

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

RIGORÓZNÍ PRÁCE

PRÁVO STAVBY

Konzultant: Doc. JUDr. Jiří Mikeš
Zpracovatel: Mgr. Pavlína Vašková

Duben 2007

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým.



Mgr. Pavlína Vašková

I	ÚVOD.....	6
II	SUPERFICIES NEBO-LI PRÁVO STAVBY V ŘÍMSKÉM PRÁVU.....	8
III	TEORIE DĚLENÉHO VLASTNICTVÍ	9
IV	PRÁVO STAVBY PODLE ZÁKONA Č. 86/1912 Ř.Z.	11
IV.1	Pojem, konstrukce a obsah práva stavby.....	11
IV.2	Vznik práva stavby	19
IV.3	Právo stavby jako předmět zástavního práva a exekuce.....	23
IV.4	Zánik práva stavby	24
IV.5	Právní ochrana poměrů z práva stavby.....	27
IV.6	Kritické poznámky k úpravě práva stavby v zákoně č. 86/1912 ř.z.	27
IV.7	Právo stavby v návrhu subkomitétu pro revizi občanského zákoníku pro Československou republiku.....	36
V	PRÁVO STAVBY A SAJALŮV NÁVRH NOVELY ZÁKONA O PRÁVU STAVBY	39
VI	NOVÝ ZÁKON O PRÁVU STAVBY Č. 88/1947 SB.	41
VI.1	Pojem, konstrukce a obsah práva stavby.....	42
VI.2	Vznik práva stavby	43
VI.3	Právo stavby jako předmět zástavního práva a exekuce.....	44
VI.4	Zánik práva stavby	45
VI.5	Právní ochrana práva stavby.....	46
VI.6	Vztah úpravy práva stavby v zákoně č. 88/1947 Sb. k dosavadní úpravě stanovené v zákoně č. 86/1912 ř.z.....	47
VI.7	Kritické poznámky	47
VII	PRÁVO STAVBY V ZÁKONĚ Č. 42/1947 SB., O NĚKTERÝCH OPATŘENÍCH VE STAVEBNICTVÍ SOUVISÍCÍCH S DVOULETÝM HOSPODÁŘSKÝM PLÁNEM.	49
VII.1	Kritické poznámky	51

VIII	PRÁVO STAVBY V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU Č. 141/1950 SB.	52
VIII.1	Pojem, konstrukce a obsah práva stavby.....	52
VIII.2	Vznik práva stavby	56
VIII.3	Právo stavby jako předmět zástavního práva a exekuce.....	58
VIII.4	Zánik práva stavby	59
VIII.5	Vztah úpravy práva stavby ve středním občanském zákoníku k dosavadní úpravě práva stavby v zákoně č. 88/1947 Sb.....	59
VIII.6	Kritické poznámky.....	60
IX	PRÁVO STAVBY A OBČANSKÝ ZÁKONÍK Č. 40/1964 SB.	61
IX.1	Aplikace občanského zákoníku popř. jiných právních předpisů na právní poměry z práva stavby vzniklé před účinností středního občanského zákoníku.....	62
IX.2	Právní poměry z práva stavby vzniklé za účinnosti středního občanského zákoníku.....	62
X	PRÁVO STAVBY A KATASTR NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY.....	64
X.1	Historie evidování práva stavby	64
X.2	Statistiky o evidovaných právech stavby v katastru nemovitostí	67
X.3	Právo stavby v praxi katastrálních úřadů	68
X.3.1	Obecné poznatky o listinách o zřízení, převodu a přechodu práva stavby	68
X.3.2	Převod, přechod práva stavby a vývoj právního vztahu k pozemku pod budovou zřízenou nebo užívanou na základě práva stavby na konkrétním případě v k.ú. Michle.....	71
XI	PRÁVO STAVBY V ZAHRANIČNÍCH ÚPRAVÁCH.....	72
XI.1	Právo stavby v Německé spolkové republice.....	72
XI.2	Právo stavby v Rakousku.....	80
XI.3	Právo stavby v Nizozemí	84
XI.4	Právo stavby ve Švýcarsku.....	87
XII	PRÁVO STAVBY V NÁVRHU NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU	88
XII.1	Pojem, konstrukce a obsah práva stavby.....	89
XII.2	Vznik práva stavby.....	92
XII.3	Právo stavby jako předmět zástavního práva a exekuce.....	92
XII.4	Zánik práva stavby	93

XII.5	Kritické poznámky	94
XIII	ZÁVĚR	97
XIV	PŘÍLOHY.....	99
XV	POUŽITÁ LITERATURA	141
XVI	SEZNAM PŘÍLOH.....	143

I ÚVOD

Dne 18. dubna 2000 byl schválen věcný záměr nového občanského zákoníku a v současné době je odborné i laické veřejnosti k dispozici návrh jeho paragrafového znění¹. Cílem celkové rekodifikace občanského práva je, jak uvádějí hlavní zpracovatelé Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš a Doc. JUDr. Michaela Zuklínová, Csc. v důvodové zprávě k návrhu nového občanského zákoníku, vytvořit občanský zákoník kontinentálního typu, respektující tradici středoevropského právního myšlení, který nebude vybočovat z řady standardních kontinentálních úprav. V rámci snah o očištění platného práva od deformací zavedených socialistickou legislativou se významným inspiračním zdrojem pro zpracovatele stal nerealizovaný meziválečný vládní návrh občanského zákoníku, kterým přední právní teoretici i praktici usilovali o revizi obecného zákoníku občanského a jeho přizpůsobení aktuálnímu společenskému a právnímu stavu. Do návrhu tohoto meziválečného občanského zákoníku byl nově mezi věcná práva zařazen do té doby v samostatném zákoně upravený institut práva stavby umožňující zřídit si, za obecného působení zásady superficies solo cedit², stavbu na cizím pozemku nebo pod jeho povrchem. Občanský zákoník č. 141/1950 Sb., který se odklonil od tradičního kontinentálního právního myšlení, zásadu superficies solo cedit zcela opustil a institut práva stavby ztratil svůj původní charakter. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. jej pak již do své osnovy nepřevzal.

Záměr zpracovatelů návrhu občanského zákoníku obnovit působení zásady superficies solo cedit v našem právním řádu a oživit institut práva stavby se pro mě stal impulsem k sepsání této práce. Pokusila jsem se v ní přiblížit kořeny tohoto institutu tak, jak vyplývaly z římského práva, naznačit důvody jeho renesance na počátku dvacátého století a v návaznosti na výše zmíněný záměr zpracovatelů návrhu občanského zákoníku shromáždit určitá fakta o existenci a trvání tohoto institutu v našem právním řádu a současně

¹ Internetové stránky Ministerstva spravedlnosti ČR znění ke dni 12.2.2007, dostupné z [www : < http://portal.justice.cz/ms/ms.aspx?j=33&o=23&k=381&d=125304 >](http://portal.justice.cz/ms/ms.aspx?j=33&o=23&k=381&d=125304) .

² Zásada „superficies solo cedit“ nebo-li povrch ustupuje půdě je odrazem konstrukce, podle které je za součást pozemku považováno vše, co je s ním pevně a trvale spojeno tj. budovy, rostliny, stromy apod. Podle uvedené zásady dále platí, že pokud dojde k trvalému nebo i přechodnému spojení věci movité s nemovitostí (pozemkem), považuje se pozemek vždy za věc hlavní.

upozornit na některé problémy a dobové diskuse, které na téma práva stavby v minulosti na stránkách právnícké literatury probíhaly. Ve své práci jsem se institutu práva stavby věnovala také z pohledu současného katastru nemovitostí České republiky, který právo stavby ve svých operátech eviduje v řadě případů ještě dnes. S úmyslem poohlédnout se za úpravou práva stavby v právních řádech těch zemí, kde jeho vývoj nebyl přerušen, jsem v závěru připojila také stručné pojednání o právu stavby z pohledu práva rakouského, německého, švýcarského a holandského.

II SUPERFICIES NEBO-LI PRÁVO STAVBY V ŘÍMSKÉM PRÁVU

Kořeny institutu právo stavby lze nalézt již v římském právu. Z dochovaných pramenů a zejména díky právní vědě středověku a novověku se dozvídáme, že vznik tohoto institutu byl inspirován nedostatkem půdy (v poměru k počtu obyvatel) a skutečností, že zásada superficies solo cedit nepřipouštěla postavení vlastní budovy na cizím pozemku. Budovy na cizím pozemku mohly původně vznikat jen na základě obligačního právního vztahu mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem³, který však stavebníkovi neposkytoval dostatečnou ochranu ani proti třetím osobám, ani proti samotnému vlastníkovi pozemku. Adekvátní ochranu zajistil stavebníkovi až praetor⁴, a to poskytnutím zvláštního interdikt⁵ zvaného interdictum de superficiebus. Římské právo za Justiniana pak paletu prostředků na ochranu nerušeného výkonu práva stavebníka ještě více rozšířilo, když stavebníkovi poskytlo vlastnické žaloby actio in rem a actio negatoria, dále exemptio in factum, kterým se mohl bránit proti neoprávněnému rušení ze strany vlastníka pozemku, a řadu dalších procesních prostředků.

Z původního obligačního vztahu se tak postupně vyvinulo soukromé věcné právo zřídit si na státním či obecním pozemku trvalou stavbu popř. užívat trvalou stavbu již existující. Superficies zajišťovalo stavebníkovi široké užívací a požívací právo, proto se často přirovnávalo k osobním služebnostem. Vzhledem k tomu, že se však jednalo současně i o právo zcizitelné a dědičné, blížilo se superficies svojí povahou spíše právu vlastnickému.

³ Zpravidla se jednalo o nájemní smlouvy uzavřené na velmi dlouhou dobu třeba i 99 let. Tyto nájemní smlouvy byly uzavírány původně pouze ve vztahu k pozemkům státním tj. byly institutem veřejného práva. Až později byl tento právní vztah přenesen i do práva soukromého.

⁴ Vysoký státní římský úředník.

⁵ Interdictum byl mimořádný mocenský prostředek (příkaz) využívaný praetorem k ochraně kolizních situací. K této formě ochrany sahal praetor často v situacích, kdy civilní právo adekvátní ochranu neposkytovalo, avšak praetor jí v zájmu veřejného pořádku a klidu považoval za vhodnou a nutnou.

Superficies vznikalo nejčastěji smlouvou (nájemní, trhovou, darovací), římské právo však připouštělo vznik i na základě soudcovského výroku (adjudikationes).

Jak již bylo výše uvedeno, superficies zajišťovalo stavebníkovi široké užívací a požívací právo k pozemku. Právo stavby bylo možné zatížit zástavním právem nebo i služebností. Povinnosti vlastníka pozemku strpět tato široká oprávnění stavebníka odpovídalo jeho právo na pevný roční plat tzv. salarium.

Superficies zanikalo stejnými způsoby jako ostatní věcná práva tj. zejména splynutím, vzdáním se práva, uplynutím doby, smrtí oprávněného bez dědiců, vydržením. Vedle výše vyjmenovaných způsobů zániku zanikalo superficies také tehdy, pokud stavebník po stanovenou dobu neplatil salarium. V těchto případech se vlastník pozemku mohl u soudu domáhat jeho zrušení.

III TEORIE DĚLENÉHO VLASTNICTVÍ

V období středověku a raného novověku se vztah mezi vlastníkem pozemku a jeho uživatelem realizoval zejména v právních vztazích vznikajících v rámci tzv. děleného vlastnictví. Institut děleného vlastnictví vycházel z představy, že vlastnictví k věci může být paralelně rozděleno mezi dva subjekty. Mezi tzv. vrchního vlastníka, kterému náleželo právo na substanci věci a mezi užitkového vlastníka, kterému kromě omezeného práva na substanci náleželo i výlučné právo k užitkům věci. Jak vrchnímu, tak užitkovému vlastníku příslušel k jejich předmětu vlastnictví široký soubor oprávnění. Při jejich výkonu však byli vzájemně limitováni. Vrchní vlastník mohl disponovat s předmětem svého vlastnictví jen v takovém rozsahu, aby bezdůvodně nezasahoval do práv vlastníka užitkového a naopak. Vrchní vlastník byl oprávněn věc zcizit, popřípadě zatížit, rozhodoval o jejím hospodářském určení, a proti všem, kdo by do jeho práva zasahovali (tj. i proti užitkovému vlastníku), byl chráněn vlastnickou žalobou. Také užitkový vlastník mohl předmět svého vlastnictví (tj. omezené právo na substanci a právo na užitky věci) zcizit či zatížit, s ohledem jeho povahu byl povinen věc, která byla předmětem užívání, udržovat v řádném stavu a její substanci mohl

měnit jen výjimečně, pokud to bylo nutné pro zajištění dalšího užívání věci. Užitkový vlastník nesl i všechna břemena s věcí spojená. Proti rušivým zásahům třetích osob mu příslušela stejně jako vrchnímu vlastníkovi vlastnická žaloba.

Impulsem pro vytvoření teorie děleného vlastnictví byla potřeba najít jednotné pojetí různorodých právních panství tak, jak ve feudální společnosti reálně vznikala (např. panství státu, vrchnostenské panství versus poddaní). Myšlenkovým zdrojem pro teorii děleného vlastnictví se stalo dílo glosátorů⁶, konkrétně jejich výklad právního pojmu „utilis“ užívaného v označení žalob vytvořených po vzoru vlastnických žalob. Slovo „utilis“ mělo v latině dvojitý význam. Používalo se jednak ve smyslu „podobný“, „analogický“, jednak ve smyslu „užitečný“. Uživací vztah k cizímu pozemku se v římském právu realizoval zpravidla formou dlouhodobého pachtu polních pozemků (emphyteusis) nebo formou dlouhodobého nájmu městských pozemků s oprávněním postavit na pozemku stavbu (superficies). Zřejmě s přihlédnutím k širokým užívacím právům, která příslušela oprávněným z výše uvedených právních vztahů, vytvořili glosátoři při studiu žalob na ochranu jejich nerušeného výkonu (actiones utilis) konstrukci, podle které vlastníkovi náleží vlastnictví přímé (dominium directum) a oprávněným z uvedených právních vztahů vlastnictví užitkové (dominium utile).

V rakouském právu byly na principu děleného vlastnictví postaveny právní vztahy vyplývající z rodinných fideikomisů⁷, lenní vztahy, právní vztahy z dědičného pachtu⁸, z dědičného úročení pozemků⁹ a z duchovního benefícia¹⁰.

Výše uvedené pojetí vlastnického práva, typické pro feudální společnost, bylo později, ruku v ruce s rozvojem společenských vztahů,

⁶ Středověká římskoprávní škola zabývající se studiem a výkladem římského práva. Vznikla v Boloni ve 12. století.

⁷ V rodinných fideikomisech vrchní vlastnictví náleželo rodině jako korporaci a vlastnictví užitkové dočasnému držiteli fideikomisu.

⁸ Dědičný pacht spočíval v dědičném přenechání užitkového vlastnictví. Za získané užítky byl užitkový vlastník povinen vrchnímu vlastníku odvádět roční plat v penězích, plodech nebo v přiměřených službách.

⁹ Dědičné přenechání užitkového vlastnictví. Na rozdíl od dědičného pachtu byl užitkový vlastník v tomto případě povinen vrchnímu vlastnictví odvádět roční plat jen ve formální výši jako výraz uznání vrchního vlastnictví.

¹⁰ V tomto právním vztahu vystupuje beneficiant – nositel duchovního úřadu a obročí – právnická osoba představovaná souhrnem majetku spojeného s duchovním úřadem. Vrchním vlastníkem byl biskup a stát a užitkovým vlastníkem beneficiant.

opuštěno¹¹ a plně se prosadila konstrukce, podle které vlastnictví je výhradní právní panství vlastníka nad věcí, které mu umožňuje s věcí v mezích objektivního práva neomezeně disponovat. Uživací vztah jiného subjektu se pak mohl realizovat jen jako věcné nebo obligační právo k věci cizí.

IV PRÁVO STAVBY PODLE ZÁKONA Č. 86/1912 Ř.Z.

IV.1 Pojem, konstrukce a obsah práva stavby

Změněné pojetí vlastnictví s sebou přineslo potřebu nového institutu, který by při zachování zásady superficies solo cedit umožňoval realizaci staveb na cizím pozemku a současně stavebníkovi poskytoval dokonalejší ochranu práv, než jaké se mu dostávalo v rámci prostého obligačního vztahu. Při řešení tohoto problému se právní věda inspirovala ideou římské superficies, tedy jak je již výše uvedeno, dlouhodobým dědičným nájmem s oprávněním postavit na pronajatém pozemku stavbu.

Jak dokládají zmínky v dobové literatuře¹² *Sasský občanský zákoník* z roku 1863 zavedl tzv. „Baurecht“¹³ a „Kellerrecht“¹⁴, které, pokud bylo zapsáno v pozemkové knize v samostatné knihovní vložce, bylo dědičným a zcizitelným právem mít stavbu na cizím pozemku nebo v prostoru pod cizím pozemkem. V ostatním se na tento právní poměr vztahovaly předpisy o služebnostech.

Německý občanský zákoník z roku 1896 (účinnost od 1.1.1900) zkonstruoval tzv. „Erbbaurecht“ jako časově neomezené samostatné věcné, dědičné a zcizitelné právo, které mohlo být zřízeno na pozemku kterékoliv právnické nebo fyzické osoby. Právní úprava práva stavby stanovená německým občanským zákoníkem byla mezerovitá a v praxi se příliš neosvědčila. V roce 1919 byla nahrazena samostatnou úpravou v nařízení ze

¹¹ Fideikomisy byly zrušeny zákonem č. 179/1924 Sb. z. a n., užitkové vlastnictví seelských lén bylo zákonem č. 103/1862 ř.z. změněno na vlastnictví a ostatní léna byla zrušena několika zákony z roku 1869. Úprava dědičného pachtu a dědičného nájmu pokud byla založena na poměru vrchnost - poddaný se stala obsoletní v důsledku zrušení poddanského a vrchnostenského poměru patentem č. 1180/1848 Sb. z. s. Zbývající právní vztahy dědičného pachtu a dědičného úroku mohly dále existovat už jen jako vykupitelné.

¹² Stieber, M.: *Věcné právo, návrh subkomitétu pro revizi občanského zákoníka pro Československou republiku*, 2. vydání, 1924 Praha, Ministerstvo spravedlnosti

¹³ Slovo Baurecht lze přeložit jako právo stavby.

