté, kdy jeho právo bylo dotčeno změnou. Ke zvýšení informovanosti má sloužit opatření o doručování vyrozumění o provedeném vkladu osobám, které tak pozbývají své dosavadní věcné právo. V případě podvodného jednání tak vlastník nemovitosti může na takový stav neprodleně reagovat. Katastrální úřad může vklad povolit nejdříve po uplynutí dvacetidenní lhůty, která se vztahuje k uvedené informační povinnosti.<sup>278</sup>

---

<sup>274</sup> ADÁMKOVÁ, P. *Stavba a nový občanský zákoník. Přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. 1. vyd., Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013, s. 18. ISBN 978-80-87438-43-5.

<sup>275</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ust. § 3057.

<sup>276</sup> ŠOURKOVÁ, M. *Katastr nemovitostí v novém*. Epravo.cz [online]. 2013 [cit. 2. 5. 2020]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/katastr-nemovitosti-v-novem-92356.html>

<sup>277</sup> TYCHTLOVÁ, M.; KRUŠINOVÁ, P. *Katastr nemovitostí a rekodifikace soukromého práva. Rekodifikační novinky*. 2013. číslo 3/2013, s. 4.

<sup>278</sup> ADÁMKOVÁ, P. *Stavba a nový občanský zákoník. Přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. 1. vyd., Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013, s. 72–73. ISBN 978-80-87438-43-5.

Občanský zákoník pozměnil také zásadu priority, která má za cíl dodržovat pořadí zápisů v katastru podle toho, jak jsou postupně doručovány. Měření přesného okamžiku se bude řídit příslušnými ustanoveními správního řádu<sup>279</sup>, podle něhož bude také vyřešen konflikt, kdy jsou ve stejný okamžik doručeny dva návrhy. V takových případech rozhodne los. Starší právní úprava neurčovala tento okamžik na přesnou hodinu a minutu – dle této úpravy byl rozhodující den podání návrhu.

Další významnou zásadou je zásada intabulace, dle které se všechna věcná práva musí do katastru nemovitostí zapisovat výlučně vkladem. Tím odpadnou spory ohledně způsobu zápisu, který se má na daný případ využít – zda vklad, záznam či poznámka. Každý, kdo tak bude chtít získat věcné právo k nemovitosti, bude se muset podrobit vkladovému řízení.<sup>280</sup> Zásada tak upravuje především způsob nabytí věcí evidovaných ve veřejném seznamu, kdy k dokonalému titulu přistupuje ještě modus, jímž je zmíněná intabulace. S rozšířenou zásadou intabulace tak lze jistě souhlasit, a to především z toho důvodu, že tak přispěje ke knihovnímu pořádku.<sup>281</sup>

Od roku 2014 začíná postupně docházet k naplňování superficiální zásady spojováním pozemků se stavbami v důsledku znovuoobnovené superficiální zásady. Tato změna se dotkla i způsobu evidence v katastru nemovitostí. Rozsah údajů, které budou evidovány, je širší, než tomu bylo do začátku účinnosti zákona OZ 89/2012. Co se týče staveb, od 1. ledna 2014 se do katastru nemovitostí zapisují už jen ty stavby, které nejsou součástí pozemku ani práva stavby. Údaj o tom, že na předmětném pozemku je umístěna stavba, je uváděn na listu vlastnictví v části B. Dle ustanovení § 3 zákona o katastru nemovitostí jsou dále předmětem evidence pozemky v podobě parcel, budovy, jednotky, právo stavby a dále nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis. Budova, která není součástí pozemku ani práva stavby, se tedy nadále v katastru nemovitostí eviduje zvlášť a naopak budova, která se součástí pozemku stala, již není samostatným předmětem evidence v katastru nemovitostí. Stěžejní je zápis informací o pozemku, v rámci kterého se poznačí i informace o této budově. Dočasné stavby se do katastru nemovitostí budou zapisovat jako samostatné věci i v případě, že vlastníkem dočasné budovy

---

<sup>279</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

<sup>280</sup> ŠOURKOVÁ, M. *Katastr nemovitostí v novém*. Epravo.cz [online]. 2013 [cit. 2. 5. 2020]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/katastr-nemovitosti-v-novem-92356.html>

<sup>281</sup> ELIÁŠ, K a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2., doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 210. ISBN 978-80-7478-493-4.

a pozemku je tatáž osoba.<sup>282</sup> Předmětem evidence v katastru budou rovněž jednotky vymezené v zákoně OZ 89/2012 a dále jednotky vymezené na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů tak budou i nadále existovat v režimu původního zákona, jak uvádí ustanovení § 3063 občanského zákoníku. Všechny uvedené skutečnosti mají následný dopad především na sepisování smluv a návrhů na vklad. Pokud se jedná o evidenci jiných nemovitostí v katastru, jako jsou např. podzemní stavby se samostatným účelovým určením, je naplnění takového záměru technicky nereálné. Na evidenci takových staveb není katastr připraven.<sup>283</sup>

V této souvislosti je vhodné poznamenat, jaké jsou rozdíly v nabývání vlastnického práva k těmto nemovitým věcem. Převod vlastnického práva k nemovitým věcem je dle občanského zákoníku odlišný s ohledem na skutečnost, zda je nemovitá věc předmětem zápisu ve veřejném seznamu, či nikoliv. Je-li předmětná nemovitá věc předmětem zápisu v katastru, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu dle § 1105 občanského zákoníku. Toto ustanovení tak vyjadřuje princip intabulace, na kterém je katastr nemovitostí založen. A naopak, je-li převáděno vlastnické právo k nemovité věci, jež nepodléhá evidenci v katastru nemovitostí, je na takový převod aplikován § 1099 občanského zákoníku, podle kterého: „*Vlastnické právo k věci určené jednotlivě se převádí už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem.*“ V takovém případě je tudíž rozhodným okamžikem pro nabytí vlastnického práva účinnost smlouvy, nikoliv vklad do katastru nemovitostí.