¹⁴ Slovo Kellerrecht lze přeložit jako právo sklepa.

dne 15.1.1919. Konstrukce práva stavby se v nařízení z 15.1.1919 výrazně nezměnila. Opět bylo pojato jako časově neomezené, dědičné a zcizitelné věcné právo zřídit stavbu na cizím pozemku. Nově bylo ale stanoveno, že stavba je součástí práva stavby. Okruh pozemků, které mohly být právem stavby zatíženy, nebyl německým zákonodárcem nijak limitován. Vzájemná práva a povinnosti vyplývající z práva stavby si smluvní strany mohly dohodnout odchylně od zákona. Nařízení výslovně vlastníku pozemku přiznávalo právo omezit právní i faktickou dispozici s právem stavby. Pro případ, kdy se stavba po zániku práva stavby stala opět součástí pozemku, byl vlastník pozemku povinen stavebníkovi poskytnout příslušné odškodné. Této povinnosti se vlastník pozemku mohl zbavit prodloužením doby trvání práva stavby. Pokud stavebník prodloužení práva stavby odmítl, byl sankcionován ztrátou nároku na náhradu za stavbu zřízenou na základě práva stavby. Stavební plat byl pojat jako reálné břemeno pozemku a právo stavby po vzoru nájemní smlouvy zanikalo mimo jiné i v důsledku prodloužení s jeho placením po dobu delší než dva měsíce.

Švýcarský občanský zákoník z roku 1907 (účinnost od 1.1.1912) upravil právo stavby jako služebnost. Toto právo bylo, pokud mezi smluvními stranami neexistovala jiná dohoda, právem zcizitelným a dědičným. Po vzoru německé právní úpravy se jednalo o právo časově neomezené a mohlo být zřízeno na pozemku kterékoliv právnické nebo fyzické osoby.

V *Rakousku* byl institut práva stavby původně zakomponován do návrhu novely obecného zákoníku občanského, avšak s ohledem na potřebu urychleně řešit tíživou bytovou situaci dal zákonodárce přednost úpravě v samostatném zákoně, a to v zákoně č. 86/1912 ř.z. a v prováděcích nařízeních č. 112/1912 ř.z. a č. 114/1912 ř.z.¹⁵ Ministerstvo spravedlnosti ještě pro účely aplikace zákona o právu stavby vydalo dne 11.6.1912 výnos publikovaný ve Věstníku Ministerstva spravedlnosti č. 28. Vzhledem k tomu, že rakouské právo bylo v roce 1918 recipováno do právního řádu nově vzniklé Československé republiky, řídila se úprava práva stavby na jeho území nadále zákonem č. 86/1912 ř.z. a příslušnými prováděcími předpisy.

¹⁵ Krčmář, J.: *Právo občanské II, Práva věcná*, Praha 1930, str. 282

Jak je již výše naznačeno, právo stavby mělo sloužit k podpoře bytové výstavby, a tím plnit významnou sociální funkci. Byly do něj vkládány naděje, že ulehčí výstavbu zejména kapitálově slabším subjektům a v důsledku toho přispěje k oživení stavebních činností, které ve třicátých letech vykazovaly všeobecný útlum.¹⁶ Obecně byl v právu stavby spatřován i prostředek k boji s pozemkovou spekulací, která se negativně odrážela v jejich neúměrných cenách.

Právo stavby bylo zkonstruováno jako nový typ věcného práva a současně, aby mohlo být vhodným předmětem úvěrů a na ně navazujících zajišťovacích prostředků, bylo prohlášeno za věc nemovitou¹⁷. Právo stavby konkrétně spočívalo v oprávnění stavebníka mít za stanovený plat nebo i bezúplatně stavbu na cizím pozemku nebo v prostoru pod cizím pozemkem. Gramatickým výkladem slov „mít stavbu na cizím pozemku“ bylo dovozováno, že právo stavby může být realizováno jak postavením nové stavby na cizím pozemku, tak užíváním stavby již existující¹⁸. V dobové literatuře se však objevovaly i opačné názory, které s ohledem na zamýšlený účel práva stavby, tj. mimo jiné podpořit výstavbu na nevyužitých stavebních pozemcích, upřednostňovaly spíše restriktivní výklad tohoto ustanovení¹⁹.

Široce byl vykládán i samotný pojem stavba. Stavbou se pro účely zákona o právu stavby rozumělo stavební dílo jakéhokoliv druhu. Předpokládalo se, že na základě práva stavby budou realizovány nejen budovy, ale např. i mosty, sklepy či tunely.²⁰

Práve stavby mohla být zatížena nejen část pozemku nutná pro realizaci stavby samotné, ale i ty části pozemku, které sloužily k prospěšnějšímu užívání stavby, tedy pozemky vhodné např. ke zřízení dvora, hřiště, zahrady a pod. Mohlo se přitom jednat nejen o nezastavěné části parcely, na které se stavba nacházela, ale i o části parcel vedlejších.

¹⁶ Nožička J., Sýkora V.: Stavební právo a stavební zákony vyvlastňovací, Praha 1937, str. 5 a násl.

¹⁷ Prohlášení práva stavby za nemovitost bylo výjimkou z obecného pravidla, podle kterého se práva považují za movité věci. Viz § 298 obecného zákoníku občanského: „Práva počítají se k movitým věcem, nejsou-li spojena s držbou nemovité věci nebo zemským zřízením prohlášena za nemovitou věc.“

¹⁸ Např. Kasanda, V.: Právo ke stavbě, Právník 1914, str.703, Svoboda, E.: Nové právo k povrchu Právník 1914, str. 117, Krčmář, J.: Právo občanské II. Práva věcná, Všehrd Praha 1930.

¹⁹ Nožička J., Sýkora V.: Stavební právo a stavební zákony vyvlastňovací, Praha 1937, str. 23

²⁰ Kasanda, V.: Právo ke stavbě, Právník 1914 str. 702

Limitem pro využití těchto pozemků resp. jejich částí v tomto případě byl hospodářský účel práva stavby tj. zřízení a užívání stavby.

Ve vztahu k budovám stanovil zákon o právu stavby výslovný zákaz zřízení práva stavby jen na její část (patro).²¹

S ohledem na sociální funkci, kterou právo stavby mělo plnit, omezil zákonodárce okruh pozemků, které mohly být zatíženy právem stavby jen na pozemky ve vlastnictví subjektů, které byly svojí povahou k uspokojování sociálních potřeb předurčeny. Právo stavby tak bylo možné zřídit výlučně na pozemcích státu, země, okresu, obce nebo veřejného fondu. Od těchto subjektů se očekávalo, mimo jiné i s přihlédnutím k tomu, že zpravidla vlastnily rozsáhlé pozemkové vlastnictví v okolí velkých měst, že nabídnou zájemcům o právo stavby výhodné podmínky, a že dohlédnou i na jejich kvalitu (zájemců).

Pokud příslušný zemský politický úřad rozhodnutím potvrdil, že zřízení práva stavby vyhovuje veřejnému zájmu, mohlo být právo stavby zřízeno i na pozemcích ve vlastnictví kostelů, obročí²², církevních ústavů nebo společenství a na pozemcích ve vlastnictví obecně prospěšných ústavů nebo sdružení. Žadatelům o vydání předmětného potvrzení prováděcí nařízení č. 114/1912 ř.z. ukládalo existenci veřejného zájmu prokazovat. Příslušná šetření byl povinen provádět i sám zemský politický úřad, a to zejména formou žádostí o vyjádření či dobrozdání adresovaných příslušným bytovým výborům, obecním úřadům či sociálním ústavům a sdružením, které usilovaly o zlepšení bytových poměrů. Pro úplnost je třeba ještě doplnit, že zákon o právu stavby neobsahoval legální definici obecně prospěšnosti, tj. charakteristiky, kterou museli někteří žadatelé o potvrzení existence veřejného zájmu na zřízení práva stavby splňovat. Kritéria pro její naplnění stanovilo až zmíněné prováděcí nařízení č. 114/1912 ř.z. Za obecně prospěšný ústav nebo sdružení byly podle tohoto předpisu považovány takové subjekty, které podle svých stanov sloužily ke zlepšení bytové situace méně zámožného obyvatelstva, a které ve své činnosti sledovaly převážně nebo výlučně účely stanovené v § 4 zákona č. 242/1910 ř.z. tedy např.

²¹ Reálné dělení budov bylo zakázáno zákonem č. 50/1879 ř.z., o dělení budov podle materiálních podílů.

²² Obročí byl soubor majetku trvale spojený s duchovním úřadem. Právní řád přiznával tomuto souboru statut právnické osoby.

výstavbu malometrážních bytů a nabývání pozemků s tímto účelem spojených, či přímo nabývání domů s malometrážními byty a současně jejichž stanovy omezovaly dividendu rozdělovanou mezi její členy maximálně na pět procent splacených podílů a pro případ zrušení společnosti nepřiznávaly členům nic než nárok na vrácení splacených podílů. Případné přebytky musely být současně určeny pro veřejně prospěšné účely.

Potvrzení o tom, že zřízení práva stavby vyhovuje veřejnému zájmu, bylo povinnou přílohou žádosti o zápis práva stavby do pozemkové knihy a bylo pro příslušný knihovní soud závazné.

Ostatní subjekty byly z možnosti zatížit svůj pozemek právem stavby zcela vyloučeny, a to zejména z důvodu obavy z možných spekulací, které by zvedaly cenu úvěrů do neúměrných výší²³, a tím narušovalo zamýšlený účel práva stavby.

Právo stavby nemohlo být zřízeno ani na vlastním pozemku, protože právo stavby mohlo vzniknout jen jako věcné právo k věci cizí, nikoliv k věci vlastní.

Právo stavby mohlo být sjednáno pouze na omezenou dobu, a to minimálně na třicet a maximálně na osmdesát let, přičemž počátek této doby se počítal ode dne doručení žádosti o zápis práva stavby do pozemkové knihy knihovnímu soudu. Minimální časová hranice pro dobu trvání práva stavby byla odůvodňována nutností zajistit stavebníkovi dostatečně dlouhou dobu pro splacení všech úvěrů a půjček, díky nimž mohl stavbu zřízenou v rámci práva stavby realizovat, maximální časová hranice obavou, aby se právo stavby nezměnilo fakticky v již opuštěný institut děleného vlastnictví.²⁴ Právo stavby sjednané na dobu kratší než osmdesát let bylo možné smluvně prodloužit, ovšem každé smluvní ujednání, které by dobu trvání práva stavby posouvalo za zákonnou hranici osmdesáti let, bylo považováno za nové zřízení práva stavby.

²³ Nožička J. a Sýkora V. v knize *Stavební právo a stavební zákony vyvlastňovací*, Praha 1937, str. 21 uvádějí, že během sledovaného osmnáctiletého období zvedla spekulace cenu stavebních pozemků v obchodních čtvrtích o 1700 – 2700% tj. ročně o 94 – 150 % a v obytných čtvrtích s malometrážními byty o 1700–4700% tj. ročně o 94 – 261 %.

²⁴ Rozsáhlou kritiku práva stavby vycházející z přesvědčení, že institut práva stavby představuje skrytý návrat děleného vlastnictví podal Emil Svoboda v časopise *Právník ročník 1913*, str. 113 a násl.

Zákon o právu stavby v § 4 stanovil, že doba trvání práva stavby nesmí být vázána na rozvazovací podmínku. V opačném přístupu byla spatřována nejistota doby trvání práva stavby, a tím i nevhodnost jeho použití jako jistoty při poskytnutí úvěru. Z uvedeného důvodu nebylo přípustné ani sjednání trvání práva stavby na dobu neurčitou s právem výpovědi. V literatuře se však často lze setkat s názorem, podle kterého bylo zřízení práva stavby na dobu neurčitou s možností výpovědi možné, avšak jen s tou podmínkou, že právo výpovědi bude využito až po uplynutí minimální zákonné lhůty třiceti let a současně bude zachována i maximální zákonná hranice stanovená pro trvání práva stavby tj. osmdesát let²⁵. Striktní názor, že neurčitou dobu trvání práva stavby nelze výpovědí ukončit však zastával např. Kasanda a Svoboda.²⁶

Jedinou výjimkou z pravidla, že doba trvání práva stavby nesmí být vázána na rozvazovací podmínku, byla možnost vázat zánik práva stavby na prodlení stavebníka s placením stavební činže trávající déle než dva po sobě jdoucí roky. V tomto případě byla z důvodu neplnění závazku stavebníka ochranná funkce zákona prolomena.

Ujednání o době trvání práva stavby bylo povinnou náležitostí smlouvy o zřízení práva stavby; mimo jiné i proto, že podle ustanovení § 10 prováděcího nařízení č. 114/1912 ř.z. byla doba trvání práva stavby předmětem zápisu do pozemkové knihy.

Vlastník pozemku zřizoval právo stavby zpravidla za úplaty (stavební činže, stavební plat). Sjednání úplaty však bylo zcela fakultativní záležitostí, takže právo stavby mohlo být zřízeno i bezúplatně. Pokud byla úplata sjednána a pokud spočívala v pravidelných, opakujících se dávkách, musela být jejich výše a splatnost pro celou dobu trvání práva stavby určena již ve

²⁵ Nožička J., Sýkora V.: Stavební právo a stavební zákony vyvlastňovací, Praha 1937, str. 29, Krčmář, J.: Právo občanské II, Práva věcná, Všehrd, Praha 1930 str. 284, Hartmann, A.: Obecní knihovní zákon, 2. vydání, Československý kompas, Praha 1934. Zastánci tohoto názoru poukazovali na ustanovení § 18 zákona o právu stavby, který upravoval některá pravidla související s poplatkovými povinnostmi za zřízení práva stavby. Podle tohoto ustanovení konkrétně platilo, že nebyla-li určitá doba trvání práva stavby ze smlouvy, kterou bylo zřízeno, zřejmá nebo pokud tato doba byla učiněna závislou na podmínce, která v době vyměření poplatku nebyla splněna, pak pro účely vyměření poplatku měla být počítána nejdelší možná lhůta trvání práva stavby ze smlouvy vyplývající nebo, pokud takový údaj ze smlouvy nebyl zřejmý, pak měla být doba trvání práva stavby určena s pomocí obecného ustanovení zákona o právu stavby, které stanovilo minimální třicetiletou a maximální osmdesátiletou hranici pro jeho trvání.

²⁶ Kasanda, V.: Právo ke stavbě, Právník 1914 str. 741, Svoboda, E.: Nové právo k povrchu, Právník 1914 str. 127

smlouvě o zřízení práva stavby, a to nezávisle na splnění jakýchkoliv nejistých podmínek v budoucnosti. Smyslem této úpravy bylo vyloučit situace, kdyby stavebník z důvodu nepředvídatelnosti výše úplaty za právo stavby přestal být schopen hradit splátky úvěru popř. úvěrů, které mu stavbu umožnily realizovat. To však neznamenal, že by výše stavební činže musela být po celou dobu trvání práva stavby fixní. Postupný pohyb výše stavební činže v jednotlivých obdobích však musel být sjednán v samotné smlouvě o právu stavby. Co se týče způsobu zajištění výplaty této úplaty vlastníku pozemku, ačkoliv to zákon o právu stavby výslovně nestanovil, z obecných ustanovení soukromého práva bylo dovozováno, že závazek stavebníka platit vlastníku pozemku stavební činži může být zajištěn zřízením zástavního práva k právu stavby nebo sjednán jako reálné břemeno.

Právo stavby prohlásil zákonodárce z již výše uvedených důvodů za věc nemovitou. Pro vztah mezi stavbou, která byla na základě práva stavby zřízena nebo užívána a právem stavby platilo ustanovení § 6 odst. 1 zákona o právu stavby, podle kterého se stavba nabytá nebo zřízená z práva stavby považovala za příslušenství práva stavby. Tato konstrukce představovala prolomení obecné zásady superficies solo cedit, podle které se za součást pozemku považovalo vše, co s ním bylo pevně a trvale spojeno. Tím, že stavba byla prohlášena za příslušenství práva ke stavbě, jí byla přiznána právní samostatnost a nezávislost na pozemku (resp. na právním vztahu k pozemku). Stavba tak z titulu uvedené konstrukce po dobu trvání práva stavby náležela do výlučného vlastnictví osoby oprávněné z práva stavby a za trvání práva stavby sledovala jeho právní osud. Oprávněný z práva stavby mohl stavbu bez omezení užívat nebo ji jinému na základě obligačního nebo věcného práva k užívání přenechat, mohl též zasahovat do její podstaty (byl oprávněn ji přestavět nebo dokonce i zbourat) a měl právo na veškeré užitky, které ze stavby s ohledem na hospodářský účel práva stavby plynuly. Na druhou stranu byl ovšem povinen dostát všem veřejnoprávním povinnostem, které stavbu postihovaly (tj. zejména platit daně). Výše uvedené pak platilo i pro stavbu, která v době zřízení práva stavby již existovala. I tato stavba se stávala vlastnictvím osoby oprávněné z práva stavby (v tomto případě až vkladem práva stavby do pozemkové knihy) a ta k ní mohla vykonávat veškerá práva a povinnosti vlastníka.

Pozemek zatížený právem stavby zůstal i po zřízení práva stavby ve vlastnictví původního vlastníka pozemku, který jej v rámci svého dispozičního práva mohl úplatně nebo bezúplatně převést na jiný subjekt, ovšem pouze spolu se závadou práva stavby. Vlastník pozemku jej mohl i zatížit, ale vždy jen v pořadí za právem stavby. I přesto, že jeho užívací práva byla s ohledem na hospodářskou funkci práva stavby značně omezena, bylo mu přisuzováno vlastnictví k pokladu nalezenému v pozemku a k veškerým podzemním užitkům (to se však netýkalo např. těžby hlíny, písku či štěrku, pokud tyto užitky byly součástí oprávnění stavebníka vyplývajících z práva stavby). Z titulu svého vlastnictví byl pak vlastník pozemku povinným subjektem veškerých veřejnoprávních povinností k pozemku se vážícím (např. daň z nemovitosti).

To jaká práva k pozemku zatíženému právem stavby náležela osobě oprávněné z práva stavby a jejich rozsah se odvozovalo výkladem z ustanovení § 1 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 6 odst. 2 zákona o právu stavby. Podle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o právu stavby platilo, že pozemek může být zatížen věcným, zcizitelným a dědičným právem mít stavbu na povrchu nebo pod povrchem půdy. Ustanovení § 6 odst. 2 vztah osoby oprávněné k právu stavby vymezilo dále tak, že pokud není ve smlouvě o právu ke stavbě nic jiného stanoveno, přísluší jí k pozemku práva poživatele.²⁷ Zmíněná úprava vztahu osoby oprávněné z práva stavby k pozemku zatíženému právem stavby byla ve své době považována za ne příliš zdařilou²⁸. Ustanovení § 6 odst. 2 zákona o právu stavby totiž vyvolávalo dojem, že oprávněnému z práva stavby přísluší k pozemku jen omezená práva poživatele²⁹, což bylo v rozporu s hospodářským účelem práva stavby. Pozemek zatížený právem stavby mohl stavebník využít k veškerým činnostem souvisejícím se zřízením stavby a s jejím prospěšnějším užíváním, což v sobě, na rozdíl od práv, které zákon přiznával poživateli, zahrnovalo i oprávnění nakládat s jeho podstatou. Stavebník byl oprávněn na pozemku zatíženém právem stavby vykopat základy, zřídít

²⁷ § 509 a násl. obecného zákoníku občanského

²⁸ Kasanda, V.: Právo ke stavbě, Právník 1914 str. 706 a násl., Nožička J., Sýkora V.: Stavební právo a stavební zákony vyvlastňovací, Praha 1937, str. 37 a násl., Svoboda, E.: Nové právo k povrchu, Právník 1914 str. 119 a násl.