Pro zajištění pozvolného přechodu na novou právní úpravu bylo třeba přijmout přechodná ustanovení, která jsou nyní v katastrálním zákoně obsažena. Ustanovení § 63 odst. 1 katastrálního zákona stanovilo: „*Údaje v katastru se vedou podle dosavadních právních předpisů do doby, než jednotlivé evidované údaje budou dotčeny změnou. Katastrální úřady jsou oprávněny uvést zápisy v katastru do souladu s tímto zákonem i dříve z moci úřední.*“<sup>284</sup> Postup katastrálních úřadů v souvislosti s návrhy došlými do konce roku 2013, je upraven

---

<sup>282</sup> ELIÁŠ, K a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2., doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 227. ISBN 978-80-7478-493-4.

<sup>283</sup> ADÁMKOVÁ, P. *Stavba a nový občanský zákoník. Přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. 1. vyd., Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013, s. 66. ISBN 978-80-87438-43-5.

<sup>284</sup> ADÁMKOVÁ, P. *Stavba a nový občanský zákoník. Přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. 1. vyd., Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013, s. 63. ISBN 978-80-87438-43-5.

v přechodném ustanovení § 63 odst. 4: „Zápisy do katastru na základě listin doručených katastrálnímu úřadu přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů.“<sup>285</sup>

#### 4. Zásada superficies solo cedit v rakouské právní úpravě

Již výše v této diplomové práci bylo zmiňováno, že hlavním inspiračním zdrojem při psaní občanského zákoníku byl občanský zákoník ABGB z roku 1811 (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch). Tento kodex platil na našem území do roku 1950, v Rakousku se dochoval dodnes a převážná část jeho textu dokonce nebyla dosud novelizována. Vzhledem k tomu, že občanský zákoník z roku 2012 byl z velké části inspirován rakouským ABGB, pro komparaci s českou právní úpravou jsem zvolila právě rakouský civilní kodex.

ABGB se dělí na čtyři části – úvod, první díl – o právu osobním, druhý díl – o právu k věcem a třetí díl – ustanovení společná pro práva osobní a věcná. Ustanovení o věcných právech začínají ustanovením § 285, který se zabývá definicí věci: „*Věci v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*“ Tato definice je shodná s definicí v OZ 89/2012. Odlišné je však pojetí movitých a nemovitých věcí. V OZ 89/2012 zákonodárce vyjmenoval taxativně všechny věci, jejichž povaha je nemovitá. U ostatních věcí, které nespĺňují definici věcí nemovitých určil, že jejich povaha movitá. Rakouský ABGB zvolil přesně opačný přístup. V ustanovení § 293 určil: „*Věci, které bez porušení jejich podstaty lze přenášeti z místa na místo, jsou movité; jinak jsou nemovité. Věci, které o sobě jsou movité, pokládají se v právním smyslu za nemovité, jsou-li podle zákona nebo podle určení vlastníkova příslušenstvím věci nemovité.*“ Věci, které tak jsou samy o sobě movité, považují se za nemovité, jestliže k nemovité věci patří.<sup>286</sup> Zvláštností, kterou ABGB přináší, je pojetí nemovitých věcí v ustanovení § 295 a § 296 ABGB. Zde je totiž stanoveno, že: „*Tráva, stromy, plody a všechny upotřebitelné věci, které země na svém povrchu rodí, zůstanou dotud nemovitým jměním, dokud nebyly od pozemku a půdy odděleny. Ano, i ryby v rybníce a zvěř v lese stanou se movitým statkem teprve, když rybník byl vyloven a zvěř byla chycena nebo složena. Také obilí, dříví, píce a veškeré ostatní plodiny, třebas i sklizené, jakož i všechen dobytek a všeliké nástroje a nářadí, které náležejí k nemovitému statku, považují se potud za*

<sup>285</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

<sup>286</sup> KOZIOL, H., WELSER, R., *Grundriß des bürgerlichen Rechts. Band II. Sachenrecht, Familienrecht, Erbrecht.* Wien: Manz, 1996, s. 8. ISBN 3-214-14702-1.

věci nemovité, pokud jich je potřebí k dalšímu řádnému provozu hospodářství.“ Ryby žijící ve volné přírodě tak nejsou její součástí ani jejím příslušenstvím, nýbrž se jedná o věci opuštěné, bez pána.<sup>287</sup>

V ABGB dále nenalezneme obecnou definici součásti věci, nýbrž pouze definici příslušenství věci. Příslušenství je vymezeno následovně: „*Příslušenstvím se rozumí to, co bývá s věcí trvale spojeno. Sem náleží nejen přírůstek věci, dokud od ní není oddělen; ale i věci vedlejší, bez nichž nelze hlavní věci užívat, nebo které zákon anebo vlastník určil k trvalému užívání věci hlavní.*“<sup>288</sup> Tuto skutečnost vnímám negativně, protože takový postup může v praxi způsobit mnoho nejasností. Hodnotím tak pozitivně definici součásti věci v § 505 OZ 89/2012.

Samotnou úpravu zásady *superficies solo cedit* nalezneme v § 297 ABGB: „*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, jako: kádě na vaření piva, kotle na pálení kořalky a vezděné skříně, ale i takové věci, které jsou určeny, aby se jich trvale užívalo s nějakým celkem: např. okovy u studně, lana, řetězy, hasicí nářadí a podobné.*“ Z definice jasně vyplývá, že součástí pozemku nebudou stavby dočasné, tzv. superedifikáty. Superedifikáty jsou tak dle § 297 ABGB považovány za věci movité, i přesto, že mají pevnou konstrukci.<sup>289</sup> Tímto ustanovením je superedifikát nepřímou definován.<sup>290</sup> Vlastnictví stroje upevněného na pozemku je do jisté míry upraveno podobně, jako je tomu v OZ 89/2012: „*Pokud jsou stroje spojeny s nemovitým majetkem, nepovažují se za příslušenství, pokud je ve veřejné knize se souhlasem vlastníka nemovitosti uvedeno, že stroje jsou majetkem jiného.*“<sup>291</sup> K tomu, aby se stroj nestal součástí pozemku, je třeba uplatnit tzv. výhradu vlastnictví.

Velice podobnou právní úpravu té naší nalezneme také v souvislosti se zřízením stavby na vlastním pozemku při užití cizí věci: „*Zřídí-li kdo stavbu na svém pozemku a užil-li k tomu*

---

<sup>287</sup> AICHER, Josef; RUMMEL, Peter. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch. Bd 1, §§ 1 bis 1174 ABGB.* 2. Neubearb. und erw. Aufl. Wien: Manz, 1990. s. 328. ISBN 3-214-04416-8.

<sup>288</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, obecný zákoník občanský, ust. § 294.

<sup>289</sup> KOZIOL, H., WELSER, R., *Grundriß des bürgerlichen Rechts. Band II. Sachenrecht, Familienrecht, Erbrecht.* Wien: Manz, 1996, s. 8. ISBN 3-214-14702-1.

<sup>290</sup> DITTRICH, R.; TADES, H. *Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch.* 21. völlig und neubearbeitete Auflage. Wien: Manz, 2005, s. 111. ISBN 3-214-02275-X.

<sup>291</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, obecný zákoník občanský, ust. § 297a.

*cizích hmot, zůstane sice stavba jeho vlastnictvím; ale i poctivý stavebník musí nahraditi poškozenému hmoty, převedl-li je na sebe jiným způsobem, nežli jak je ustanoveno v § 367, podle obecné ceny; avšak nepoctivý stavebník je musí nahraditi podle nejvyšší ceny a nadto ještě všelikou jinou škodu.*<sup>292</sup> Opačný případ je ten, pokud někdo staví za použití vlastních materiálů na pozemku cizím: „*Stavěl-li naproti tomu kdo ze svých hmot na cizím pozemku bez vědomí a vůle vlastníka, případně stavba vlastníkovi pozemku. Poctivý stavebník může žádati, aby se nahradil náklad nutný a užitečný; k tomu, kdo stavěl nepoctivě, jest se zachovati jako k jednateli bez příkazu. Věděl-li vlastník pozemku, že se staví, a tomu, kdo staví poctivě, toho ihned nezakázal, může žádati jen obecnou hodnotu za pozemek.*“ Stavbu zřízenou na cizím pozemku z cizích materiálů upravuje následující ustanovení § 419: „*Byla-li stavba zřízena na cizím pozemku a z cizích hmot, přirůstá její vlastnictví i v tomto případě vlastníkovi pozemku. Mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem vzniknou stejná práva a stejné povinnosti jako v předchozím paragrafu a stavebník je povinen nahraditi dřívějšímu vlastníkovi hmot buď hodnotu obecnou nebo nejvyšší podle toho, byl-li úmysl jeho poctivý nebo nepoctivý.*“ Koncepce těchto případů je do jisté míry stejná. Zákon OZ 89/2012 však nerozlišuje mezi případy, kdy je stavba na cizím pozemku zřízena z cizích či vlastních materiálů. Náš občanský zákoník navíc uvádí i možnost odstranění stavby na žádost vlastníka pozemku či možnost převodu pozemku na zřizovatele stavby.

Podobnou koncepci těchto dvou kodexů lze spatřovat také v souvislosti se smíšeným přírůstkem. Zejména se jedná o případy, kdy je pole oseto cizím semenem nebo osázeno cizími rostlinami. Tento přírůstek podle ABGB náleží, stejně jako je tomu v OZ 89/2012 vlastníku pozemku, pokud však rostliny zapustily kořeny. Odškodnění následně provádí vlastník osázeného pozemku podle pravidel stanovených v § 417 ABGB, který pojednává o zřizování stavby na vlastním pozemku z cizích hmot.<sup>293</sup> Totožná je také úprava vlastnictví stromu: „*Vlastnictví stromu se neurčuje podle kořenů, které se rozrůstají v sousedním pozemku, nýbrž podle kmene, který z pozemku vyrůstá. Stojí-li kmen na hranici několika vlastníků, je strom jim společný.*“<sup>294</sup> Vlastnictví stromu je tak určeno kmenem, nikoliv kořeny.<sup>295</sup>

---

<sup>292</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, obecný zákoník občanský, ust. 417.

<sup>293</sup> AICHER, Josef; RUMMEL, Peter. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch. Bd 1, §§ 1 bis 1174 ABGB. 2. neubearb. und erw. Aufl. Wien: Manz, 1990. s. 476. ISBN 3-214-04416-8.*

<sup>294</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, obecný zákoník občanský, ust. § 421.

<sup>295</sup> AICHER, Josef; RUMMEL, Peter. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch. Bd 1, §§ 1 bis 1174 ABGB. 2. neubearb. und erw. Aufl. Wien: Manz, 1990. s. 476. ISBN 3-214-04416-8.*



Na závěr lze konstatovat, že občanský zákoník z roku 2012 byl při jeho tvorbě skutečně velkou měrou inspirován a vytvořen dle rakouského vzoru.

## Závěr

Zásada *superficies solo cedit* byla do našeho právního řádu navracena po více než šedesáti letech. Tato změna vyvolala v odborných kruzích diskuze o tom, zda byl tento krok správný. V rámci těchto odborných rozprav zaznělo ze strany právních civilistů několik argumentů, ze kterých je patrné, že odborná veřejnost nezaujala v souvislosti se znovuoobením superficiální zásady jednotný postoj. Někteří přišli s názorem, že znovuoobnovení zásady po tolika letech bude v praxi velice obtížně proveditelné.