²⁹ Poživatel byl např. podle ustanovení § 509 obecného zákoníku občanského povinen šetřit podstatu věci, kterou užíval.

přípojky, nakládat s vytěženým materiálem, zasadit rostliny, upravovat povrch pozemku, zřizovat hřiště, altány v zahradě apod. Ustanovení § 6 odst. 2 proto bylo vykládáno tak, že není-li ve smlouvě ujednáno jinak, náleží osobě oprávněné z práva stavby práva poživatele jen k pozemku, který není stavbou skutečně dotčen.

V návaznosti na výše uvedený výklad o právech k pozemku zatíženému právem stavby je třeba doplnit, že právní úpravou práva stavby zůstaly dosavadní předpisy o užívání pozemku nebo prostoru pod pozemkem nedotčeny tj. tyto předpisy platily dále a upravovaly právní vztahy na jejich základě již v minulosti vzniklé. Jednalo se zejména o úpravu vlastnického práva ke sklepům zbudovaným v prostoru pod pozemkem cizího vlastníka, které byly dekretem dvorské kanceláře č. 14 336 ze dne 2. července 1832³⁰ a výnosem ministerstva spravedlnosti č. 5111 ze dne 11. května 1875 uznány za samostatné od pozemku oddělené věci ve vlastnictví osoby vykonávající práva ke sklepu. Dále je třeba zmínit tzv. superaedifikáty tj. prozatímní stavby na cizím pozemku vzniklé v rámci pachtovní smlouvy nebo výprosy a úpravu práva na povrch stanovenou v § 1125 o.z.o.

IV.2 Vznik práva stavby

Právo stavby s ohledem na svoji věcnou a nemovitou povahu vznikalo až zápisem³¹ do pozemkové knihy³². V souladu s ustanovením § 5 zákona o

³⁰ Tento předpis byl publikován v Dolnorakouské sbírce provinčních zákonů č. 151

³¹ Ve vztahu ke vzniku práva stavby se uplatňovala tzv. zásada vkládací. Výjimečně, pokud byly splněny podmínky stanovené právními předpisy, mohlo právo stavby vzniknout také nezávisle na zápisu v pozemkové knize, a to tzv. fyzickým vydržením, knihovním vydržením nebo nabytím v důvěře ve veřejné knihy.

³² Pozemkové knihy byly ve své době velmi propracovaným a důmyslným systémem evidování právních vztahů k nemovitostem. Základní součástí pozemkových knih byla tzv. kniha hlavní, do které se prováděly příslušné zápisy o nemovitostech a sbírka listin, která sloužila k archivaci listin, na jejichž základě k zápisu došlo. Mezi součástí pomocného charakteru se pak řadily zejména mapa pozemkových knih, osobní a věcné rejstříky a seznamy parcel. Každá knihovní vložka se skládala ze tří oddílů označených písmeny A, B, C, nazývaných listy. Oddíl A, nebo-li list statkové podstaty obsahoval soupis jednotlivých pozemků tvořících knihovní těleso. Zapisovaly se do něj dále veškeré změny knihovního tělesa nastalé v důsledku knihovního dělení, odepsání či připsání a práva spojená s vlastnictvím nemovitosti např. služebnosti, spoluvlastnické podíly na jiných nemovitostech (společná cesta, společný dvůr), radikované živnosti či věrečná práva. Do oddílu B knihovní vložky, nazývaného také list vlastnický, se zapisovalo vlastnické právo k nemovitostem (resp. ke knihovnímu tělesu) a omezení v nakládání s nemovitostmi vyplývající z osobních poměrů konkrétního vlastníka (např. nezletilost, konkurs apod.). Oddíl C knihovní vložky, nebo-li list závad sloužil k zápisu omezení v nakládání s nemovitostmi a závad z titulu věcných práv váznoucích na knihovním tělese případně na jeho částech tj. např. věcných břemen, předkupního práva, nájemního práva či pachtovního práva.

právu stavby se zapisovalo jednak jako břemeno do listu závad (tj. list C) knihovní vložky, ve které byl evidován právem stavby zatížený pozemek, jednak jako nemovitost a věcné právo do zvláštní samostatné knihovní vložky nazvané vložka stavebního práva, která byla určena zejména k veškerým zápisům týkajících se práva stavby jdoucím k tíži stavebníka. Jednalo se např. o zástavní právo k právu stavby pro zajištění stavební činže popř. jiné závazky vyplývající ze smlouvy o zřízení práva stavby. Případný převod práva stavby se zapisoval jak do vložky práva stavby, tak do listu závad pozemku zatíženého právem stavby. Povinným údajem knihovní vložky práva stavby pak byl s ohledem na ustanovení § 10 nařízení č. 114/1912 ř.z. také údaj o době trvání práva stavby. Vzhledem k tomu, že zákon o právu stavby výslovně zakázal možnost zřízení práva stavby pouze k části knihovního tělesa³³, bylo nutné nemovitosti, které byly zatíženy právem stavby, pokud tvořily jen část knihovního tělesa, před zápisem práva stavby do pozemkové knihy odepsat do samostatné knihovní vložky.³⁴

Právo stavby mohlo za stanovených podmínek vzniknout i skutečnostmi mimoknihovními (tj. nezávisle na vkladu práva stavby do pozemkové knihy). V literatuře je uváděn vznik fyzickým vydržením, knihovním vydržením, vznik v důvěře ve veřejné knihy a vznik zastavením cizího pozemku. Ke vzniku práva stavby fyzickým vydržením docházelo při splnění stanovených podmínek přímo ze zákona. Těmito podmínkami byla držba založená na platném právním důvodu tzv. držba pořádná, přesvědčení oprávněného z práva stavby, že toto právo vykonává po právu tzv. držba poctivá a pravá a výkon práva stavby po stanovenou minimální dobu. S ohledem na povahu subjektů, na jejichž pozemcích mohlo být právo zřízeno, v tomto případě platila vydržecí doba čtyřicetiletá³⁵.

³³ Knihovním tělesem se rozuměla nemovitá právní jednotka tvořená souborem nemovitostí, které měly v knihovním obchodě tvořit jeden celek. Podle pravidel stanovených pro zakládání nových pozemkových knih mohly knihovní tělesa tvořit jak pozemky vzájemně související, tak pozemky rozptýlené. Jako samostatné knihovní těleso se do pozemkových knih zapisovaly i prostory a díla umístěná pod zemským povrchem, pokud se jejich vlastník lišil od vlastníka pozemku, pod kterým byly umístěny, dále práva, která byla zvláštními předpisy prohlášena za nemovitost a do doby zákazu dělení domů na patra i jednotlivé fyzické díly domů. V pozemkové knize byla pro každé knihovní těleso zpravidla určena samostatná knihovní vložka a zápisy v ní provedené se knihovního tělesa týkaly jako celku.

³⁴ Podrobná pravidla pro odepisování částí knihovních těles stanovil zákon č. 18/1869 ř.z.

³⁵ viz § 1472 o.z.o. „...Proti fisku, tj. proti správcům státních statků a státního jmění, pokud se promlčení připouští, dále proti správcům statků církví, obcí a jiných dovolených souborů

Knihovním vydržením vznikalo právo stavby tehdy, když neplatný vklad práva stavby do pozemkové knihy nebyl u příslušného soudu po zákonem stanovenou dobu napaden. Oprávněný z práva stavby zapsaný v pozemkové knize musel být v takovém případě po celou dobu v dobré víře, že mu právo stavby náleží.

Nabytí práva stavby v důvěře ve veřejnou knihu bylo založeno na principu materiální publicity zápisů v pozemkové knize. Tímto principem byla chráněna důvěra ve správnost a úplnost zápisů ve veřejných knihách. Pro toho, kdo vycházel z knihovního stavu, aniž by mu bylo známo, že se neshoduje se skutečným stavem právním, představoval tento princip garanci, že stav knihovní bude považován za skutečný stav právní. Rozpor mezi stavem knihovním a stavem právním mohl vzniknout jednak tím, že zápis v pozemkové knize původně pravdivý tj. totožný se stavem právním se následně stal nepravdivým (např. zanikne v důsledku mimoknihovních skutečností) nebo tehdy, pokud vklad provedený do pozemkové knihy byl neplatný od svého počátku. V prvním z uvedených případů byl nabyvatel práva stavby, pokud byl v dobré víře, že stav knihovní odpovídá stavu právnímu, chráněn bezvýjimečně. Ve druhém z uvedených případů se nabyvatel stal oprávněným z práva stavby za podmínky, že ten, kterému se neplatným vkladem stala újma ve stanovené lhůtě nenapadnul platnost provedeného vkladu u soudu.

Nabytí práva stavby zastavěním cizího pozemku přicházelo v úvahu tehdy, pokud oprávněný z práva stavby při realizaci stavby omylem zastavěl i část pozemku, ke kterému nebylo právo stavby v jeho prospěch zřízeno. Zásadní podmínkou pro vznik práva stavby v tomto případě bylo, že omylem zastavěný pozemek náležel do vlastnictví některého ze subjektů, k jejichž pozemkům bylo zřízeno právo stavby, s ohledem na ustanovení § 2 zákona o právu stavby, přípustné. Jinak pro osobu oprávněnou z práva stavby vznikla k takto omylem zastavěné části cizího pozemku pouze služebnost, která jí

nestačí obecná řádná vydržecí doba. Držba movitých věcí, jakž i nemovitých nebo na nich vykonávaných služebností a jiných práv, jsou-li vloženy na držitelovo jméno ve veřejných knihách, musí být vykonávána po šest roků. Takových práv, která nejsou vložena na držitelovo jméno ve veřejných knihách, a všech ostatních práv lze nabytí proti fisku a zde uvedeným osobám, která mají výhodu, jen čtyřicetiletou držbou."

zakládala právo mít na pozemku stavbu nebo její část po celou dobu trvání práva stavby.

Zápisu práva stavby do pozemkové knihy předcházelo zvláštní knihovní řízení, jehož cílem bylo zajistit realizaci hospodářské a sociální funkce práva stavby, a to konkrétně odklizením veškerých veřejnoprávních peněžitých závazků týkajících se pozemku zatíženého právem stavby, které by v budoucnu mohly právo stavby v jeho existenci ohrozit. Příslušný knihovní úředník nejprve do pozemkových knih vyznačil poznámku o tom, že knihovnickému soudu byla doručena žádost o zápis práva stavby do pozemkové knihy. Tato poznámka měla účinky poznámky pořadí³⁶ ve smyslu ustanovení § 53 až § 56 knihovního zákona. Jejím cílem bylo zajistit pořadí právu stavby před jinými závadami, jejichž zápis by do pozemkové knihy byl proveden v mezidobí do ukončení předmětného knihovního řízení. Následně knihovní soud vyzval orgány, do jejichž působnosti náleželo vyměřování a vymáhání veřejných daní a poplatků, aby ve lhůtě 14 dnů ohlásily nároky na ty veřejné dávky, kterým příslušelo přednostní právo před zástavními právy zapsanými v pozemkové knize, s tím, že pokud tak neučiní, bude jim náležet pořadí až za právem stavby. Pokud ve stanovené lhůtě nebyl ohlášen žádný nárok, bylo právo stavby do pozemkové knihy bezodkladně zapsáno, a to v pořadí ke dni podání žádosti o jeho zápis. V opačném případě byl zápis práva stavby odmítnut, ledaže uplatněné nároky byly ve lhůtě šedesáti dnů od doručení vyrozumění o uplatnění nároků uhrazeny nebo alespoň zajištěny.

Vzhledem k tomu, že právo stavby bylo právem zcizitelným a dědičným, mohlo vzniknout také smluvním převodem, posledním pořízením či přiklepem na základě veřejné dražby.

³⁶ Poznámkou pořadí bylo možné ve veřejné knize zajistit pořadí budoucímu zápisu. Knihovní zákon tuto rezervaci připouštěl pro případ zamýšleného zcizení či zatížení knihovního tělesa. Požadovanému zápisu pak bylo zachováno pořadí před zápisy, které byly do veřejné knihy povoleny až po podání žádosti o vyznačení předmětné poznámky. Její působení bylo časově omezeno. Pokud tedy zamýšlený zápis nebyl ve stanovené lhůtě povolen, knihovní soud poznámku z úřední moci z veřejných knih vymazal.

IV.3 Právo stavby jako předmět zástavního práva a exekuce

S ohledem na nemovitou povahu práva stavby zákonodárce v § 6 odst. 3 zákona o právu stavby výslovně stanovil, že se na něj přiměřeně vztahují předpisy platné pro budovy. Právo stavby bylo s ohledem na svoji povahu považováno za způsobilý objekt zástavního práva a mohla na něj být nařízena i exekuce. S ohledem na specifickou povahu institutu práva stavby však zákonodárce v zákoně o právu stavby výslovně stanovil některé odchylky od úpravy zástavního práva a exekuce platné obecně pro nemovitosti, resp. pro budovy.

Zástavní právo k právu stavby se vztahovalo nejen k právu stavby, ale z titulu příslušenství také ke stavbě zřízené na základě práva stavby.

Zajištění pohledávky zřízením zástavního práva k právu stavby zákonodárce označil za bezpečné, pokud výše zajištěné částky nepřesahovala polovinu hodnoty práva stavby³⁷ a současně bylo ujednáno, že pohledávka bude splacena smluvenými anuitami nebo pravidelnými maximálně ročními splátkami, nejpozději pět let před zánikem práva stavby.

Významné odchylky stanovil zákon o právu stavby ve vztahu k zániku zástavního práva. Se zánikem práva stavby přecházela stavba do vlastnictví vlastníka pozemku. Pokud oprávněnému z práva stavby v tomto případě za stavbu příslušela náhrada (viz níže), zástavní právo, ale i jiná věcná práva váznoucí na právu stavby spolu se zánikem práva stavby nezanikala, ale přecházelo na tuto náhradu. Toto pravidlo se nevztahovalo na zákonná zástavní a přednostní práva. Ta při zániku práva stavby přecházela na pozemek do té doby právem stavby zatížený.

Při zániku práva stavby před uplynutím sjednané doby jeho trvání (např. z důvodu zániku práva stavby z důvodu neplacení stavební činže po

³⁷ Zákon o právu stavby ani jiný obecně závazný právní předpis však neobsahoval pravidla pro výpočet hodnoty práva stavby v souvislosti se zjišťováním bezpečnosti zajištění pohledávky právem stavby. Tato pravidla stanovilo až nařízení ministerstva spravedlnosti ze dne 11.6.1912 uveřejněné ve Věstníku ministerstva spravedlnosti č. 28. Podle tohoto nařízení se pro účely zjištění hodnoty práva stavby měla nejprve vyšetřit čistá užitková cena práva stavby za dobu jednoho roku, a to tak, že se od výnosu z nájemného nebo z užitkové hodnoty odečetly veškeré náklady spojené s trváním práva stavby a s užíváním budovy zřízené z práva stavby. Na základě této tzv. čisté roční užitkové ceny práva stavby se vypočítala suma peněz (kapitál), která by včetně výnosu z úroků poskytovala po celou dobu trvání práva stavby roční důchod rovnající se čisté užitkové ceně práva ke stavbě. Tato suma peněz pak vyjadřovala hodnotu práva stavby.

stanovenou dobu, nebo z důvodu vzdání se práva) mohl být výmaz práva stavby z pozemkové knihy povolen bez souhlasu zástavních věřitelů nebo jiných oprávněných jen s tím omezením, že ve vztahu k zástavním právům a jiným věcným právům na právu stavby váznoucím bude mít účinek teprve jejich výmazem.

Konečně je třeba na téma odchylek od obecné úpravy zástavního práva ve vztahu k právu stavby dodat, že zástavní právo (a ani jiné právní vady), pokud zajišťovalo peněžitou pohledávku popř. pokud svoji povahou odporovalo účelu práva stavby, nesmělo svým pořadím předcházet právu stavby. V opačném případě bylo opět spatřováno nebezpečí pro naplnění sociální a hospodářské funkce práva stavby.

Exekuce uvalená na právo stavby se vztahovala na veškeré jeho příslušenství tj. i na budovu. Vzhledem k tomu, že právo stavby bylo prohlášeno za nemovitost, přicházela v úvahu pouze exekuce tzv. nuceným zřízením zástavního práva, nucenou správou a nucenou dražbu nemovitosti. Při exekuci na pozemek zatížený právem stavby zákonodárce odkázal na přiměřené použití předpisů o exekuci na pozemek zatížený služebností, které vydražiteli ukládaly převzetí služebnosti bez započtení na nejvyšší podání. Tuto zásadu pak zákonodárce výslovně stanovil, s ohledem na jejich zvláštní povahu, i ve vztahu k zákonným zástavním právům a přednostním právům.

IV.4 Zánik práva stavby

Zánikem práva stavby nabýval vlastník pozemku zpět v plném rozsahu práva a povinností, která mu k pozemku do té doby zatíženému právem stavby, z titulu vlastnictví náležela. K témuž okamžiku přestávala platit také výjimka ze zásady superficies solo cedit a stavba zřízená na základě práva stavby se stala součástí pozemku a tudíž i vlastnictvím vlastníka pozemku. Oprávněnému z práva stavby v tomto případě za stavbu příslušela náhrada. Pokud výše této náhrady nebyla sjednána jinak ve smlouvě o právu stavby, měl nárok na čtvrtinu hodnoty, kterou stavba v okamžiku práva stavby ještě měla. Zákonem stanovený nárok na náhradu za stavbu, měl na oprávněné z práva stavby působit v tom směru, aby stavby jimi zřizované byly kvalitní a aby dbali na jejich údržbu po celou dobu trvání práva stavby. Jak je již výše

uvedeno zástavní práva a ostatní práva na právu stavby váznoucí se zánikem práva stavby automaticky nezanikala, ale v případě zákonných zástavních práv a přednostních práv přecházela na pozemek do té doby zatížený právem stavby a v případě ostatních zástavních a věcných práv na náhradu za stavbu, která příslušela oprávněnému z práva stavby. Pokud na právu stavby v okamžiku jeho zániku vázla nějaká zákonná zástavní práva a přednostní práva, která přecházela na pozemek, bylo přípustné, aby vlastník pozemku snížil hodnotu poskytované náhrady o hodnotu závazků oprávněného z práva stavby, která na jeho pozemek zánikem práva stavby přešly.

K zániku práva stavby byl nutný, až na případ zániku práva stavby uplynutím času, výmaz z pozemkové knihy³⁸. Tento požadavek byl odůvodňován odkazem na ustanovení § 469 o.z.o.³⁹, podle kterého se předmět zástavy považoval za zatížený do té doby, dokud peněžitý závazek, k jehož zajištění byl určen, nebyl z pozemkových knih vymazán.