Nová situace totiž přinesla dvojkolejnost ve vlastnických vztazích, kterou bude třeba překonávat prostřednictvím přechodných ustanovení. Součástí pozemku se totiž stane jen ta stavba, ke které má vlastnické právo táž osoba. Pokud tato podmínka splněna není, superficiální zásadu na takový případ nelze uplatnit. Tím je vyloučeno obecné uplatňování této zásady. Je zřejmé, že není možné sjednotit nejednotný režim ve vlastnických vztazích razantní změnou v rámci kodifikace. Tím by byla dotčena ochrana vlastnického práva zaručená ústavním pořádkem, v této oblasti reprezentovaným článkem 11 Listiny, a také mezinárodními smlouvami. Bylo by rovněž zasaženo do ochrany nabytých práv (*iura quaesita*). Ke sjednocení odděleného vlastnictví má sloužit institut zákonného předkupního práva, jež však lze považovat za určitý zásah do autonomie vůle jednotlivých subjektů. Jelikož občanský zákoník neobsahuje zvláštní úpravu pro zákonné předkupní právo, použijí se přiměřeně ustanovení občanského zákoníku, která se týkají smluvního předkupního práva. Lze předpokládat, že tento nejednotný stav nepřejde ještě po dlouhou dobu do trvalé podoby z mnoha důvodů, a to zejména kvůli nevyužití již zmíněného předkupního práva koupěchtivým, důsledkem přeměny právnických osob nebo dědění.

Obnovení superficiální zásady lze dle názoru diplomantky i přes některé komplikace hodnotit pozitivně. Tomuto hodnocení svědčí hned několik argumentů. Jako první lze uvést fakt, že zásada *superficies solo non cedit* byla uplatňována za dřívějšího režimu v socialistických zemích. Oddělené vlastnictví pozemků a staveb odpovídalo tehdejší politické ideologii a společenskému uspořádání. Tento stav je však v dnešní době již dávno překonán. Obnovení zásady lze tak považovat i za návrat k demokratickým principům. Obnovené spojení vlastnického práva k pozemku a stavbě navíc odpovídá naprosto přirozenému stavu věci. Málokdo by si přál vlastnit pozemek, na kterém by musel tolerovat cizí stavbu. Takto omezené vlastnictví k pozemkům tak přestává plnit svůj původní účel. Jednoduše tak mohou vznikat

situace, kdy není právně vyhraněno, kde začíná a končí vlastnické právo vlastníka pozemku, a naopak vlastníka stavby. Pokud není vlastníkovu stavby zřízeno např. věcné břemeno průchodu na pozemku jiného vlastníka, dostává se tak tento subjekt do patové situace. Další pozitivum lze shledat u právního jednání týkajícího se převodu majetku. V takových případech již není třeba klást důraz na přesnou specifikaci staveb, jež nabyvatel společně s pozemkem získává do svého vlastnictví. Obecně tak znovuzavedení zásady bude mít pozitivní vliv i na hospodářské využití pozemků. V této diplomové práci bylo pojednáno i o tom, že obnovení superficiální zásady bude mít také pozitivní vliv na hypoteční financování.

Co se týče historického vývoje této zásady, lze konstatovat, že dějiny českých zemí prošly několika etapami vlastnických režimů týkajících se pozemků a staveb. První fáze byla založena Všeobecným občanským zákoníkem, který zásadu včlenil do našeho právního řádu. Tento kodex však již neumožňoval subjektům práva zřídit na svém pozemku právo stavby. Uzákoněním právního předpisu č. 86/1912 ř. z., o právu stavby, byl založen druhý právní režim, jež platil až do roku 1951, kdy ho vystřídala právní úprava obsažená ve středním civilním kodexu. Tento třetí režim tak trval až do přijetí dalšího kodexu v roce 1964, jež zrušil superficiální zásadu i právo stavby a místo toho zavedl institut tzv. osobního užívání pozemků. Čtvrtá etapa trvala od přijetí tohoto socialistického kodexu až do přijetí současného občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., který do právního řádu vnesl opět superficiální zásadu společně s právem stavby. Zákoník tak představuje završení celého vývoje zásady *superficies solo cedit*.

Tato diplomová práce v úvodu seznámila čtenáře s historickým vývojem superficiální zásady. V první kapitole bylo pojednáno o římském právu, ve které bylo uplatňování superficiální zásady demonstrováno na konkrétních pramenech římského práva. V rámci této kapitoly byla přiblížena existence institutu římského *superficies*, jež odpovídá současnému právu stavby. U tohoto institutu byla provedena komparace jeho římského pojetí s dnešním. Kapitola druhá se zabývala právními dějinami českých zemí. Pozornost byla zaměřena na výklad právních institutů, které přinesl Všeobecný občanský zákoník z roku 1811. Bylo pojednáno i o důvodech, které vedly k přijetí tzv. středního kodexu z roku 1950 a k socialistickému občanskému zákoníku z roku 1964.

Těžištěm této práce je kapitola třetí, jež je dále rozčleněna do čtyř subkapitol. První subkapitola se podrobně zabývá výkladem jednotlivých zákonných pojmů. Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. vnesl do právního řádu poměrně extenzivní definici věci, kterou předchází kodex

postrádal. Se superficiální zásadou úzce souvisí taktéž definice věci nemovité, jejíž pojetí se od předchozího civilního kodexu také liší. Velký důraz je v rámci této subkapitoly kladen především na interpretaci pojmu „stavba“. Velkým nedostatkem platné legislativy je absence jakékoliv zákonné definice daného pojmu, pomineme-li definici obsaženou v právu veřejném. Možná se jednalo o úmysl zákonodárce, neboť se výkladem pojmu poměrně široce zabývala soudní judikatura už za platnosti OZ 40/1964, která se snažila tuto mezeru v zákoně smysluplně vyplnit. Problematika stavby je však stále málo propracovaná. Existuje totiž spousta objektů, u nichž není zcela jednoznačné, zda se jedná o stavbu ve smyslu občanského práva nebo zda jde o součást pozemku. Na první pohled se tato otázka zdá být nadbytečnou právě z důvodu uplatnění superficiální zásady. V obou dvou případech totiž tento objekt přejde při převodu pozemku na nabyvatele. Úskalí však může nastat např. při aplikaci některého z přechodných ustanovení. Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba ve vlastnictví další osoby, se dle přechodného ustanovení nestává automaticky vlastníkem dané stavby. Jiná situace však nastává v případě, kdy daný objekt nebude kvalifikován jako stavba ve smyslu občanskoprávním, nýbrž pouze jako součást pozemku. V takovém případě přechází vlastnictví k danému objektu na vlastníka pozemku. Nejen z tohoto důvodu je správná kvalifikace velice důležitá. Soudy se během své praxe musely potýkat s mnoha otázkami, kdy musely vyřešit, zda je stavbou v občanskoprávním smyslu např. studna, parkoviště, meliorační zařízení, lom, terasa nebo tenisový kurt. Kapitoulou samou o sobě je problematika vodních děl, kdy nelze nijak zobecňovat závěry ohledně jejich právní povahy a vždy tak bude záležet na posouzení individuálních okolností. Tyto nejasnosti ohledně právní povahy určitých objektů však významně narušují princip právní jistoty a z pohledu diplomantky by tak tato oblast zasluhovala novelizaci.

Dále byla v této práci analyzována problematika stavby neoprávněné a přestavku. Jak plyne z textu práce, mnohdy je těžké mezi těmito kategoriemi učinit rozdíl. Celkem úspěšně se s tím však vypořádala judikatura. Zákon č. 89/2012 Sb. vnesl do právního řádu také nové pojetí příslušenství věci, o jehož povaze se zvláště za účinnosti kodexu z roku 1964 vedlo mnoho odborných debat a judikatura byla v řešení této otázky velice nejednotná. Do textu platného občanského zákoníku bylo explicitně vneseno pravidlo „*accessorium sequitur principale*“. Tuto změnu lze hodnotit pozitivně, neboť vnesla řád do dosud nevyjasněných situací, nicméně by toto pravidlo nemuselo být pojímáno až příliš extenzivně. Tato práce rozebírala i právní institut součásti věci a součásti pozemku. Podle občanského zákoníku je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem. Právní úprava užívání prostoru nad pozemkem i pod pozemkem je však hodně kusá a neúplná. Není jednoznačně stanoveno, kam až sahá vlastnické

právo vlastníka pozemku, ani jaký je možný způsob narušení tohoto vlastnického práva a jaké jsou jeho limity. Další subkapitola obsahovala výčet výjimek ze zásady *superficies solo cedit*. U tzv. superedifikátů spočívá největší úskalí ve způsobu hodnocení charakteru stavby jako dočasné – má být v praxi přistoupeno ke kritériu subjektivnímu, pro který je určující vůle zřizovatele stavby, či kritériu objektivnímu? Použití objektivního kritéria by bylo jistě praktičtější. Se superedifikáty se pojí i další nesrovnalosti ohledně jejich charakteru – není dodnes jasné, zda mají být pojímány jako věci movité či nemovité. V textu práce bylo nastíněno možné řešení v rámci úvah *de lege ferenda*.

Kritice byl v některých ohledech podroben i institut práva stavby, který v zákonné úpravě vykazuje také určité mezery. Kodifikace nám například neposkytuje odpověď na otázku, jak postupovat, pokud bude v rámci práva stavby zřízena stavba, která právu stavby přímo odporuje nebo jaké důsledky plynou z jednání právních subjektů, kteří v rámci svého ujednání překročí maximální časový úsek práva stavby, který je stanoven na 99 let. Existenci tohoto institutu lze však hodnotit velice kladně, bez jeho existence by totiž vedle superficiální zásady bylo zamezeno efektivnímu využívání pozemků. Právo stavby je tak neodmyslitelně spojeno se superficiální zásadou.

Další subkapitoly obsahovaly výklad o přechodných ustanoveních a dopadech superficiální zásady na katastr nemovitostí. Zde byla řeč o tom, jak se navrácení zásady dotkne činnosti katastrálních úřadů a jak se změna promítne do obsahu listu vlastnictví.

Poslední, čtvrtá kapitola obsahovala komparaci rakouské právní úpravy s právní úpravou v našem právním řádu. Právě rakouská úprava byla zvolena z toho důvodu, že představovala významný inspirační zdroj pro tvorbu našeho současného občanského zákoníku. V úpravách obou civilních kodexů lze také proto shledat mnohé podobnosti. Při psaní této kapitoly bylo přihlédnuto i k zahraniční literatuře.

## Seznam zkratk

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Všeobecný zákoník občanský)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník)
JZD	Jednotné zemědělské družstvo
Osnova	Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník z roku 1937
OZ 89/2012	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
OZ 40/1964	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OZ 141/1950	Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
OZO	Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský.
SJM	společné jmění manželů

## Seznam použitých zdrojů

### 1. Seznam použité literatury

ADÁMKOVÁ, P. Stavba a nový občanský zákoník. Přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice. 1. vyd., Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013, 84 stran. ISBN 978-80-87438-43-5.

BALÍK, Stanislav; BALÍK, Stanislav ml. Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí. 3. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, 234 stran. ISBN 978-80-7380-256-1.

BAREŠOVÁ, BAUDYŠ. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. 4. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2007, 736 stran. ISBN 978-80-7179-594-0.

BAUDYŠ, P. Katastr a nemovitosti. 2. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010, 291 stran. ISBN 978-80-7400-304-2.

BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, 424 stran. ISBN 978-80-7400-525-1.

DOSTALÍK, P. Texty ke studiu římského práva soukromého. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2016, 208 stran. ISBN 978-80-7380-625-5.

DVOŘÁK, J., MALÝ, K., ADAMOVÁ, K. 200 let Všeobecného občanského zákoníku. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, 688 stran. ISBN 978-80-7357-753-7.

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, 432 stran. ISBN 978-80-7478-326-5.

ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 stran. ISBN 978-80-7208-922-2.

ELIÁŠ, K a kol. Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. 2., doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 360 stran. ISBN 978-80-7478-493-4.