Výmaz práva stavby z pozemkové knihy ještě před uplynutím sjednané doby jeho trvání (např. z důvodu vzdání se práva stavby nebo prodlení stavebníka s placením stavební činže po dobu delší než dva po sobě jdoucí roky), byl možný i bez souhlasu zástavních věřitelů a jiných věcně oprávněných, jen s tím omezením, že právní účinky tohoto výmazu ve vztahu k dotčeným zástavním a jiným věcným právům nastaly teprve okamžikem jejich výmazu.

Podle dobové literatury⁴⁰ zanikalo právo stavby následujícími způsoby:

1. uplynutím času, na který bylo zřízeno,
2. pro neplacení stavební činže po dobu delší než dva po sobě jdoucí roky,
3. vzdáním se práva,
4. zničením pozemku,
5. promlčením,
6. splynutím osoby vlastníka pozemku s osobou oprávněnou z práva stavby.

³⁸ Kasanda, V.: Právo ke stavbě, Právník 1914 str. 831 a násl., Nožička J., Sýkora V.: Stavební právo a stavební zákony vyvlastňovací, Praha 1937, str. 44 a násl

³⁹ § 469 o.z.o. „...statek zůstane zavazene, pokud se dluh z veřejných knih nevymaže...“

⁴⁰ Kasanda, V.: Právo ke stavbě, Právník 1914 str. 831 a násl., Nožička J., Sýkora V.: Stavební právo a stavební zákony vyvlastňovací, Praha 1937, str. 44 a násl

Ad. 1) Právo stavby zanikalo uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, přičemž pro počátek běhu této doby byl určující den, kdy knihovnímu soudu byla doručena žádost o zápis práva stavby do pozemkové knihy. Zánik práva stavby v tomto případě nastával již samotným uplynutím doby, bez ohledu na to, zda právo stavby bylo či nebylo z pozemkové knihy vymazáno.

Ad. 2) Pokud tak bylo ujednáno ve smlouvě o zřízení práva stavby, zanikalo právo stavby také z důvodu neplacení stavební činže po dobu delší než dva po sobě jdoucí roky. Neplacení stavební činže po stanovenou dobu však samo o sobě zánik práva stavby nepůsobilo. Tato skutečnost pouze vlastníkovu pozemku zakládala nárok na podání žaloby na zrušení práva stavby⁴¹. Způsobitou listinou pro výmaz práva stavby z pozemkové knihy byl v tomto případě až pravomocný rozsudek soudu o zrušení práva stavby. Výmazu práva stavby z pozemkové knihy mohl vlastník pozemku dosáhnout i na základě listiny, ve které stavebník zánik práva stavby z tohoto důvodu uznal.

Ad. 3) – 6) Jako další způsoby zániku práva stavby vyplývající z obecné právní úpravy přicházely v úvahu vzdání se existence práva stavby osobou oprávněnou z práva stavby, splnutí osoby vlastníka pozemku s osobou oprávněnou z práva stavby a promlčení. Co se týče promlčení, pak s ohledem na obecnou úpravu v obecném zákoníku občanském, jeho účinky nastávaly nevykonáváním práva stavby po dobu třiceti let popř. v zákonem stanovených případech čtyřiceti let. Pokud vlastník pozemku s výkonem práva stavby nesouhlasil a osoba oprávněná z práva stavby se svého práva ve lhůtě tří let nedovolala u soudu, zaniklo právo stavby již uplynutím tří po sobě jdoucích let.

Pro úplnost je třeba ještě dodat, že zákon o právu stavby ve svém závěru obsahoval několik ustanovení týkajících se poplatkového práva. Jednalo se zejména o několik výjimek z obecné úpravy, konkrétně o pravidla pro výpočet hodnoty práva stavby⁴², pozemku zatíženého právem stavby, splátek stavební činže a ustanovení upravující osvobození veřejně

⁴¹ Kasanda, V.. Právo ke stavbě, Právník 1914 str. 831 a násl.

⁴² Zákon o právu stavby upravoval jen základní pravidla, podrobná pravidla určovaly speciální cenové předpisy viz poznámka pod čarou č. 37.

prospěšných stavebních sdružení od poplatků za nabývání a zcizení práva stavby.

IV.5 Právní ochrana poměrů z práva stavby

Zákon o právu stavby žádné zvláštní ustanovení o právní ochraně poměrů z práva stavby neobsahoval. Odpověď na otázku, jaké právní prostředky mohl oprávněný z práva stavby nebo vlastník pozemku zatíženého právem stavby k ochraně svých práv využít, nalezneme v obecném zákoníku občanském. Krátké pojednání na toto téma lze nalézt u Kasandy.⁴³

Obecně lze konstatovat, že vlastník pozemku se mohl bránit proti užívání jeho pozemku osobou oprávněnou z práva stavby nad rámec vyplývající z tohoto institutu žalobou vlastnickou (*actio rei vindicatio*), žalobou z domnělého vlastnictví (*actio Publiciana*) a žalobou zápůrčí (*actio negatoria*).

U osoby oprávněné z práva stavby je pak třeba rozlišovat právní ochranu práva stavby a právní ochranu stavby samotné. K ochraně proti neoprávněným zásahům do výkonu práva stavby příslušel osobě oprávněné z práva stavby zvláštní typ žaloby tzv. žaloby konfessorní, využívaný k ochraně služebností. Vlastnické žaloby v tomto případě s ohledem na povahu práva stavby jako věcného práva k věci cizí nepřicházely v úvahu. K ochraně vlastnického práva ke stavbě pak měla osoba oprávněná z práva stavby k dispozici řádné vlastnické žaloby tj. *actio rei vindicatio*, *actio Publiciana* a *actio negatoria*.

IV.6 Kritické poznámky k úpravě práva stavby v zákoně č. 86/1912 ř.z.

Jak je již výše uvedeno, do práva stavby byly vkládány naděje, že podpoří bytovou výstavbu zejména kapitálově slabších subjektů a omezí spekulaci s pozemky, která uměle zvyšovala stavební náklady. Právo stavby však bylo pro rakouské právo zcela novým institutem a jeho povaha byla předmětem řady diskusí.

⁴³ Kasanda, V.: Právo ke stavbě, Právník 1914 str. 833 a násl.

Kriticky bylo pohlíženo již na samotnou konstrukci práva stavby. Zákon o právu stavby v § 6 stanovil: „Právo ke stavbě pokládá se za nemovitou věc, stavba nabytá nebo zřízená z práva ke stavbě za příslušenství práva ke stavbě.“ Stavba, která byla předmětem práva stavby, byla tedy považována za samostatnou věc v právním smyslu a po dobu trvání práva stavby náležela do výlučného vlastnictví osoby oprávněné z práva stavby. Na první pohled tedy toto ustanovení budilo dojem, že představuje prolomení zásady superficies solo cedit vyjádřené v § 297 o.z.o.⁴⁴, podle které stavby zřízené na pozemku, aby tam trvale zůstaly, jsou jeho součástí. Názory na povahu stavebního díla tvořícího předmět práva stavby však byly velmi různorodé.

Podle důvodové zprávy byla stavba zřízená na základě práva stavby samostatnou movitou věcí odlišnou jak od stavebního práva tak od pozemku zatíženého právem stavby. Svoboda naproti tomu zastával názor, podle kterého je pro určení, zda je věc movitá či nemovitá určující její přirozená povaha. Přitom s ohledem na dobu, na kterou bylo právo stavby zřizováno (třicet až osmdesát let) a na skutečnost, že existence práva stavby nebyla pro trvání stavby rozhodující, trval na nemovité povaze stavby. Ke stanovisku důvodové zprávy uvádí⁴⁵: „Tento názor byl opírán o logicky nemožný úsudek a contratio z §u 297. Soudilo se asi takto: »Eben so gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, dass sie stets darauf bleiben sollen, als: Häuser und andere Gebäude...« Z této věty nejprve utvořen soud obrácený. »Häuser und andere Gebäude sind unbeweglich, wenn sie in der Absicht aufgeführt wurden, dass sie stets darauf bleiben sollen.«⁴⁶ a z této chybně utvořené věty a contratio usouzeno, že není-li tu úmyslu trvale budovu na pozemku ponechatí, bude stavba movitou, i když celou svou přirozenou povahou, pro každého se objevuje jako nemovitá, trvale zbudovaná ...“ . S obdobnými

⁴⁴ § 297 o.z.o. „Rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na zemi a půdě zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy se vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi; rovněž: nejen vše, co do země je zapuštěno, ve zdi upevněno, přinýtováno a přibito, jako: kotly na vaření piva, na pálení kořalky a zazděné skříně, nýbrž i takové věci, které jsou určeny, aby se jich při nějakém celku stále upotřebovalo: např. u studní okovy, provazy, řetězy, hasící nářadí a podobně.“

⁴⁵ Svoboda, E.; Nové právo k povrchu, Právník 1914 str. 121 a násl.

⁴⁶ Uvedenou citaci lze předložit takto. K nemovitým věcem patří ty, které jsou na pozemku zřízeny s úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako domy a jiné budovy. Domy a jiné budovy jsou nemovité, pokud byly zřízeny s úmyslem, aby tam trvale zůstaly.

názory se lze setkat také u Kasandy.⁴⁷ „Oba tyto orgány⁴⁸ odůvodňují v otázce předmětné zaujaté stanovisko tím, že stavební dílo na základě práva ke stavbě založené jest stavba na cizím pozemku, jež nemá na něm povždy zůstatí a proti jest věcí movitou (§ 297 ob.zák.obč. a contrario). Ale tento předpoklad není správný. Dle § 297 ob.z. obč. pokládají se za nemovité ony věci, které se na pozemku zřizují v úmyslu, aby povždy na něm zůstaly, totiž domy a jiná stavební. Tím ovšem není myšleno, že by stavby musely zůstatí na pozemku věčně, nýbrž chce se tím toliko naznačiti, že to nesmí býti stavby prozatímné, jež se zřizují již u vědomí, že v poměrně krátké době budou zbořeny a odstraněny (superaedifikáty) buďto na pouhou žádost vlastníka pozemku při výprose, anebo po zániku poměru obligačního, na jehož základě prozatímní stavba byla provedena. Ale stavební díla na základě věčného práva ke stavbě zřízená, kteráž mají trvati až do 80 let, za stavby prozatímné považovati nelze. Nad to naprosto nelze předpokládati, že stavebník nemá úmyslu, aby stavba na základě práva ke stavbě nabytá neb zřízená povždy na pozemku zůstala. Vždyť stavba po zániku práva ke stavbě nemá býti zbořena, nýbrž připadá dle § 9 zák. vlastníku pozemku a oprávněný ke stavbě má nárok je na náhradu za stavbu po případě pouze do výše jedné čtvrtiny hodnoty stavby. Tu se tudíž zjevně předpokládá, že stavba i po zániku práva ke stavbě, tedy po případě ještě i po 80 letech, zůstane dále na pozemku. Z toho je patmo, že tu nejde o stavbu prozatímní, nýbrž o stavbu trvalou, tj. zřízenou v úmyslu, aby povždy na pozemku zůstala.“ Oba výše uvedení autoři v návaznosti na výše uvedené kriticky poukazovali také na skutečnost, že pokud by se stavba zřízená nebo užívaná na základě práva stavby považovala za věc movitou, pak by se tato její povaha nutně musela spolu se zánikem práva stavby změnit, neboť zánikem práva stavby se stavba stala součástí pozemku a nutně tedy nemovitou věcí. Sedláček a Rouček⁴⁹ sice stavbám zřízeným na základě práva stavby přisuzovali dočasný charakter, avšak považovali je pro jejich pevné spojení s nemovitým právem

⁴⁷ Kasanda, V.: Právo ke stavbě, Právník 1914 str. 743 a násl.

⁴⁸ Jedná se právnickou komisi panské sněmovny a její zprávu o osnově zákona o právu stavby a Ministerstvo spravedlnosti a jeho ze dne 11.června 1912, publikovaný ve Věstníku Ministerstva spravedlnosti č. 28

⁴⁹ Rouček, F., Sedláček, J.: Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Praha 1935, reprint původního vydání 1988, str. 44

stavby za věci nemovité : „...*takové stavby jsou jen přechodné a jsou součástí práva stavby a protože právo stavby jest věcí nemovitou, pokládají se věci k němu patřící za nemovité (§§ 298 a 299)*“. K výše uvedenému názorovému spektru lze přispět ještě odkazem na komentář ke knihovnímu zákonu⁵⁰, ve kterém na povahu stavby zřízené na základě práva stavby A. Hartmann zastává shodné stanovisko jako důvodová zpráva a Ministerstvo spravedlnosti: „*Stavba, hmotná věc, jeví se v poměru k právu ke stavbě jako dílo na cizí půdě, které »nemá na tí trvale zůstatí«, tudíž jako movitá věc (§ 297 ob.z.obč.) po rozumu zákona.*“

Konstrukci, podle které byla stavba příslušenstvím práva stavby, důvodová zpráva odůvodnila zvláštním poměrem stavby k právu stavbu, bez kterého by právo stavby nebylo možné vůbec realizovat.⁵¹ Svoboda⁵² připodobnění poměru mezi stavbou a právem stavby k příslušenství podle § 294 o.z.o. odmítl: „*Za to se dá mnoho namítati proti snaze, srovnati toto ustanovení s §em 294nn. Obč. zák. nebo dokonce vyvinouti je z těchto ustanovení zákoníka občanského...spojení věci hmotné s nehmotnou v poměr příslušenství porušuje poměr příslušenství... Je-li obsahem práva nějakého moc nad věcí – nemůže tato být příslušenstvím tohoto práva.*“ Rozsáhlé kritice podrobil tuto záležitost také Kasanda⁵³. Rozborem pojmových náležitostí institutu příslušenství ve smyslu ustanovení § 294 o.z.o. dokládá její nesprávnost. Poukazuje na to, že ani jeden pojmových znaků příslušenství není v poměru mezi stavbou a právem stavby naplněn. K prvnímu pojmovému znaku, podle kterého příslušenství se vyznačuje vztahem dvou věcí, jedné hlavní a druhé vedlejší uvádí: „*Především nemůže o tom býti řeč, že právo ke stavbě a dílo stavební jsou k sobě v poměru věci hlavní a věci vedlejší. Věci vedlejší rozuměti sluší věc podružnou vůči věci hlavní nepodstatnou; cena věci hlavní jest buď obsahem svým nebo účelem, jemuž slouží, nepoměrně větší, než cena věci vedlejší. Za takovou vedlejší, tj.j. podružnou, nepodstatnou věc stavba v poměru ku právu ke stavbě*

⁵⁰ Hartmann, A.: Obecný knihovní zákon s předpisy knihovního práva, katastrální zákon, Praha 1934

⁵¹ Svoboda, E.; Nové právo k povrchu, Právník 1914 str. 113 a násl.

Nožička J., Sýkora V.: Stavební právo a stavební zákony vyvlastňovací, Praha 1937, str.33

⁵² Svoboda, E.; Nové právo k povrchu, Právník 1914 str. 113 a násl

⁵³ Kasanda, V.: Právo ke stavbě, Právník 1914 str. 701 a násl.

pokládána býti nemůže. Cena budovy bude obsahem svým i účelem, jemuž má sloužiti, při nejmenším aspoň tak velká jako cena práva ke stavbě, zpravidla značně větší. Proto sluší obě věci, právo ke stavbě i stavební dílo na jeho základě zřízené, pokládati spíše za stejně podstatné a důležité a při nejmenším za stejně cenné; nestojí tudíž k sobě v poměru věci hlavní k věci vedlejší, nýbrž v poměru co do významu a důležitosti hospodářské věci souřadných.“ Ve vztahu k druhé pojmové charakteristice příslušenství, podle které věc vedlejší má sloužit k užívání věci hlavní, argumentuje: *„Předmětem užívání musí býti věc hlavní a nikoliv věc vedlejší, kteráž má býti pouhou pomůckou k bezprostřednímu hospodářskému upotřebení věci hlavní ...Bezprostřední hospodářské upotřebení práva ke stavbě ve smyslu naznačeném není vůbec myslitelné ani bez díla stavebního ani s ním. Obývání anebo jinaké upotřebení budovy na základě práva stavebního nabyté nebo zřízené, pronajímání místností v ní, není upotřebením práva ke stavbě, nýbrž upotřebením budovy.“* Konečně dospívá k závěru, že není naplněn ani poslední pojmový znak příslušenství, totiž jeho samostatnost: *„Příslušenství v technickém slova smyslu musí zachovati svoji samostatnost tak, že vlastník s příslušenstvím volně může nakládati a tudíž i vlastnictví k věci vedlejší na jiného převésti. Dílo stavební na základě práva ke stavbě, nabyté nebo zřízené nelze však od tohoto práva oddělit tak, že by samostatně mohlo býti ve vlastnictví někoho jiného než oprávněného ke stavbě.“* S ohledem na výše uvedené proto nabízí jinou konstrukci pro vztah mezi právem stavby a stavbou zřízenou na základě práva stavby, podle které by se jak na právo stavby, tak na stavbu zřízenou na jeho základě pohlíželo jako na součásti jednoho právního celku. V této souvislosti pak odkazuje na úpravu stanovenou v horním zákoně, který na stejné konstrukci založil vztah mezi tzv. dolovým právem a budovami, dílnami a další vybaveností nacházející se na povrchu dolu a tvořící s dolovým právem jednotný hospodářský a právní celek. Obdobné řešení pro vztah stavby a práva stavby nabídl také Mayr⁵⁴. Podle jeho názoru stavba měla být považována spíše za přírůstek práva stavby než za jeho příslušenství. Tím by společně dohromady tvořily jednotný celek, který by sdílel společný právní osud.

⁵⁴ Viz. Nožička J., Sýkora V.: *Stavební právo a stavební zákony vyvlastňovací*, Praha 1937, str.33

Vzhledem k tomu, že úprava institutu práva stavby byla v rakouském právním řádu absolutní novinkou, stávaly se, v závislosti na tom, jak se osvědčily v praxi, předmětem diskusí a kritiky i ostatní ustanovení zákona o právu stavby. S ohledem na cíle, které mělo právo stavby, plnit bylo kriticky nahlíženo na omezený okruh pozemků, které mohly být pro zřízení tohoto institutu, využity. Kasanda⁵⁵ vyjadřoval obavy, že pozemky, na kterých bylo ze zákona přípustné právo stavby realizovat, se často nebudou nacházet v místech s největší bytovou nouzí, nebo budou pro bytovou výstavbu nevhodné. Upozornil také na možný střet zájmů mezi veřejnými korporacemi a zájemci o právo stavby (např. národnostní hledisko) a na možné průtahy při schvalování záměru realizace práva stavby uvnitř veřejnoprávních korporací s ohledem na jejich strukturu a právní předpisy upravující jejich jednání. V této souvislosti odkázal na úpravu německou a švýcarskou, kde nebyl okruh pozemků určených pro realizaci práva stavby nijak omezen. To, že se Kasandovy obavy v praxi naplnily je zřejmé z veřejné rozpravy při schvalování vládního návrhu nového zákona o právu stavby v roce 1947⁵⁶, ve které zpravodaj předloženého vládního návrhu nového zákona o právu stavby na adresu zákona o právu stavby č. 86/1912 ř.z. uvedl: „*Je sice pravda, že se staré rakouské právo stavby nevžilo. Správně však poukazuje Blok čs. architektonických pokrokových spolků v připomínkách svého člena arch. Hypšmana, zaslaných předsednictvu ústavodárného shromáždění, že příčinou toho nejsou psychologické důvody, že majitel domu chce býti za každou cenu také majitelem pozemku. Snad důležitou příčinou byla ta skutečnost, že zákon o právu stavby vznikl v Rakousku těsně před válkou a že se nemohl proto prakticky vyzkoušeti. Hlavním důvodem však byla skutečnost, že pozemky, na které byl tento zákon omezen, pozemky z veřejné ruky, nebyly tam, kde bylo třeba stavěti.*“ Svoboda naopak zákonné omezení okruhu pozemků, na nichž bylo zřízení práva stavby přípustné vítal⁵⁷. Pro úplnost je třeba ještě dodat, že nebezpečí rozmachu spekulace s pozemky, což byl jeden z důvodů, který přiměl zákonodárce ke stanovení

⁵⁵ Kasanda, V.: Právo ke stavbě, Právník 1914 str. 701 a násl.