ELIÁŠ, K.; ZUKLÍNOVÁ, M. Principy a východiska nového kodexu soukromého práva. 1. vydání. Praha: 2001, 302 stran. ISBN 80-7201-303-0.

HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl první. Bratislava: Právnická fakulta Univerzity Komenského, 1929, 294 stran.

HULMÁK, M., BEZOUŠKA, P. et al. Stará judikatura ve světle nových zákonů. 1.vyd. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, o.p.s., 2012, 189 stran. ISBN 978-80-87382-26-4.

HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr. Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, 138 stran. ISBN: 978-80-7380-235-6.

KINCL, Jaromír. Gaius: učebnice práva ve čtyřech knihách. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1981, 274 stran. ISBN 60-018-81.

KINCL, J., UFUS, V., SKŘEJPEK, M. Římské právo. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995, 386 stran. ISBN 80-7179-031-1.

KNAPP, Viktor. Učebnice občanského a rodinného práva. Svazek. I. Obecná část: práva věcná. 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Nakladatelství Orbis, 1955, 441 stran.

KRATOCHVÍL, Z. a kol. Nové občanské právo. 1. vydání. Praha: Orbis, 1965, 716 stran.

KRÁLÍK, M. Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti). 2. podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha: Leges, 2014, 528 stran. ISBN 978-80-87576-96-0.

KUKLÍK, Jan. Vývoj československého práva 1945-1989. Praha: Linde, 2008, 727 stran. ISBN 978-80-7201-741-6.

KUKLÍK, J.; SKŘEJPKOVÁ, P. Kořeny a inspirace velkých kodifikací: příspěvek k aplikaci "Principů" E.F. Smidaka. 1. vyd. Praha: Havlíček Brain Team, 2008, 198 stran. Avenira edice. ISBN 978-80-87109-07-6.

LAVICKÝ, P., kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, stran. 1762-1767. ISBN 978-80-7400-529-9.

LAVICKÝ, P.; POLIŠENSKÁ, P. Judikatura k rekodifikaci. Věci v právním smyslu. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2013, 409 stran. ISBN 978-80-7478-040-0.

MALÝ, Karel. Dějiny českého a československého práva do roku 1945. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, 2003, 673 stran. ISBN 80-7201-433-1.

NOVOTNÝ, HORÁK, HOLEJŠOVSKÝ, OEHM. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, 416 stran. ISBN 978-80-7400-602-9.



PEKÁREK, M., kol. Pozemkové právo. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, 486 stran. Edice Učebnice Právnické fakulty MU, sv. č. 516. ISBN 978-80-210-7750-8.

PETR, P. Nové právo k povrchu. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, 110 stran. ISBN 978-80-7400-545-9.

ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému, a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Praha: V. Linhart, 1935, 970 stran. ISBN 80-85963-61-2.

SCHELLE, Karel; TAUCHEN, Jaromír. Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů. Ostrava: Key Publishing, 2012, 1019 stran. ISBN 978-80-7418-146-7.

SCHELLEOVÁ, Ilona; SCHELLE, Karel. Civilní kodexy: 1811-1950-1964. Brno: Doplněk, 1993, 602 stran. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. ISBN 80-210-0597-1.

SKŘEJPEK, Michal. Iustiniani Institutiones. Praha: nakladatelství Karolinum, 2010, 411 stran. ISBN: 978-80-246-1749-7.

SKŘEJPEK, M. Lex et ius. Zákony a právo antického Říma. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018, 319 stran. ISBN 978-80-7380-686-6.

SKŘEJPEK, Michal. Prameny římského práva. 2. vyd. Praha: LexisNexis CZ s.r.o., 2004, 375 stran. ISBN 80-86199-89-4.

SKŘEJPEK, Michal. Římské soukromé právo: Systém a instituce. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011, 350 stran. ISBN 978-80-7380-334-6.

SPÁČIL, J., a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, stran. 178-180. ISBN 978-80-7400-499-5.

ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. a kol. Občanské právo hmotné 1. Praha: Nakladatelství Wolters Kluwer, 2009, 459 stran. ISBN 978-80-7357-468-0.

ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník, Komentář, Svazek I. Praha: WoltersKluwer, a. s., 2014, 1736 stran. ISBN 978-80-7478-370-8.

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vyd. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 2471 stran. ISBN 978-80-7400-108-6.

VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. Vývoj soukromého práva na území českých zemí: První díl. Brno: Masarykova univerzita, 2012, 615 stran. ISBN 978-80-210-6005-0.

## **2. Seznam použité zahraniční literatury**

AICHER, Josef; RUMMEL, Peter. Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch. Bd 1, §§ 1 bis 1174 ABGB. 2. Neubearb. und erw. Aufl. Wien: Manz, 1990, 2439 stran. ISBN 3-214-04416-8.

DITTRICH, R.; TADES, H. Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch. 21. völlig und neubearbeitete Auflage. Wien: Manz, 2005, 1031 stran. ISBN 3-214-02275-X.

KOZIOL, H., WELSER, R., Grundriß des bürgerlichen Rechts. Band II. Sachenrecht, Familienrecht, Erbrecht. Wien: Manz, 1996, 685 stran. ISBN 3-214-14702-1.

## **3. Seznam použitých odborných článků**

ACHOUR, Gabriel, PELIKÁN, Martin. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. Bulletin Advokacie. 2014, číslo 12/2014, s. 37.

AULICKÁ, J. Povolování, užívání a odstraňování staveb. Soudní rozhledy. 2019, číslo 9/2017, s. 274.

BACHURA, P. Právo stavby a jeho využitelnost v praxi. Ad Notam. 2017, číslo 4/2017, s. 22.

BALÁK, F., DES, Z., SPÁČIL, J. K pojmu „stavba“ z hlediska občanskoprávního v judikatuře posledních let. Soudní rozhledy. 1998, č. 12/1998, s. 313.

BAREŠOVÁ, E. Komu patří prostor nad pozemkem a pod ním. Bulletin advokacie. 2019, číslo 6/2019, s. 34.

BAUDYŠ, P. K povaze právních vztahů k nemovitostem v České republice – doktríny a tendence. Bulletin advokacie. 2004, č. 11-12/2004, s. 41.

- BAUDYŠ, P. Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky. Ad Notam. 1996, č. 2/1996, s. 27.
- BERÁNEK, D. Judikatura NSS: Rybníky. Soudní rozhledy. 2019, číslo 4/2019, s. 110.
- BĚLOVSKÝ, Petr. Vlastnictví plodů v římském právu. Právní rozhledy. 2003, č. 8/2003, s. 396.
- ELIÁŠ, Karel. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem. Ad Notam. 2006, číslo 6/2006, s. 174.
- ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. Obchodněprávní revue. 2012, číslo 10/2012, s. 273.
- ELIÁŠ, K. Součást věci a příslušenství věci. Ad Notam. 2007, číslo 4/2007, s. 103.
- ELIÁŠ, K. Věc jako pojem soukromého práva. Právní rozhledy. 2007, číslo 4/2007, s. 119.
- FIALA, P.; MAYER, J. Přejícná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. Ad Notam. 2012, číslo 6/2012, s. 3.
- HORÁK, O. Sdílení příslušenství osud věci hlavní? Ke změnám v souvislosti s novým občanským zákoníkem. Právní rozhledy. 2014, číslo 6/2014, s. 191.
- KADLEC, J.; HRSTKA J. Vypořádání staveb na pozemku cizího vlastníka. Bulletin advokacie. 2017, číslo 1-2/2017, s. 32.
- MELZER, F., TĚGL, P. Metro jako věc v právním smyslu. Bulletin advokacie. 2019, č. 7-8/2019. s. 19.
- MIKEŠ, J. Nad novelami katastrálních zákonů (katastrální blýskání na časy). Ad Notam. 1996, č. 5/1996, s. 100.
- PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. Právní rozhledy. 2012, číslo 10/2012, s. 370.
- SPÁČIL, J. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. Právní rozhledy. 2012, číslo 7/2012. s. 246.
- SPÁČIL, J. Stavba na cizím pozemku – nová judikatura a nové problémy. Soudní rozhledy. 2017, číslo 7-8/2017, s. 218.
- SPÁČIL, J. Stavby a obdobné objekty v judikatuře Nejvyššího soudu. Soudní rozhledy. 2005, č. 8/2005, s. 281.

STUNA, S., ŠVESTKA, J. K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku. Právní rozhledy. 2011, číslo 10/2011. s. 366.

ŠPOKOVÁ, E. Právo stavby. Ad Notam. 2001, číslo 2/2001, s. 38.

TÉGL, P. § 509; Inženýrské sítě. Rekodifikační novinky. 2014, č. 7/2014, s. 7.

TÉGL, P., MELZER, F. Superedifikáty a nový občanský zákoník. Právní rozhledy. 2014, číslo 4/2014, s. 132.

TYCHTLOVÁ, M.; KRUŠINOVÁ, P. Katastr nemovitostí a rekodifikace soukromého práva. Rekodifikační novinky. 2013, číslo 3/2013, s. 4.

ZIMA, P. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. Právní rozhledy. 2014, číslo 5/2014, s. 180.

#### **4. Seznam použitých internetových zdrojů**

HORÁČEK, Z.; PAVOUK, J. Vodní díla a jejich právní režim. Epravo.cz [online]. 2017 [cit. 4. 5. 2020]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vodni-dila-a-jejich-pravni-rezim-106108.html>

NOVOTNÁ, M., KAAS ZAHOŘOVÁ, E. Stavba jako pojem občanského práva. Epravo.cz [online]. 2014 [cit. 22. 2. 2020]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/stavba-jako-pojem-obcanskeho-prava-96247.html>

ŠOURKOVÁ, M. Katastr nemovitostí v novém. Epravo.cz [online]. 2013 [cit. 2. 5. 2020]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/katastr-nemovitosti-v-novem-92356.html>

#### **5. Seznam použitých právních předpisů**

Ústavní zákon č. 2/1993, usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.

Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky.

Ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava České republiky.

Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský.

Zákon č. 86/1912 Sb. ř. z., o právu stavby.

Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon).

Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon).

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Zákon č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství).

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví.

Zákon č. 50/1976, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích).

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon).

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí.

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy.

Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony.

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

## **6. Seznam použitých zahraničních právních předpisů**

Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, obecný zákoník občanský.

Zákon č. 195/1896 Sb., Bürgerliches Gesetzbuch, německý občanský zákoník.

## **7. Seznam použité judikatury**

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 6. 5. 2003, sp. zn. I. ÚS 483/01.

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 3. 8. 1999, sp. zn. IV. ÚS 189/99.

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 24. 5. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93.

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. III. ÚS 455/03.

Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 4. 11. 2010, sp. zn. II. ÚS 2977/10.

R 155/1953.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 3. 7. 1923, sp. zn. Rv II 188/23.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 17. 12. 1932, sp. zn. R II 472/32.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky socialistické republiky ze dne 31. 1. 1990, sp. zn. 3 Cz 3/90.

Rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 25. 10. 1974, sp. zn. 3 Cz 55/74.

Rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 10. 10. 1975, sp. zn. 4 Cz 68/75.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 7. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3565/2013.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018-II.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 8. 2005, sp. zn. 33 Odo 879/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. 7. 2004, sp. zn. 28 Cdo 288/2004.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. 3. 2004, sp. zn. 29 Odo 207/2002.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 20 Cdo 4526/2007.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdon 265/96.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/97.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 8. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2597/2010.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1192/97.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2392/99.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4925/2016.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. 1. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4420/2009.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 828/2017.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. 7. 2014, sp. zn. 22 Cdo 4082/2013.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 4. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3953/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 5357/2007.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2612/2003.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. 9. 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 8. 2001, sp. zn. 28 Cdo 133/2001.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. 10. 2006, sp. zn. 31 Cdo 691/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 3. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2128/2011.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. 9. 2019, sp. zn. 22 Cdo 217/2019.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. 9. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2405/2018.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. 7. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2252/2015.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 372/2017.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. 12. 2017, sp. zn. 20 Cdo 3916/2017.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 6010/2016.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. 2. 2015, sp. zn. 22 Cdo 83/2015.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 12/2000.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu České republiky ze dne 10.5. 2016, č. j. 8 As 79/2014-108.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 31. 5. 1995, sp. zn. 3 Cz 57/92.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze, ze dne 28. 1. 1994, sp. zn. 3 Cdo 375/93.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 31. 1. 1994. sp. zn. 3 Cdo 95/92.