⁵⁶ Viz stenoprotokol z 48. schůze ústavodárného shromáždění republiky Československé, příspěvek dr. Jelínka

⁵⁷ Svoboda, E.: Nové právo k povrchu, Právník 1914 str. 126 a násl.

omezeného okruhu pozemků pro zřízení práva stavby, Kasanda navrhoval řešit zajištěním soutěžního prostředí mezi veřejnoprávními korporacemi a přijetím takových vyvlastňovacích předpisů, které by realizaci práva stavby ulehčily.

V dobové právní literatuře lze bohaté diskuse nalézt také na téma rozsah práv a povinností osoby oprávněné z práva stavby k pozemku zatíženému právem stavby. Samotný text zákona byl totiž nejednoznačný a působil interpretační obtíže. Rozsah práva stavebníka k pozemku byl naznačen v § 1 zákona o právu stavby, podle kterého měl stavebník právo mít (tj. zejména zřídit) stavbu na cizím pozemku nebo v prostoru pod cizím pozemkem. Současně však dle věty druhé § 6 zákona o právu stavby příslušela stavebníkovi k pozemku, pokud ve smlouvě o zřízení práva stavby nebylo stanoveno jinak, práva poživitele. Oprávnění poživitele však byla dle úpravy stanovené o.z.o. mnohem užší, než oprávnění, která stavebníkovi vyplývala z povahy práva stavby. Podle ustanovení § 509 a násl. o.z.o. práva poživitele v sobě zahrnovala zejména právo užívat cizí věc šetříc podstaty a právo na výnos. Hospodářská povaha práva stavby naopak zásah do podstaty pozemku předpokládala. K jejímu naplnění bylo nezbytné, aby oprávněný z práva stavby měl právo realizovat na pozemku veškeré stavební a terénní práce, které se stavbou nebo jejím prospěšnějším užíváním souvisely. Kasanda⁵⁸ zastával názor, že zmíněné ustanovení § 6 zákona o právu stavby je nutné vykládat tak, že stavebníkovi k pozemku zatíženému právem stavby přísluší práva poživitele jen, pokud mu právo stavby svojí podstatou a hospodářským účelem právo stavby nezajišťuje právo širší. Ve sbírce příkladů knihovnických žádostí a usnesení⁵⁹ nalezneme výklad, podle kterého se práva poživitele vztahují pouze k pozemku nezastavěnému, nikoliv obecně k pozemku zatíženému právem stavby. Obdobný závěr nalezneme také u Svobody. Svoboda dokonce svým rozbořem dochází k závěru, že konstrukce práva stavby je ve skutečnosti skrytým oživením teorií zavrhnutého institutu děleného vlastnictví (vlastnictví substance a vlastnictví požitků): *„Odvážím-li se říci, že s právem k povrchu slaví vzkříšení i staré dělené vlastnictví, vzbudím zajisté podivení. Neboť*

⁵⁸ Kasanda, V.: Právo ke stavbě, Právník 1914 str. 701 a násl.

⁵⁹ Bohuslav, J., Hartmann, A.: Sbírnka příkladů knihovnických žádostí a usnesení, 8. vydání

zákonodárce, z jehož myšlenkové dílny vyšel zákon o právu stavebním (ze dne 26. dubna 1912 č. 6 ř.z.), vynasnažil se vší úzkostlivostí, s vynaložením vší dovednosti stylistické, aby vyloučil i jen zdání, že bylo jeho dílem vzkříšeno dělené vlastnictví....Pozorujeme-li bez předsudků poměr mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem, jak jest upraven naším zákonem, objeví se nám asi toto schéma: Právní panství vlastníka pozemku jest omezeno tak, že výkon jeho jest suspendován na tak dlouho a potud, dokud trvá a kam až dosahuje právo stavební. Subjekt práva stavebního pak má zásadně plné právní panství nad budovou i pozemkem, ale toto jeho panství – které jest co do svého obsahu vlastnictvím, ač mu zákon toto jméno odepřel – jest omezeno doložením času...Po dobu trvání práva stavebního náleží tedy vlastníku pozemku mimo eventuální nárok na rentu pozemkovou zejména právo čekatelské, která mu dává jistotu, že vlastnictví jeho dojde po uplynutí lhůty svojí normální plnosti.“

K tomuto tématu je třeba ještě dodat, že Kasanda⁶⁰ pro zajištění realizace práva stavby navrhoval uzákonit pro oprávněného z práva stavby možnost výkupu pozemku zatíženého právem stavby, a to za aktuální hodnotu v době prodeje. Poukazoval na to, že případní zájemci o zřízení práva stavby tak nebudou odrazeni skutečností, že zánikem práva stavby budou připraveni jak o investice, tak o stavbu samotnou. K ochraně vlastníka pozemku pak navrhoval uzákonění zániku práva stavby pro případ, že by oprávněný z práva stavby realizaci stavby nezačal do doby jednoho roku od vzniku práva stavby.

Kasanda⁶¹ dále vyslovuje pochybnosti o účelnosti úpravy stanovené v § 8 zákona o právu stavby, podle které může být výmaz práva stavby z pozemkové knihy povolen před uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, bez souhlasu zástavních věřitelů a jiných věcně oprávněných jen s tím omezením, že právní účinky výmazu práva stavby ve vztahu k těmto zástavním a jiným věcným právům nastanou až jejich výmazem. Konkrétně poukazuje na to, že ustanovení § 51 knihovního zákona upravujícího výmaz hypotečních pohledávek zatížených podzástavním právem, který sloužil za vzor pro předmětné ustanovení § 8 zákona o právu stavby, působil v praxi řadu

⁶⁰ Kasanda, V.: Právo ke stavbě, Právník 1914 str. 701 a násl.

⁶¹ Kasanda, V.: Právo ke stavbě, Právník 1914 str. 701 a násl.,

výkladových problémů a také na skutečnost, že způsob realizace zástavního práva k pohledávce a k právu stavby byl neporovnatelný. V této souvislosti upozorňuje na absurdnost situace, kdy se věřitel domáhá realizace svého zástavního práva na právu stavby nucenou dražbou práva stavby, avšak vydražitel toto právo stavby de facto nemůže nabýt, protože právní mocí rozvrhových rozhodnutí zanikne. Kasanda proto navrhoval, aby zmíněné ustanovení zákona o právu stavby bylo zcela zrušeno a aby výmaz práva stavby bez souhlasu zástavních věřitelů a jiných knihovně oprávněných nebyl vůbec připuštěn. S obdobnými názory se lze setkat také u Svobody.⁶²

Kritice podrobil Kasanda⁶³ také ustanovení § 4 zákona o právu stavby obsahující dispozitivní ustanovení o možnosti sjednat zánik práva stavby z důvodu neplacení stavební činže po dobu delší než dva roky. Upozornil na možné případy vzniku insolvence bez zavinění oprávněného z práva stavby a vyjádřil přesvědčení, že obecné právní předpisy poskytují vlastníkovu pozemku dostatečné prostředky pro vynucení jeho nároku na stavební činži.

Nesouhlasná stanoviska lze zaznamenat konečně i ve vztahu k výši náhrady, která oprávněnému z práva stavby náležela podle ustanovení § 9 zákona o právu stavby při zániku práva stavby. Pokud totiž nebylo ujednáno jinak, příslušela oprávněnému z práva stavby při zániku práva stavby, náhrada ve výši jedné čtvrtiny aktuální hodnoty stavby. Podle výnosu Ministerstva spravedlnosti ze dne 11. června 1912 publikovaného ve Věstníku Ministerstva spravedlnosti č. 28, měl být nárok na náhradu motivací k provedení kvalitní stavby a k jejímu udržování až do zániku práva stavby. Skutečnost, že oprávněnému z práva stavby při zániku práva stavby náležela jen minimální část aktuální hodnoty stavby i přes vysoké náklady do ní vynaložené a naopak bezdůvodné obohacení tím na straně vlastníka pozemku vzniklé, považoval Kasanda za nepochopitelné a prosazoval uzákonění takové úpravy, která by oprávněnému z práva stavby zajišťovala náhradu ve výši celkové aktuální hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Odůvodnění, podle kterého jsou tři čtvrtiny aktuální hodnoty stavby pro vlastníka pozemku kompenzací za neměnnost činže po dobu trvání práva stavby odmítá. Vyjadřuje současně přesvědčení, že právě výše náhrady je

⁶² Svoboda, E.; Nové právo k povrchu, Právník 1914 str. 129 a násl.

⁶³ Kasanda, V.: Právo ke stavbě, Právník 1914 str. 701 a násl.

jedním z důvodů, pro který se právo stavby v praxi příliš nevyužívalo. Stejně výhrady lze zaznamenat i v návrhu subkomitétu pro revizi občanského zákoníku pro československou republiku⁶⁴, který navíc konstatuje, že nízká náhrada náležející stavebníkovi má vliv na kvalitu stavby: „*Připadá-li stavba vlastníkovi (rozuměj vlastníkovi pozemku pozn. autorky) po jistých létech bez náhrady, má to vliv na jakost stavby. Staví se nepečlivě. Stavba je loupeživá hned od počátku. Chce se z ní kořistiti.*“

IV.7 Právo stavby v návrhu subkomitétu pro revizi občanského zákoníku pro Československou republiku

Právo stavby ve své původní podobě dané zákonem č. 86/1912 ř.z. naděje do něj vkládané nespínalo. Náhlý nástup první světové války využití tohoto institutu v praxi zpozdil a v období poválečném byla překážkou v jeho rozvoji obecná nedůvěra v tento nový institut daná zejména nemožností nabytí pozemek zatížený právem stavby do vlastnictví oprávněného z práva stavby a konstrukcí, podle které zánikem stavby přecházela stavba z vlastnictví oprávněného z práva stavby do vlastnictví vlastníka pozemku, aniž by se oprávněnému z práva stavby dostalo odpovídající náhrady.⁶⁵

I přes své neúspěchy však nebyl institut práva stavby zcela zavrhnut. I nadále v něm byl spatřován vhodný prostředek k podpoře bytové výstavby zejména na pozemcích vlastníků s nedostatkem vlastního kapitálu a ve vztahu k obecním pozemkům příležitost pro obce získat v budoucnu vlastní bytový fond⁶⁶. Z uvedených důvodů se institut práva stavby stal součástí návrhů jak subkomitétu⁶⁷ tak superrevizní komise pro revizi občanského zákoníka pro československou republiku.⁶⁸

⁶⁴ Stieber, M.: Návrh subkomitétu pro revizi občanského zákoníka pro Československou republiku, Věcná práva, Praha 1924

⁶⁵ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby

⁶⁶ To mělo být zajištěno převzetím dosavadní konstrukce, podle které by zánikem práva stavby stavba přecházela do vlastnictví vlastníka pozemku.

Stieber, M.: Věcné právo, návrh subkomitétu pro revizi občanského zákoníka pro Československou republiku, Ministerstvo spravedlnosti, 2. vydání, Praha 1924, str. 25
Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona č. 88/1947 Sb.

⁶⁷ Subkomitét byl jednou z pracovních skupin v rámci superrevizní komise pro revizi občanského zákoníka pro Československou republiku.

⁶⁸ Jednalo se o recipovaný rakouský Obecný zákoník občanský

Návrh subkomitétu pro revizi občanského zákoníku pro Československou republiku reagoval na praktické zkušenosti s úpravou práva stavby v zákoně č. 86/1912 ř.z., a proto, i když se od něj konečný vládní návrh úpravy práva stavby v mnohém odchýlil (viz níže), stojí za to uvést některé jeho myšlenky.

Právo stavby bylo sice opět konstruováno jako právo dočasné, doba jeho trvání však byla zásadně ponechána na vůli smluvních stran⁶⁹. Navrhovaná ustanovení o právu stavby měla s ohledem na výkladové obtíže výslovně stanovit, že právo stavby může být zřízeno i ke stavbě již existující. Nově měla být zavedena legislativní zkratka pro oprávněného z práva stavby; ten měl být napříště označován jako „stavebník“. S ohledem na možné využití práva stavby pro zřizování liniových staveb bylo stanoveno, že právo stavby může současně zatížit i více knihovných těles, avšak vždy jen jako celek, nikoliv jejich část. Pokud tedy měly být právem stavby dotčeny například jen některé z pozemků tvořících knihovní těleso, musely být odepsány jako samostatná knihovní tělesa do nových knihovních vložek. Možnost zatížit pozemek právem stavby byla otevřena pro všechny vlastníky bez výjimky. Obsah práva stavby stanovil návrh subkomitétu dispositivně. Smluvní strany si jej však mohly podle své vůle sjednat odchylně s tím, že vůči třetím osobám taková ujednání nabývala účinnosti až zápisem do pozemkové knihy (jednalo se např. o povinnost postavit stavbu do určité doby, předkupní právo k pozemku pro oprávněného z práva stavby apod.). Vlastníku pozemku zatíženého právem stavby byla v jeho poměru k oprávněnému z práva stavby přiznána významná oprávnění. Vlastník pozemku měl právo, až na stanovené výjimky, vyhradit si svůj souhlas k určitým faktickým i právním jednáním týkajícím se stavby popřípadě práva stavby. Potřebou zabránit situacím, kdy po zániku práva stavby přecházela stavba do vlastnictví vlastníka pozemku knihovně přetížená, bylo motivováno právo vlastníka pozemku vyhradit si souhlas ke zřízení zástavního práva k právu stavby, s tím, že na zástavní práva zapsaná do pozemkové knihy bez souhlasu vlastníka pozemku nemohla být nařízena exekuce. Nově bylo vlastníku pozemku přiznáno právo

⁶⁹ Po vzniku samostatného Československého státu již pro takovou úpravu nebyla spatřována překážka v čl. 7 základního zákona č. 142/1867 ř.z., který zakázal všechny poměry děleného vlastnictví, které by se nedaly vykoupit.

žádat o převod práva stavby na sebe nebo na jiný subjekt, a to pro případ uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, dále při prodlení oprávněného z práva stavby s placením stavební činže po dobu přesahující dva roky, popřípadě i pro další ve smlouvě ujednané případy. Pokud tato eventualita nastala u práva stavby zatěžujícího současně několik knihovních těles, musely být podmínky pro převod práva stavby splněny současně u všech vlastníků dotčených knihovních těles. V případě realizovaného převodu práva stavby pak stavba spolu s právem stavby měla přejít do jakéhosi bezpodílového spoluvlastnictví vlastníků právem stavby zatížených knihovních těles. Soud na návrh kteréhokoliv z bezpodílových spoluvlastníků mohl toto bezpodílové spoluvlastnictví přetransformovat na vlastnictví podílové. Podrobněji byla v návrhu upravena i práva a povinnosti osoby oprávněné z práva stavby. Výslovně bylo stanoveno, že osoba oprávněná z práva stavby může stavbu zřídit, držet, užívat nebo jinému dát do užívání či nájmu, byla oprávněna stavbu zbořit a znovu ji vystavět. Na druhou stranu byla povinna stavbu pojistit a platit z ní veškeré veřejné dávky. S právem stavby mohla osoba oprávněná z práva stavby neomezeně disponovat. Mohla jej zcizit, zatížit a v případě jejího úmrtí, se mělo stát předmětem dědického řízení. Byl rozšířen také okruh právních důvodů, na základě kterých mohlo právo stavby vzniknout. Kromě smluvního ujednání mělo právo stavby vznikat rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím správního úřadu. Co se týče zániku práva stavby, právo stavby mělo zanikat výhradně výmazem z pozemkové knihy. Pokud bylo právo stavby zatíženo nějakými knihovními právy, byl jeho výmaz přípustný jen s tou výhradou, že účinky výmazu práva stavby nastanou teprve výmazem těchto práv. Pokud však bylo důvodem výmazu uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby sjednáno, byly osoby oprávněné z těchto knihovních práv povinny bez náhrady výmaz práva stavby svým souhlasem umožnit. Zákonná zástavní a přednostní práva po zániku práva stavby přecházela na pozemek. V případě zániku práva stavby náleželo osobě oprávněné z práva stavby odškodné, jehož výše mohla být dojednána již dříve ve smlouvě. Odškodné se neposkytovalo v případě, že předmětem práva stavby nebyla stavba nově zřízená. Pro případ, že stavba nebyla do deseti let, ode dne zápisu práva stavby do pozemkové knihy, provedena nebo pokud by osoba oprávněná z práva stavby úmyslně nebo

z hrubé nedbalosti stavbu poškozovala, mohl se podle návrhu vlastník pozemku domáhat, aby se osoba oprávněná z práva stavby práva stavby vzdala a aby vlastník pozemku toto právo mohl následně převést na sebe nebo na jiný subjekt popř., výmazu z pozemkové knihy.

V PRÁVO STAVBY A SAJALŮV NÁVRH NOVELY ZÁKONA O PRÁVU STAVBY

Zejména znechucení z neutuchající spekulace se stavebními pozemky⁷⁰ a přetrvávající bytová nouze byly následně motivem silně socialisticky zaměřeného návrhu novely zákona o právu stavby č. 86/1912 ř.z. předložené Ústavodárnému Národnímu shromáždění republiky Československé v roce 1946 poslancem Sajalou. I přesto, že tento návrh nebyl Ústavodárným národním shromážděním přijat, je podle mého názoru přínosné, a to především z dokumentačního hlediska, se některých jeho částí stručně dotknout. Vůdčí myšlenkou návrhu bylo postupné převedení stavebních pozemků ze soukromého vlastnictví do vlastnictví státu. Právo stavby mělo být podle Sajalova návrhu zřizováno pouze na pozemcích státu, země, okresu, obce nebo jiné veřejnoprávní korporace nebo veřejného fondu. Kostely, obročí, církevní ústavy nebo společenství a obecně prospěšné ústavy nebo veřejné fondy byly povinny zřídít na svých pozemcích určených k zastavění (podle zastavovacího plánu obce nebo podle určení místního národního výboru za souhlasu okresního národního výboru) právo stavby vždy těm zájemcům, kteří prokázali schopnost realizovat zamýšlenou stavbu na těchto pozemcích do dvou let od zřízení práva stavby. Na pozemcích v soukromém vlastnictví mělo právo stavby vzniknout až poté, co byly ve zvláštním vyvlastňovacím řízení vyvlastněny ve prospěch obce. Zájemci o zřízení práva stavby na soukromých pozemcích tedy nejprve museli za stejných podmínek, jako zájemci o zřízení práva stavby na pozemcích církevních (tj. po prokázání schopnosti dokončit stavbu nejpozději do dvou

⁷⁰ Nožička J., Sýkora V.: Stavební právo a stavební zákony vyvlastňovací, Praha 1937, str.21 : „Spekulace se stavebními parcelami například v Praze dosáhla závratné výše: v obchodních čtvrtích zvýšení o 1700- 2700%, čili ročně - vzhledem k 18letému pozorovanému vývoji - o 94 – 150% a v obytných čtvrtích s domy malobytovými o 1700 – 4700%, čili ročně 94-261%.“

roků ode dne, kdy bylo právo stavby zřízeno) podat u obce žádost o vyvlastnění. Obec měla na základě podané žádosti návrh na provedení vyvlastnění postoupit okresnímu národnímu výboru, a ten byl povinen návrh ve lhůtě 30 dnů od doručení přezkoumat, a pokud proti němu neshledal žádné námitky, požádat knihovní soud, aby v pozemkové knize vyznačil poznámku, že ohledně předmětných pozemků bylo zahájeno vyvlastňovací řízení (v opačném případě měl okresní národní výbor vrátit návrh na vyvlastnění zpět obci s tím, aby k zamýšlenému záměru byly po dohodě se zájemci určeny pozemky jiné). Rozhodným okamžikem pro zahájení vyvlastňovacího řízení měl být až zápis uvedené poznámky do pozemkové knihy. Samotnému vydání rozhodnutí o vyvlastnění mělo předcházet místní šetření za účasti navrhovatele, stavebníků, obce a těch vlastníků sousedních pozemků, jejichž zájmy mohly být zamýšlenou stavbou dotčeny. Proti navrhovanému vyvlastnění byly přípustné námitky, avšak k soukromoprávním námitkám těch, jejichž pohledávky nebo reálná břemena vázla na vyvlastňovaných pozemcích se nemělo přihlížet. Posuzování podaných námitek a následné vydání vyvlastňovacího výměru mělo spadat do kompetence okresního národního výboru. Vyvlastňovací výměr byl pak v návrhu označen za vkladnou listinu tj. byl listinou způsobilou být podkladem pro zápis změny vlastnického práva v pozemkové knize. Pokud se ovšem v průběhu místního šetření vyslovil stát, země, okres, obec nebo některá veřejnoprávní korporace pro zachování pozemků pro veřejný zájem, mělo být vyvlastnění provedeno ve prospěch přímo oné korporace nebo ve prospěch obce, která byla vázána povinností zříditi právo stavby nikoliv původnímu zájemci o právo stavby, ale této veřejnoprávní korporaci. Pro zřízení práva mělo být přípustné vyvlastnit i pozemky již zastavěné.

Za vyvlastněný pozemek měla být původnímu vlastníkovi poskytnuta náhrada. Návrh v tomto ohledu vlastníky dosti znevýhodňoval. Bez ohledu na účel vyvlastnění měly být pro odhad hodnoty vyvlastněných pozemků aplikovány předpisy platné pro odhad zemědělské půdy v exekučním řízení. Ke stanovení hodnoty pozemků již zastavěných, měla být výnosová hodnota stavby a zařízení brána v úvahu jen v případech zvláštního zřetele. Jinak i zde se měl plně uplatnit postup při odhadu pro účely exekučního řízení. Osobou povinnou k poskytnutí náhrady měla být obec v jejíž prospěch byl

pozemek vyvlastněn. Náhrada měla být složena u věcně příslušného soudu a následně se stát předmětem rozvrhu podle zásad exekučního řízení. Jiné závazky obec neměla spolu s vyvlastněnými nemovitostmi převzít.

Ve světle myšlenky, že soukromé vlastnictví půdy je z důvodu časté cenové spekulace v rozporu s veřejným zájmem zajistit široké veřejnosti kvalitní a cenově dostupné bydlení, mělo být přísnému dohledu podrobena jakékoliv nakládání s půdou, která nebezpečím spekulace bývá ohrožena nejvíce, tj. s půdou stavební. Jakékoliv zcizení či zatížení pozemku zapsaného v pozemkové knize mělo být podmíněno potvrzením příslušného národního výboru o tom, že se nejedná o pozemek určený k účelům stavebním nebo o pozemek, který by se pozemkem stavebním v dohledné budoucnosti mohl stát. Neudělení zmíněného potvrzení s sebou mělo v důsledku přinést odmítnutí zápisu do pozemkové knihy. Navíc veškeré dohody o změně držby a jiné závazky, pokud nebyly vloženy do pozemkové knihy prohlašoval návrh za právně neúčinné.

V ostatním ponechal Sajalův návrh úpravu práva stavby nezměněnu.

VI Nový zákon o právu stavby č. 88/1947 Sb.

Ústavodárné Národní shromáždění dne 6.5.1947 schválilo až vládní návrh zákona o právu stavby inspirovaný vládním návrhem zákona, kterým se vydává občanský zákoník, vyšlý z pera superrevizní komise pro revizi občanského zákoníku pro Československou republiku. Vládní návrh zákona o právu stavby vznikl de facto převzetím §§ 241-259, § 1214 a čl. XXXVIII – XLIII uvedeného vládního návrhu zákona, kterým se vydává občanský zákoník⁷¹.

⁷¹ Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník publikovaný v knize Stavební právo a stavební zákony vyvlastňovací autorů V. Sýkora, J. Nožička obsahuje v § 241 odchylnou legální definici práva stavby. Stanoví totiž: „Pozemek může být zatížen věcným právem i jiné osoby (stavebníka) mítí stavbu na jeho povrchu nebo pod povrchem (právo stavby). V ustanovení § 1 schváleného zákona č. 88/1947 Sb. písmenko „i“ vypadlo: „Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka), mítí stavbu na jeho povrchu nebo pod povrchem (právo stavby).“

VI.1 Pojem, konstrukce a obsah práva stavby

Právo stavby bylo konstruováno opět jako věcné, zcizitelné a dědičné právo mít stavbu na pozemku jiného vlastníka nebo v prostoru pod tímto pozemkem. Právo stavby bylo prohlášeno za nemovitost. Stavba již netvořila oproti úpravě v zákoně č. 86/1912 ř.z. příslušenství práva stavby; zákon č. 88/1947 Sb. však výslovně stanovil, že stavba není samostatnou věcí, a že se na ni vztahují předpisy o nemovitostech. Nově také nebyl vznik práva stavby omezen jen na určitý okruh pozemků. Právo stavby proto mohlo bez omezení vzniknout i na pozemku ve vlastnictví fyzické osoby.

Právo stavby bylo nadále právem dočasným s tím, že doba jeho trvání byla ponechána výhradně na vůli smluvních stran. Ve vztahu k poskytovatelům úvěrů tato úprava znamenala nutnost zvýšené opatrnosti při dojednávání podmínek splácení úvěru. Doba trvání práva stavby mohla být na rozdíl od stávající úpravy prodloužena, ovšem jen se souhlasem těch, jejichž práva byla v pozemkové knize zapsána v pořadí za právem stavby. Věřitelům tak bylo dáno na zvážení, zda pro ně bude výhodnější prodloužit dobu trvání práva stavby, a tím i pravidelné splácení úvěru, nebo zda se budou svých nároků domáhat uspokojením z náhrady poskytnuté stavebníkovi v souvislosti se zánikem práva stavby. Výmaz práva stavby před uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, byl přípustný jen s výhradou práv, kterými bylo zatíženo (tj. právní následky výmazu práva stavby ve vztahu k těmto právům nastávaly až jejich výmazem), ledaže by osoby z nich oprávněné s jeho výmazem vyjádřily souhlas.

Co se týče práv a povinností vyplývajících pro stavebníka a vlastníka pozemku z poměru práva stavby, zákonodárce se přiklonil k dispozitivní úpravě jejich rozsahu. To také výslovně deklaroval v § 19, který stanovil, že práva a povinnosti účastníků mohou být smlouvou upraveny jinak, jen pokud to zákon nevyklučuje. Aby taková ujednání odchylná od zákona měla účinky ve vztahu ke třetím osobám, musela být zapsána do pozemkové knihy.

Výše uvedenému duchu pak odpovídala i další ustanovení zákona č. 88/1947 Sb. týkající se práv a povinností stavebníka a vlastníka pozemku. Podle ustanovení § 11 platilo, že co do stavby odpovídající smlouvě o zřízení práva stavby náležela stavebníkovi stejná práva, jako vlastníkovi, co do užívání

pozemku zatíženého právem stavby nad rámec vyplývající z práva stavby, příslušela stavebníkovi práva poživatele. V návaznosti na snahu maximálně naplnit účel práva stavby stanovil zákon č. 88/1947 Sb. v § 12 možnost stanovit stavebníkovi ve smlouvě o zřízení práva stavby povinnost provést stavbu do určité doby. Tím mělo být zabráněno nedůvodným prodlevám s realizací stavby, které působily škodu nejen vlastníkovi pozemku, ale přičily se i urychlenému rozvoji bytové výstavby. S úmyslem učinit právo stavby více atraktivní pro širokou veřejnost, bylo v § 14 nově stanoveno, že pokud není ujednáno jinak, přísluší stavebníku předkupní právo na pozemek zatížený právem stavby a vlastníkovi pozemku předkupní právo na právo stavby.

Pro úplnost je třeba dodat, že stejně jako zákon č. 86/1912 ř.z., tak i zákon č. 88/1947 Sb. ve svém závěru obsahoval několik ustanovení týkajících se práva stavby z pohledu práva poplatkového.

VI.2 Vznik práva stavby

Způsob vzniku práva stavby převzal zákon č. 88/1947 Sb. z dosavadní právní úpravy tj. ze zákona č. 86/1912 ř.z. Právo stavby tedy vznikalo zápisem do pozemkové knihy, a to jednak jako závada zápisem do oddílu „C“ knihovní vložky, ve které byl evidován právem stavby zatížený pozemek, jednak jako věcné právo zápisem do samostatné knihovní vložky. Ačkoliv to zákon č. 88/1947 Sb. nestanovil výslovně, právo stavby mohlo vznikat i skutečnostmi mimoknihovními tedy jak již bylo uvedeno výše fyzickým vydržením, knihovním vydržením, v důvěře ve veřejné knihy a zastavením cizího pozemku. V nezměněné podobě zůstala i pravidla, podle kterých nebylo přípustné, aby právu stavby v pořadí předcházela zástavní práva nebo jiné závady týkající se peněžitých platů nebo takové závady, které se přičí účelu práva stavby. Právo stavby nemohlo být omezeno rozvazovací podmínkou a údaj o době jeho trvání byl povinně zapisován do pozemkové knihy. Nezměnila se ani ustanovení, podle kterých bylo možné právo stavby zřídit úplatně nebo bezúplatně s tím, že pokud sjednaný plat spočíval v opakujících se dávkách, nemohly být výše těchto splátek a jejich splatnost učiněna závislými na nejistých budoucích událostech. Zákon č. 88/1947 Sb. výslovně stanovil, že stavební plat lze zajistit na právu stavby jako reálné

břemeno a výkladem se dovozovalo, že jako prostředek k zajištění stavebního platu mohl být využit i institut zástavního práva.

Samotnému zápisu práva stavby do pozemkové knihy opět předcházelo zvláštní knihovní řízení, jehož cílem bylo zajistit právu stavby první místo v pořadí mezi případnými závadami zajišťujícími peněžité plnění nebo těmi, které se přičily účelu práva stavby. Knihovní řízení probíhalo téměř identicky jako podle úpravy stanovené v zákoně č. 86/1912 ř.z. Pokud byla žádost o zápis práva stavby z pohledu knihovního stavu a z pohledu všech náležitostí, které taková žádost měla splňovat, vyhovující, pak se o podání žádosti o zápis práva stavby vyznačila do pozemkových knih poznámka s účinky poznámky pořadí. Následně knihovní soud vyrozumíval orgány a úřady oprávněné k ukládání a vymáhání veřejných daní a dávek s přednostním pořadím, aby do patnácti dnů⁷² tato svá práva ohlásily, s tím, že jinak ztratí své přednostní pořadí. Nově bylo žadateli uloženo, aby úřady a orgány, které bylo třeba vyrozumět, uvedl přímo v žádosti o zápis práva stavby. Pokud ve stanovené lhůtě uvedené úřady a orgány své nároky neohlásily, byl knihovní soud povinen rozhodnout bezodkladně o zápisu práva stavby do pozemkové knihy, v opačném případě, bylo možné žádosti o zápis vyhovět jen pod podmínkou, že do šedesáti dnů od vyrozumění o přihlášených nárocích byly tyto nároky uhrazeny popř. dostatečným způsobem zajištěny.

VI.3 Právo stavby jako předmět zástavního práva a exekuce

Téměř beze změny zůstala také úprava zástavního práva k právu stavby a exekuce na právo stavby. Zástavní právo k právu stavby se podle zákona č. 88/1947 Sb. vztahovalo jak na samotné právo stavby tak z titulu zvláštního spojení také na stavbu zřízenou na základě práva stavby. Zajištění pohledávky zřízením zástavního práva k právu stavby se považovalo za bezpečné, pokud výše zajištěné částky nepřesahovala polovinu hodnoty práva stavby a pokud bylo současně ujednáno, že pohledávka bude splacena smluvenými anuitami nebo pravidelnými maximálně ročními splátkami,

⁷² Zákon č. 86/1912 ř.z. stanovil pouze lhůtu čtrnáctidenní.

nejpozději pět let před zánikem práva stavby. V případě zániku práva stavby již neexistoval odlišný režim pro osud zákonných zástavních práv, přednostních práv a ostatních závad zatěžujících právo stavby. Nově všechna zástavní práva a ostatní závady přecházela na náhradu, která oprávněnému z práva stavby obvykle při jeho zániku příslušela. Výmaz práva stavby před uplynutím sjednané doby jeho trvání mohl být povolen bez souhlasu zástavních věřitelů nebo jiných oprávněných jen s tou výhradou, že právní následky výmazu ve vztahu k zástavním právům a jiným věcným právům na právu stavby váznoucí nastane až jejich výmazem.

Exekuce uvalená na právo stavby se vztahovala i na budovu. S ohledem na nemovitou povahu práva stavby přicházela v úvahu opět pouze exekuce nuceným zřízením zástavního práva, nucenou správu a nucenou dražbu nemovitosti. Na exekuci práva stavby měla být přiměřeně aplikovány předpisy upravující exekuci na pozemek zatížený služebností. V případě nucené exekuce na veřejné dávky s přednostní povahou byl vydražitel povinen převzít právo stavby bez započtení na nejvyšší podání.

VI.4 Zánik práva stavby

Zákon č. 88/1947 Sb., až na několik drobností, žádné zásadní změny v otázce zániku práva stavby nepřinesl. Zřejmě s přihlédnutím ke kritickým poznámkám⁷³ k dosavadní úpravě zániku práva stavby pro neplacení stavební činže po dobu minimálně dvou po sobě následujících let, tento způsob zániku práva stavby již podle zákona č. 88/1947 Sb. nebyl možný. Právo stavby tak dle zákona č. 88/1947 Sb. mohlo zaniknout uplynutím doby⁷⁴, na kterou bylo sjednáno a vzdáním se práva stavby. Bez ohledu na teoretické pojetí věcných práv k věci cizí, kam právo stavby svoji povahou patřilo, zákonodárce nově umožnil pro případ zániku práva stavby vzdáním se ze strany osoby oprávněné z práva stavby, aby si vlastník pozemku zatíženého právem stavby na základě listin prokazujících zánik práva stavby tímto způsobem, převedl právo stavby na dobu ještě neuběhlou na sebe

⁷³ Kasanda, V.: Právo ke stavbě, Právník 1914 str. 884

⁷⁴ V § 26 zákona č. 88/1947 Sb. bylo výslovně stanoveno, že pro případ zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, bylo možné jej z pozemkové knihy vymazat na pouhou žádost vlastníka pozemku.

popř. na jinou osobu.⁷⁵ Z obecné úpravy stanovené v obecném zákoníku občanském pak ještě, jak již bylo uvedeno při výkladu o právu stavby dle zákona č. 86/1912 ř.z., vyplýval ještě zánik práva stavby promlčením a zničením pozemku.

Zánik práva stavby měl s ohledem na trvalí zásadu superficies solo cedit z pohledu oprávněného z práva stavby za následek ztrátu vlastnictví stavby a veškerých oprávnění vyplývajících z práva stavby a současně nárok na náhradu. Smluvní strany si mohly výši a způsob náhrady sjednat ve smlouvě předem, v opačném případě stavebníkovi náležela polovina aktuální hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Ve srovnání s dosavadní úpravou v zákoně č. 86/1912 ř.z. byla tato náhrada o poznání vyšší. Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se vydává občanský zákoník tuto změnu odůvodňovala jednak potřebou zajistit spravedlivé vyrovnání mezi vlastníkem pozemku a osobou oprávněnou z práva stavby po zániku práva stavby, jednak snahou podnítit vyšší zájem o tento institut u široké veřejnosti. Z pohledu vlastníka pozemku pak zánik práva stavby znamenal zejména obnovení práv a povinností vyplývajících z vlastnictví pozemku, dále nabytí vlastnictví stavby zřízené na základě práva stavby a povinnost poskytnout osobě oprávněné z práva stavby náhradu.

VI.5 Právní ochrana práva stavby

Na rozdíl od zákona č. 86/1912 ř.z., zákonodárce zařadil ustanovení o právní ochraně poměrů z práva stavby přímo do zákona č. 88/1947 Sb. Podle § 15 zákona č. 88/1947 Sb. příslušely osobě oprávněné z práva stavby k ochraně práva stavby a současně i k ochraně stavby samotné tzv. žaloby obdobné žalobám z vlastnictví a z domnělého vlastnictví. Důvodová zpráva k § 255 vládního návrhu zákona, kterým se vydává občanský zákoník, jehož převzetím § 15 zákona č. 88/1947 Sb. vznikl, k uvedené změně názoru na způsob právní ochrany práva stavby⁷⁶ uvádí, že se jedná o civilní vyjádření

⁷⁵ Zákonodárce se v tomto případě inspiroval novelizovanou úpravou hypotekárního práva a pojetím břemen a závad ve švýcarském občanském zákoníku viz Nožička J., Sýkora V.: Stavební právo a stavební zákony vyvlastňovací, Praha 1937, str. 64

⁷⁶ Podle výkladu zastávaného za účinnosti zákona č. 86/1912 Sb. mohla osoba oprávněná z práva stavby využít k ochraně práva stavby pouze žalobu konfessorní.

ochrany práva stavby. S odkazem na ustanovení návrhu, podle kterého byly stavebníkovi přiznána stejná práva jako vlastníkovi, vysvětluje, že z tohoto důvodu byla ochrana práva stavby konstruována jako ochrana práva vlastnického.