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 13. 8. 1996, sp. zn. 11 Cmo 140/96.

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. 4. 2003, čj. 31 Ca 24/2002-27.

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 10. 7. 1998, sp. zn. 24 Co 287/98.



## Resumé

### Zásada superficies solo cedit

Tato diplomová práce se zabývá zásadou *superficies solo cedit*, jejíž kořeny sahají až do římského práva. Zásada „povrch ustupuje půdě“ vyjadřuje pravidlo, dle kterého je součástí pozemku vše, co na něm vzejde, ať přirozenou či umělou cestou. Zásada byla v dějinách českých zemí uplatňována ve Všeobecném občanském zákoníku od roku 1811 až do přijetí civilního kodexu z roku 1950. Tento kodex naopak uplatňoval protichůdnou zásadu a zavedl tak oddělené vlastnictví pozemků a staveb. Do našeho právního řádu se zásada opět navrátila přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Cílem této práce je představit zásadu v historickém kontextu, podat výklad o její současné podobě a specifikovat problémy, které přijetím superficiální zásady nastaly.

Diplomová práce je strukturou rozčleněna na čtyři hlavní kapitoly. V úvodní části je pojednáno o historickém vývoji zásady. Prvně je přistoupeno k výkladu římského práva, ve kterém jsou rozebrány některé významné prameny římského práva. V rámci výkladu o právních dějinách českých zemí je pozornost upřena zejména na Všeobecný zákoník občanský z roku 1811, který uplatňování zásady jako první zavedl do našeho právního řádu. Pro hlubší pochopení vývoje superficiální zásady jsou dále rozebrány i související ustanovení o věcných právech. Od předmětné zásady se odklonil civilní kodex z roku 1950, který zásadu opustil zejména v důsledku společenských a polických změn. Občanský zákoník z roku 1964 v tomto vývoji pokračoval, změnu přinesla až kodifikace občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Další část diplomové práce se zaměřuje na výklad hlavních pojmů – pro příklad lze uvést pojem věci nemovité, součásti a příslušenství věci nebo pojem stavby. Pozornost je zaměřena především na interpretační problémy některých zákonných pojmů a na mezery v zákonné úpravě, které jsou dotvářeny soudní judikaturou, jež je v textu této práce hojně zmiňována a rozebírána. Podrobně rozebrány jsou i výjimky ze superficiální zásady, představované např. movitými stavbami, inženýrskými sítěmi, superedifikáty či právem stavby.

Další část diplomové práce je zaměřena na dopady superficiální zásady na veřejné právo, zejm. tedy na evidenci v katastru nemovitostí. V této části práce je pojednáno o tom, jaký vliv má daná změna na činnost katastrálních úřadů, na zápisy v katastrálním operátu a o tom, jak se změna promítla v obsahu listu vlastnictví. Závěrečná část práce provádí komparaci rakouské právní úpravy s úpravou v našem právním řádu.

## **Abstract**

### **Principle of superficies solo cedit**

This diploma thesis deals with the principle of *superficies solo cedit*, whose roots go back to Roman law. The principle, which can be translated as “the surface gives way to the ground”, expresses the rule according to which the land includes everything that arises on it, whether in a natural or artificial way. In the history of the Czech lands, the principle was applied under the General Civil Code from 1811 until the adoption of the Civil Code of 1950. On the contrary, this Code applied the opposite principle and thus introduced separate ownership of land and buildings. The principle returned to our legal system with the adoption of Act No. 89/2012 Coll., The Civil Code. The aim of this thesis is to present the principle in a historical context, to give an explanation of its current form and to specify the problems that arose with the adoption of the principle of *superficies*.

The diploma thesis is divided into four main chapters. The introductory part deals with the historical development of the principle. First, it provides an interpretation of Roman law, in which some important sources of Roman law are discussed. Within the interpretation of the legal history of the Czech lands, attention is focused mainly on the General Civil Code of 1811, which was the first to introduce the application of the principle into the legal system of the Czech lands. For a deeper understanding of the development of the principle of *superficies*, the related provisions on rights *in rem* are also discussed. The Civil Code of 1950 deviated from the principle in question, which abandoned it mainly due to social and political changes. The Civil Code of 1964 continued this development until a change was brought about by the codification of the Civil Code through Act No. 89/2012 Coll. The next part of the diploma thesis focuses on the interpretation of the main concepts – for example, the concept of immovable things, parts and accessories of things and the concept of structure. Attention is focused mainly on the problems of interpretation of some legal concepts and on gaps in the legal regulation and their completion by court case-law, which is widely mentioned and discussed in the text. Exceptions to the principle of *superficies* are also discussed in detail, represented by, for example, movable structures, utility networks, temporary structures or the right of superficies.

The following part of the diploma thesis is focused on the effects of the principle of *superficies* on public law, especially on the records in the Land Registry. This part of the thesis deals with the effect of the change on the activities of the Land Registry offices, the entries in

the Land Registry record and on how the change was reflected in the content of the title deed.  
The final part of the text compares the Czech and the Austrian legislation.

**Klíčová slova / Keywords**

pozemek, stavba, věc nemovitá, katastr nemovitostí / plot of land, building, immovables, land register

**Název / Title**

Zásada superficies solo cedit / Principle of superficies solo cedit