VI.6 Vztah úpravy práva stavby v zákoně č. 88/1947 Sb. k dosavadní úpravě stanovené v zákoně č. 86/1912 ř.z.

Zákon č. 88/1947 Sb. vztah k úpravě práva stavby stanovené zákonem č. 86/1912 ř.z. výslovně neupravil. Vzhledem k tomu, že zákonem č. 88/1947 Sb. byl zákon č. 86/1912 ř.z. zcela zrušen, lze se domnívat, že nová úprava platila práva stavby platila nejen na právní vztahy z práva stavby vzniklé po nabytí jeho účinnosti, ale i na právní vztahy z práva stavby vzniklé podle zákona č. 86/1912 ř.z.

Co se týče vztahu zákona č. 88/1947 Sb. k dosavadním ustanovením upravujícím užívání prostorů nad pozemkem a pod pozemkem, zůstávají nedotčena. Jak je již v úvodu výkladu o právu stavby dle zákona č. 86/1912 ř.z. uvedeno, jednalo se zejména o úpravu vlastnického práva ke sklepům zbudovaným v prostoru pod pozemkem cizího vlastníka, které byly dekretem dvorské kanceláře č. 14 336 ze dne 2. července 1832 a výnosem ministerstva spravedlnosti č. 5111 ze dne 11. května 1875 uznány za samostatné od pozemku oddělené věci ve vlastnictví osoby vykonávající práva ke sklepu a o superaedifikáty tj. prozatímní stavby na cizím pozemku vzniklé v rámci pachtovní smlouvy nebo výprosy a úpravu práva na povrch stanovenou v § 1125 o.z.o.

VI.7 Kritické poznámky

Vzhledem k tomu, že dnem 1.1.1951 nabyl účinnosti nový občanský zákoník č. 141/1950 Sb., který právní úpravu práva stavby stanovenou zákonem č. 88/1947 Sb. až na výjimky uvedené v § 564⁷⁷ zákona

⁷⁷ § 564 zákona č. 141/1950 Sb. stanovil: „Právní poměry týkající se práva stavby, založené před 1. lednem 1951, zůstávají nedotčeny a jen na ně lze napříště užít ustanovení zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby.“

č. 141/1950 Sb. zcela nahradil, není jednoduché kvalitu a praktičnost úpravy práva stavby v zákoně č. 88/1947 Sb. hodnotit.

Obecně lze konstatovat, že jeho tvůrci se významně inspirovali kritickými myšlenkami vyjadřovanými v dobové literatuře na adresu úpravy práva stavby v zákoně č. 86/1912 ř.z. a do nového zákona zapracovali řadu praktických novinek (viz výše). Z dobové literatury, která by se nové úpravě práva stavby věnovala, jsem dohledala pouze krátké kritické pojednání Josefa Eliáše publikované ve slovenském právnickém časopise *Právny obzor*⁷⁸. Eliáš v něm kladně hodnotí odklon od dosavadního omezení okruhu pozemků pro zřízení práva stavby. Praktičnost tohoto nového přístupu pak zdůrazňuje zejména v návaznosti na doslova revoluční možnost získat vhodný pozemek pro zřízení práva stavby vyvlastněním vhodného pozemku formou nuceného zřízení práva stavby, tak jak to vyplývalo ze zákona č. 42/1947 Sb., o některých opatřeních ve stavebnictví souvisících s dvouletým hospodářským plánem. Jak je ovšem níže uvedeno, tato praktická možnost získání pozemku pro účely zřízení práva stavby vycházela z mimořádné společenské situace a její trvání bylo spojeno s časovým rámcem dvouletého hospodářského plánu pro rok 1947 až 1948.

Eliáš ale ve své stati spíše vybízí k široké diskuzi o právu stavby⁷⁹ a sám předkládá kritické zamyšlení nad významem ustanovení § 10 zákona č. 88/1947 Sb.

Ustanovení § 10 zákona č. 88/1947 Sb. stanoví pravidla pro výmaz práva stavby z pozemkových knih před uplynutím sjednané doby jeho trvání za situace, kdy jsou v pozemkové knize na právu stavby zapsána trvalí knihovní práva třetích osob, a ty k takovému výmazu nedaly souhlas. Zmíněné ustanovení ve vztahu k těmto třetím osobám připouští pouze relativní zánik práva stavby s tím, že právní následky výmazu práva stavby se zřetelem k těmto právům nastanou teprve jejich výmazem. Eliáš se obdobně jako Kasanda či Svoboda ve vztahu k obsahově totožnému ustanovení zákona č. 86/1912 ř.z. (viz výše) zabývá situací, kdy se oprávněný

⁷⁸ Eliáš, J.: Některé problémy nového práva stavby, *Právny obzor*, Ročník XXXI, 1948, str. 31 a násl.

⁷⁹ Eliáš vyzdvihuje význam široké diskuse na téma právo stavby. S ohledem na zatím ojedinělé využívání tohoto institutu, v ní totiž vidí prostředek pro společné objevení možnosti práva stavby a překonání „nechuti“ k jeho využívání.

z knihovního práva zapsaného na relativně zaniklém právu stavby domáhá jeho realizace exekucí. Co do formy exekuce, připouští Eliáš exekuci zřízením nucené správy a exekuci nucenou soudní dražbou. Po označení nucené správy na právo stavby, jako prostředku realizace práv spíše nepraktického, se Eliáš zamýšlí nad využitelností druhé z výše uvedených forem exekuce. Jako jeden z možných přitom nabízí výklad, podle kterého relativně zaniklé právo stavby v rukou vydražitele nezaniká ale naopak „obživne“ a zaniká až uplynutím původně sjednané doby jeho trvání. S ohledem na nebezpečí a obtíže, ke kterým by nevhodný výklad ustanovení § 10 zákona č. 88/1947 Sb. mohl vést, se však nakonec kloní k tomu, aby bylo ze zákona zcela vyjmuto a výmaz práva stavby bez souhlasu věřitelů, jejichž práva jsou na něm zapsána, nebyl připuštěn⁸⁰.

VII PRÁVO STAVBY V ZÁKONĚ Č. 42/1947 SB., O NĚKTERÝCH OPATŘENÍCH VE STAVEBNICTVÍ SOUVISÍCÍCH S DVOULETÝM HOSPODÁŘSKÝM PLÁNEM.

Přesto, že Sajalův návrh novely zákona č. 86/1912 ř.z. nebyl Ústavodárným národním shromážděním republiky Československé přijat, nebyly jeho myšlenky zcela zavrženy. Zákonodárce se v souvislosti s úkoly stanovenými zákonem č. 192/1946 Sb., o dvouletém hospodářském plánu, inspiroval ideou získat vhodné pozemky pro potřeby výstavby vyvlastněním resp. nuceným zřízením práva stavby. Konkrétního vyjádření nabyla tato myšlenka v zákoně č. 42/1947 Sb., o některých opatřeních ve stavebnictví souvisících s dvouletým hospodářským plánem. Od účinnosti tohoto zákona⁸¹, bylo možné, až na zákonem stanovené výjimky, provádět jen takové stavební práce, které byly součástí úkolů stanovených zákonem č. 192/1946 Sb. Podle ustanovení § 7 zákona č. 42/1947 Sb. zařazeného do části III. nazvané „Opatření stavenišť“ byli vlastníci pozemků (nezastavěných, nebo zastavěných pokud existovalo pravomocné rozhodnutí o odstranění

⁸⁰ Dochází tedy nakonec ke stejnému závěru jako Kasanda a Svoboda viz výše.

⁸¹ Účinnost zákona č. 42/1947 Sb., o některých opatřeních ve stavebnictví souvisících s dvouletým hospodářským plánem, byla časově omezena do 31.12.1948 tj. na dobu zbývající do uplynutí časového rámce dvouletého hospodářského plánu stanoveného zákonem č. 192/1946 Sb., o dvouletém hospodářském plánu.

těchto staveb) vhodných k realizaci výstavby v rámci dvouletého hospodářského plánu povinni za přiměřenou náhradu pozemky pro tento účel postoupit. Pokud pozemky nebyly postoupeny dobrovolně, a to převodem vlastnického práva, omezením vlastnického práva, zrušením věcného práva nebo zřízením práva stavby, bylo možné přistoupit k provedení vyvlastnění, mimo jiné též formou nuceného zřízení práva stavby. Vyvlastnění nuceným zřízením práva stavby pak bylo podle § 8 odst. 2 tohoto zákona jedinou alternativou získání pozemku ke stavbě budov na pozemcích náležejících obcím nebo jimi řízeným ústavům, podnikům či fondům nebo na pozemcích náležejících účelovému jmění majetku. Toto omezení se nevztahovalo na stavbu budov, jejichž stavebníkem byla veřejnoprávní korporace.

O vyvlastnění rozhodoval příslušný okresní národní výbor a povinnou náležitostí vyvlastňovacího výměru při nuceném zřízení práva stavby byl údaj o době, na kterou se právo stavby zřizuje. Pokud se při nuceném zřízení práva stavby vlastník pozemku a žadatel o vyvlastnění nedohodli na dalších podmínkách práva stavby, měl je vyvlastňovací úřad stanovit dodatečně (§ 9 odst. 9).

Pro určení výše náhrady za vyvlastněný pozemek (poskytovala se zpravidla ve formě peněz, ale za podmínek stanovených zákonem mohla být poskytnuta i naturální náhrada ve formě jiného pozemku), byla určující obecná hodnota pozemku dle platných cenových předpisů s přihlédnutím ke škodě, kterou měli utrpět také případní uživatelé, poživatelé, nájemci či pachtýři pozemku. Při stanovení náhrady se nepřihlíželo ani k ceně zvláštní obliby ani k budoucí hodnotě pozemku po realizaci stavby. Pokud vlastník nedoložil souhlas osob, v jejichž prospěch byly na vyvlastněném pozemku v pozemkové knize zapsána práva, skládala se náhrada u příslušného soudu, kde byla následně rozvržena v nesporném řízení dle exekučních předpisů.

Zápis nucené změny či omezení vlastnického práva do pozemkové knihy provedl knihovní soud na žádost vyvlastnítele až po té, co mu (vyvlastniteli) byl vyvlastněný pozemek odevzdán. K odevzdání přitom mohlo dojít až poté, co vyvlastňovací výměr nabyl právní moci a původnímu vlastníku byla poskytnuta náhrada (popř. u soudu byla složena náhrada nebo jistota na náhradu).

S cílem zdůraznit spojitost mimořádných opatření k získání stavebních pozemků s úkoly vyplývajícími z dvouletého hospodářského plánu stanovil zákonodárce v § 13 odst. 1 zákona č. 42/1947 Sb. povinnost, aby příslušný okresní národní výbor na žádost osoby, proti níž vyvlastňovací výměr směřoval nebo na žádost jejího právního nástupce, vyvlastňovací výměr zrušil, pokud vyvlastňovatel nebo jeho právní nástupce nezačal se stavbou, pro niž bylo vyvlastnění povoleno, do 31.12.1948.

VII.1 Kritické poznámky

Možnost nuceného zřízení práva stavby byla v kombinaci s rozšířením okruhu pozemků využitelných ke zřízení práva stavby v dobové literatuře vítána.⁸² Z jednotlivých ustanovení zákona č. 42/1947 Sb. týkajících se práva stavby bylo v kontextu s obecnou úpravou stanovenou zákonem č. 88/1947 Sb. podrobena kritice ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 42/1947 Sb., podle kterého byl okresní národní výbor povinen výměr o nuceném zřízení práva stavby zrušit, pokud stavba, pro niž bylo vyvlastnění povoleno, nebyla zahájena do 31.12.1948. Eliáš⁸³ se konkrétně zamýšlel na tím, jak dalece toto ustanovení znamená prolomení zásady vyjádřené v § 7 zákona č. 88/1947 Sb., podle které právo stavby nesmělo být ve své existenci omezeno rozvazovací podmínkou. Možné úvahy o tom, že text ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 42/1947 Sb. představuje právě onu rozvazovací podmínku, jež je současně v obecném předpise o právu stavby vyloučena, nakonec opouští a přiklání se spíše k závěru, že zmíněné ustanovení představuje další ze způsobů zániku práva stavby jdoucí nad rámec obecné úpravy stanovené zákonem č. 88/1947 Sb.

⁸² Eliáš, J.: Některé problémy nového práva stavby, Právní obzor, Ročník XXXI, 1948, str. 31 a násl.

⁸³ Eliáš, J.: Některé problémy nového práva stavby, Právní obzor, Ročník XXXI, 1948, str. 31 a násl.

VIII PRÁVO STAVBY V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU Č. 141/1950 SB.

Nová úprava práva stavby v zákoně č. 88/1947 Sb., neměla dlouhého trvání. Společenské, hospodářské a politické změny, které se v Československé republice po druhé světové válce a zejména po politickém převratu v roce 1948 postupně prosadily, s sebou zákonitě přinesly také změny v právním řádu. Dne 1.1.1951 nabyl účinnosti nový občanský zákoník č. 141/1950 Sb. (dále jen „střední občanský zákoník“) který znamenal konec kontinuity našeho právního řádu s evropským kontinentálním právním myšlením. Střední občanský zákoník byl ideově ovlivněn politikou Komunistické strany Československa orientovanou na Sovětský svaz a jeho totalitní právní řád. Střední občanský zákoník v řadě případů opustil klasické instituty a zavedl instituty zcela nové popř. modifikované tak, aby vyhovovaly novému politickému a hospodářskému směru orientovanému na státní hospodářský plán a postupnou socializaci společnosti.

VIII.1 Pojem, konstrukce a obsah práva stavby

Právo stavby bylo ve středním občanském zákoníku upraveno v ustanoveních §§ 159 až 165 systematicky zařazených do části třetí nazvané „Práva věcná“ a hlavy osmé nazvané: „Vlastnictví k stavbě a právo stavby“. S ohledem na nové právní principy, na kterých bylo od účinnosti středního občanského zákoníku občanské právo postaveno, se právo stavby stalo zcela specifickým institutem, který vykazoval jen minimální společné znaky s institutem práva stavby, tak jak byl upraven v zákoně č. 86/1912 ř.z. nebo v zákoně č. 88/1947 Sb. Úprava práva stavby ve středním občanském zákoníku byla jen rámcovou úpravou. Provedena byla nařízením ministra spravedlnosti č. 157/1950 Sb. (dále jen „nařízení č. 157/1950 Sb.“) a řada ustanovení týkajících se práva stavby byla obsažena v několika dalších předpisech např. v nařízení vlády č. 47/1955 Sb., o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav pozemků (dále jen „nařízení vlády č. 47/1955 Sb.“), ve vládním nařízení č. 50/1955 Sb., o některých opatřeních k zajištění zemědělské výroby (dále jen „nařízení vlády č. 50/1955 Sb.“),

v zákoně č. 49/1959 Sb., o jednotných zemědělských družstvech (dále jen „zákon č. 49/1959 Sb.“), v zákoně č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád) či ve výnosu ministra spravedlnosti č. 16/1950 Věst. min. sprav., kterým se upozorňuje na některé změny knihovního práva.

Hlavní příčinou, která se zásadním způsobem podílela na změně charakteru práva stavby bylo opuštění zásady superficies solo cedit vyjádřené v ustanovení § 25 středního občanského zákoníku. Podle zmíněného ustanovení nově platilo, že součástí pozemku je vše, co na něm vzejde, vyjma staveb na něm postavených. Stejnou měrou se pak na proměně institutu práva stavby podílelo i ustanovení § 155 středního občanského zákoníku, které stanovilo, že vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku.

Právo stavby zákonodárce v § 160 středního občanského zákoníku definoval jako právo zřídit si trvalou stavbu na cizím pozemku⁸⁴. Stavba zřízená na základě práva stavby byla samostatnou na právu stavby nezávislou věcí a jak lze dovodit z ustanovení § 5 nařízení č. 157/1950 Sb. a také ze směrnice o právu stavby vydané dne 24.1.1951 Ministerstvem vnitra, samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Pokud bylo disponování se stavbou dotčeno nějakým omezením, pak toto omezení nevycházelo z institutu práva stavby, ale z jednotlivých právních předpisů. Např. podle ustanovení § 5 nařízení č. 157/1950 Sb., bylo zcizování provedených trvalých staveb bez pozemku omezeno obdobně jako zcizování stavebních parcel. Omezení v dispozici se stavebními parcelami bylo původně stanoveno vládním nařízením č. 218/1938 Sb., o přechodném obmezení zcizení a propachtování určitých druhů nemovitostí účinným do 28.8.1951, a posléze bylo nahrazeno omezeními dle zákona č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy.

Právo stavby bylo až na výjimku stanovenou v § 158 středního občanského zákoníku, jediným právním vztahem, v rámci kterého bylo možné trvalou stavbu na cizím pozemku zrealizovat. Zmíněnou výjimkou byly socialistické právnické osoby, pokud si zřizovaly stavbu na pozemku, který

⁸⁴ Dočasné stavby mohly být zřízeny aniž by jejich stavebník musel být vybaven právem stavby.

jim byl přidělen do trvalého užívání. Možnost zřídit si stavbu na cizím pozemku vyplývala i z ustanovení § 9 odst. 2 nařízení vlády č. 47/1955 Sb., z ustanovení § 16 odst. 2 nařízení vlády č. 50/1955 Sb. nebo z ustanovení § 24 odst. 3 zákona č. 49/1959 Sb. S ohledem na ustanovení § 159 středního občanského zákoníku, podle kterého bylo možné trvalou stavbu na cizím pozemku zrealizovat až na výjimku stanovenou v § 158, pouze na základě práva stavby, se domnívám, že se nejedná o další výjimky z ustanovení § 159 středního občanského zákoníku, ale o formu práva stavby vznikajícího ze zákona (viz níže).

Okruh pozemků, na kterých mohlo být právo stavby zřízeno, sám střední občanský zákoník nijak neomezoval. Určitá omezení v dispozici s pozemky však pro vlastníky vyplývala z jiných právních předpisů. Např. podle ustanovení § 5 dekretu prezidenta republiky č. 28/1945 Sb., o osídlení půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci, směla být přidělená půda zatížena jen se souhlasem Národního pozemkového fondu. Podle ustanovení § 10 odst. 3 zákona č. 218/1949 Sb., o hospodářském zabezpečení církví a náboženských společností státem platilo, že jakékoliv zcizení nebo zatížení majetku církví a náboženských společností, vyžaduje předchozí souhlas státní správy. Konečně podle ustanovení § 12 odst. 2 písm. c) vládního nařízení č. 110/1953 Sb., o správě národního majetku rozpočtovými organizacemi, podle kterého mohl být nemovitý národní majetek zatížen právem stavby ve prospěch lidových bytových družstev a dobrovolných organizací nebo k vystavění rodinného domku nebo jiné drobné stavby ve prospěch pracujících jen tehdy, pokud požadovaného účelu nebylo možné dosáhnout v rámci závazkového právního vztahu.

Konstrukci, podle které je právo stavby nemovitá věc, zákonodárce ve středním občanském zákoníku zcela opustil. S ohledem na systematické zařazení tohoto institutu do části třetí středního občanského zákoníku nazvané „Práva věcná“ lze však dospět k závěru, že se nadále jednalo o právo věcné.

Právo stavby bylo právo zcizitelné, avšak jen pod podmínkou udělení souhlasu okresním národním výborem. Zákonodárce již ale v žádném právním předpise nestanovil, že by právo stavby bylo právem dědičným⁸⁵.

Obsah vzájemných práv a povinností mezi vlastníkem stavby zřízené na základě práva stavby a vlastníkem pozemku vyplýval z obecné úpravy stanovené v §§ 156 až 157 středního občanského zákoníku. S ohledem na jejich systematické zařazení před ustanovení upravující právo stavby lze usuzovat, že uvedené paragrafy upravovaly vzájemný poměr mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby, ve všech případech, kdy stavba byla postavena na cizím pozemku tj. bez ohledu na to, zda stavba byla na cizím pozemku zřízena z titulu práva stavby nebo z titulu jiného zákonem stanoveného oprávnění. Střední občanský zákoník v § 156 konkrétně stanovil, že není-li stanoveno nic jiného, mají vlastníci stavby a vlastníci pozemku navzájem oprávnění vykonávat vlastnická práva v míře přiměřené poměrům, s tím, že nedohodnou-li se, upraví poměry mezi nimi soud. Podle ustanovení § 157 středního občanského zákoníku pak vlastníku stavby, pokud nebylo ujednáno jinak, náleželo předkupní právo na stavební pozemek a vlastníku pozemku předkupní právo na stavbu.

Právo stavby mohlo být zřízeno za úplatu nebo bezúplatně. Co do platu spočívajícího v opakujících se dávkách, převzal zákonodárce z dosavadních předpisů úpravu, podle které výměra a splatnost takového platu nemohly být učiněny nejistými na budoucích událostech.

S ohledem na zájem zajistit bezproblémovou realizaci práva stavby zopakoval zákonodárce ve středním občanském zákoníku zásadu, podle které právu stavby nemohou v pořadí předcházet zástavní práva a jiné závady zajišťující peněžité plnění nebo které se přičí účelu práva stavby. Současně vložil do rukou okresních národních výborů významné oprávnění, spočívající v právu vyslovit zánik takových závad, pokud se účastníci příslušného právního vztahu nedohodli na změně pořadí takové závady a vyslovení jejich zániku bylo ve veřejném zájmu.

⁸⁵ Lze se domnívat, že socialistický stát chtěl mít nad veškerým nakládáním s právem stavby tj. nad zřizováním či jeho převodem kontrolu. Toho by nemohl dosáhnout, pokud by právo stavby přecházelo smrtí zůstavitele na dědice.

VIII.2 Vznik práva stavby

Právo stavby mohlo podle ustanovení § 160 středního občanského zákoníku vzniknout smlouvou, ze zákona nebo úředním výrokem. Vzhledem ke skutečnosti, že střední občanský zákoník v § 111 opustil zásadu intabulace, nebyl ke vzniku práva stavby nutný vklad do pozemkové knihy. To platilo pro všechny výše uvedené způsoby vzniku práva stavby.

Právo stavby přímo ze zákona vznikalo :

- náhradním uživatelům na pozemcích přidělených do náhradního užívání⁸⁶ podle vládního nařízení č. 47/1955 Sb. (§ 9 odst. 2 vládního nařízení č. 47/1955 Sb.),
- uživatelům na zemědělských pozemcích přidělených do užívání podle vládního nařízení č. 50/1955 Sb., pokud se jednalo o stavby potřebné k zajištění nebo zvýšení zemědělské výroby uživatele (§ 16 odst. 2 vládního nařízení č. 560/1955 Sb.),
- zemědělským družstvům na zemědělských pozemcích jejich členů užívaných v rámci družstevního užívání⁸⁷ podle zákona č. 49/1959 Sb. (§ 24 odst. 3 zákona č. 49/1959 Sb.).

Co se týče smluvního vzniku práva stavby, § 2 nařízení č. 157/1950 Sb., stanovil, že právo stavby založené smlouvou vznikne, jakmile s jeho zřízením vyjádří souhlas okresní národní výbor. Podle uvedeného nařízení byly podmínky pro udělení souhlasu se zřízením práva stavby splněny, pokud zřízení práva stavby bylo v souladu s obecným zájmem a pokud na stavebním pozemku nevázla zástavní práva nebo jiné závady zajišťující peněžité pohledávky nebo takové, které se přiči právu stavby. Z obsahu směrnice o právu stavby vydané Ministerstvem vnitra⁸⁸ 27.1.1951 je zřejmé, že okresní národní výbory při šetření souladu práva stavby s obecným zájmem důsledně dbaly na to, aby zřízení práva stavby nebylo v rozporu s ideologií socialistického státu. V souladu s obecným zájmem bylo zejména zřízení práva stavby pro jednotná zemědělská družstva

⁸⁶ Náhradní uživatelé ale nebyli oprávněni na takto přidělených pozemcích právo stavby zřídit jinému subjektu.

⁸⁷ Družstva sama jiným subjektům právo stavby na těchto pozemcích zřídit nemohla.

⁸⁸ Směrnice byla publikována ve sbírce oběžníků pro Krajské národní výbory č. 9/1951, Ročník III.

za účelem výstavby družstevních budov na půdě členů družstva nebo na pozemcích, které mělo jednotné zemědělské družstvo v držbě (např. z důvodu povinného pachtu, národní správy) a v případě výstavby jinou osobou zřízení rodinného domu nebo drobných staveb jako trvalých chat či garáží. Okresní národní výbory zkoumaly také obsah smlouvy o zřízení práva stavby. Z jejího obsahu muselo být zřejmé, zda se právo stavby zřizuje úplatně nebo bezúplatně, jaká stavba může být na základě práva stavby zřízena a jaký konkrétní pozemek má být právem stavby zatížen. Předmětem šetření byl dále soulad stavby s územním plánem nebo rozhodnutím, kterým byly uloženy podmínky pro výstavbu mimo územní plán.

Pokud okresní národní výbor dospěl k závěru, že zřízení práva stavby je v souladu s veřejným zájmem, zahájil druhou část šetření, a to šetření za účelem zjištění závad váznoucích na pozemku. V praxi postupoval tak, že nejprve vyzval smluvní strany smlouvy o zřízení práva stavby k předložení seznamu zástavních práv a jiných právních závad váznoucích na pozemku a kromě toho veřejnou vyhláškou každého⁸⁹, kdo měl k pozemku věcné právo nezapsané v pozemkové knize, aby toto věcné právo, ve stanovené době ohlásil, a to pod sankcí ztráty pořadí ve prospěch práva stavby. Pokud okresní národní výbor zjistil, že na pozemku vázla zástavní práva nebo jiné právní vady zajišťující peněžité pohledávky, nebo které se přičily právu stavby, uložil smluvním stranám smlouvy o zřízení práva stavby, aby tyto závady ve stanovené lhůtě odstranily. Okresní národní výbor byl v rámci této agendy vybaven rozsáhlou pravomocí. Pokud totiž dospěl k závěru, že toho vyžaduje naléhavý veřejný zájem, mohl učinit sám opatření potřebná k odstranění zjištěných závad. Byl například oprávněn stanovit dřívější splatnost zajištěné pohledávky, rozhodnout změně zástavy popř. i vyslovit zánik takových závad.

I když již právo stavby nevznikalo vkladem do pozemkové knihy, stále bylo, jak stanovil § 165 středního občanského zákoníku, předmětem její evidence. Ministr spravedlnosti pro potřeby správy a vedení pozemkových knih za účinnosti středního občanského zákoníku vydal výnos publikovaný ve

⁸⁹ Vyhláška se zveřejňovala na úřední desce okresního národního výboru, na úřední desce místního národního výboru a aby bylo zajištěno ohlášení případných státní pohledávek, byla v jednom výtisku zasílána také příslušnému finančnímu referátu okresního národního výboru.

Věstníku min. sprav. pod č. 16/1950. Výnos ve svém úvodu proklamoval nutnost provádění knihovního práva v duchu zásad středního občanského zákoníku, zejména s cílem omezit nadbytečný formalismus knihovního práva a zajistit ochranu socialistickému společenskému vlastnictví. S ohledem na přesvědčení, že zásady středního občanského zákoníku jsou samy o sobě natolik samozřejmé, označil potřebu přijetí nového knihovního zákona za irelevantní. Právo stavby se podle uvedeného výnosu zapisovalo jednak do listu C knihovní vložky, ve které byl evidován pozemek zatížený právem stavby, jako jeho závada (pokud bylo právo stavby zřízeno jen k části knihovního tělesa, musela být tato část odepsána do samostatné knihovní vložky), jednak do nově zřízené knihovní vložky jako oprávnění stavebníka. Zápis v nové knihovní vložce měl vypadat tak, že se ve druhém oddíle listu A poznamenal pozemek zatížený právem stavby a do listu B oprávnění odpovídající právu stavby. Po dokončení stavby se stavba zapisovala do prvního oddílu listu A knihovní vložky a na list B se doplnilo vlastnické právo k této stavbě. Vklad práva stavby se po dokončení stavby z pozemkových knih nevymazával. List C knihovní vložky zřízené pro právo stavby sloužil k zapisování zástavních práv, věcných břemen či jiných závad váznoucích na stavbě, a to i v době, kdy stavba ještě nebyla dokončena. V případě vkladu vlastnického práva ke stavbě pro nového nabyvatele, mělo být z pozemkových knih současně vymazáno jméno či název osoby oprávněné z práva stavby.

VIII.3 Právo stavby jako předmět zástavního práva a exekuce

Vzhledem k tomu, že právo stavby pozbylo své nemovité povahy, nemohlo být samo o sobě předmětem zástavního práva. Co se týče exekuce, ustanovení § 449 občanského soudního řádu stanovilo, že ustanovení o exekuci na nemovité věci platí i o exekuci na právo stavby. V případě exekuce na pozemek zatížený právem stavby byl vydražitel podle ustanovení § 480 odst. 1 občanského soudního řádu povinen převzít právo stavby bez započtení na nejvyšší podání.

VIII.4 Zánik práva stavby

Střední občanský zákoník zánik práva stavby výslovně nikde neupravoval. O ohledem na skutečnost, že vznik a jakákoliv dispozice s ním byly pod přísnou kontrolou státních orgánů, se lze domnívat, že mohlo zaniknout úředním výrokem⁹⁰, smlouvou s přivolením okresního národního výboru nebo splynutím.

VIII.5 Vztah úpravy práva stavby ve středním občanském zákoníku k dosavadní úpravě práva stavby v zákoně č. 88/1947 Sb.

Zákonodárce v ustanoveních přechodných a závěrečných v § 564 středního občanského zákoníku stanovil, že právní poměry týkající se práva stavby založené před 1. lednem 1951 zůstávají nedotčeny a jen na ně lze napříště užít ustanovení zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

Co se týče právních vztahů z užívání prostorů nad pozemkem a pod pozemkem vzniklých před účinností zákona č. 86/1912 ř.z., které se s ohledem na výslovná ustanovení v zákoně č. 86/1912 ř.z. a v zákoně č. 88/1947 Sb., až do účinnosti středního občanského zákoníku řídily podle dosavadních právních předpisů, střední občanský zákoník v § 562 stanovil, že jeho ustanoveními se řídí, pokud není stanoveno jinak, i právní vztahy vzniklé před jeho účinností s tím, že do této doby se tyto právní vztahy řídily právem dřívějším. Důvodová zpráva ke střednímu občanskému zákoníku k tomuto ustanovení uvádí, že vznik takových právních poměrů se řídí dosavadními právními předpisy, jejich obsah se však již řídí novou úpravou středního občanského zákoníku. Pro případ, že by střední občanský zákoník neznal některý z institutů dosavadního práva, mělo se postupovat podle ustanovení středního občanského zákoníku původnímu institutu nejpodobnějších.

⁹⁰ Podle bodu 5 směrnice Ministerstva vnitra ze dne 24.1.1951 o právu stavby mohlo být právo stavby oprávněnému z práva stavby odňato, pokud nezačal se stavbou, ačkoliv její realizaci nebránily žádné překážky

VIII.6 Kritické poznámky

Jak je již výše uvedeno, právní úprava práva stavby ve středním občanském zákoníku vychází ze zcela jiných hospodářských, společenských a právních poměrů a s dosavadní úpravou práva stavby v zákoně č. 86/1912 ř.z. a v zákoně č. 88/1947 Sb. je neporovnatelná. Bárta⁹¹ uvádí, že zákonodárce jednal v jakési setrvačnosti a k označení vztahu mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby, byť zcela jiného charakteru, použil již zavedený termín právo stavby.

Právní úprava práva stavby ve středním občanském zákoníku je nejednoznačná a rozporuplná. Pochyby vzbuzuje už samotná legální definice práva stavby, která na první dojem nabízí výklad, podle kterého lze právo stavby realizovat pouze jeho jednorázovým výkonem, a to výlučně zřízením stavby. S ohledem na systematické zařazení práva stavby mezi práva věcná a s ohledem na skutečnost, že realizací stavby právní poměr mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby nezaniká, je podle mého názoru třeba právo stavby vykládat široce, tedy nejen jako právo zřídit, ale i jako právo mít stavbu na cizím pozemku. Vzájemná oprávnění a povinnosti vlastníka stavby zřízené na základě práva stavby a vlastníka pozemku pak s ohledem na věcnou povahu práva stavby přecházela i na nového nabyvatele stavby nebo pozemku. V literatuře⁹², se však lze setkat i s odlišným názorem, podle kterého právo stavby stanovené středním občanským zákoníkem bez ohledu na jeho systematické zařazení věcnou povahu nemělo, a že se jednalo o pouhý závazkový právní vztah mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby.

Negativně je třeba hodnotit také absenci ustanovení o způsobech zániku práva stavby a o vzájemných právech a povinnostech vlastníka budovy a vlastníka stavby se zánikem práva stavby spojených.

Za ne zcela smysluplné lze podle mého názoru označit i ustanovení § 449 odst. 2 občanského soudního řádu, které bez ohledu na skutečnost, že

⁹¹ Bárta, Jan.: K právu stavby vzniklému podle předpisů platných před současným občanským zákoníkem, Správní právo č. 4/2003 str. 221 a násl.

⁹² Bárta, Jan.: K právu stavby vzniklému podle předpisů platných před současným občanským zákoníkem, Správní právo č. 4/2003 str. 221a násl.

právo stavby již pozbylo své nemovité povahy, připouštělo vedení exekuci samostatně i na právo stavby. Na provedení exekuce se v takovém případě měla aplikovat ustanovení o exekuci na nemovité věci.

IX PŘÁVO STAVBY A OBČANSKÝ ZÁKONÍK Č. 40/1964 SB.

Ani úprava práva stavby ve středním občanském zákoníku neměla dlouhého trvání. Dnem 1.4.1964 nabyly účinnosti nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb. (dále jen „občanský zákoník“), kterým byl střední občanský zákoník, až na několik paragrafů zcela zrušen. Občanský zákoník institut práva stavby již do své osnovy nepřevzal. Co do poměrů z práva stavby vzniklých podle dosavadních předpisů, při posuzování jejich dalšího osudu je třeba vycházet zejména z ustanovení § 854 občanského zákoníku (resp. § 498 před novelou č. 509/1991 Sb.), který stanoví, že pokud není uvedeno jinak, řídí se jeho ustanoveními i právní vztahy vzniklé před 1. dubnem 1964 s tím, že vznik takových právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. dubnem 1964 se posuzují podle dosavadních předpisů a dále z ustanovení § 853 občanského zákoníku (resp. § 496 před novelou č. 509/1991 Sb.), podle kterého se občanskoprávní vztahy, pokud nejsou zvláště upraveny samotným občanským zákoníkem a ani jiným právním předpisem, řídí těmi ustanoveními občanského zákoníku, která upravují vztahy obsahem i účelem jim nejbližší.

Odpovědět na otázku, jaká konkrétní ustanovení občanského zákoníku, popř. jiných právních předpisů upravujících právní vztah mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby bylo resp. je nutné na jednotlivé poměry z práva stavby aplikovat, je však velmi složité. Pro účely dalších úvah na toto téma jsem se rozhodla odděleně pojednat o poměrech z práva stavby vzniklých před účinností středního občanského zákoníku a odděleně o poměrech z práva stavby vzniklých za účinnosti středního občanského zákoníku.

IX.1 Aplikace občanského zákoníku popř. jiných právních předpisů na právní poměry z práva stavby vzniklé před účinností středního občanského zákoníku

Zákon č. 88/1947 Sb., který upravoval právo stavby do účinnosti středního občanského zákoníku, nebyl dosud zrušen. Vedle obecné úpravy stanovené občanským zákoníkem je třeba tento zákon hodnotit jako speciální právní normu, která má aplikační přednost. Právní poměry z práva stavby vzniklé před účinností středního občanského zákoníku se tedy stále v řídí zákonem č. 88/1947 Sb., a tam, kde tato speciální norma nestanoví jinak, občanským zákoníkem.

Co do evidování práva stavby v pozemkových knihách, je třeba doplnit, že s účinností od 1.4.1964 byly pozemkové knihy nahrazeny novou institucí zvanou evidence nemovitostí, založenou zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí (dále jen „zákon o evidenci nemovitostí“). Z ustanovení § 2 odst. 1 zákona o evidenci nemovitostí, podle kterého se v evidenci nemovitostí vyznačovala i omezení vlastnických práv, lze dospět k závěru, že právo stavby bylo předmětem evidování v evidenci nemovitostí. S účinností od 1.1.1993 byl zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, (katastrální zákon), zřízen katastr nemovitostí. Operát dosavadní evidence nemovitostí se na základě ustanovení § 29 odst. 1 katastrálního zákona kontinuálně stal operátem katastru nemovitostí. Skutečnost, že právo stavby je předmětem evidování i v katastru nemovitostí se v praxi dovozuje z ustanovení § 9 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 190/1996 Sb., podle kterého se v katastru nemovitostí evidují omezení převodu nemovitostí a další práva k nemovitostem a omezení vzniklá podle dřívějších předpisů.

IX.2 Právní poměry z práva stavby vzniklé za účinnosti středního občanského zákoníku

Vzhledem k tomu, že občanský zákoník, který zrušil úpravu práva stavby ve středním občanském zákoníku (resp. téměř celý střední občanský zákoník), sám právo stavby do své osnovy nepřevzal, bylo a je třeba na

poměry z práva stavby vzniklé za účinnosti středního občanského zákoníku aplikovat ustanovení občanského zákoníku popř. jiných právních předpisů upravujících právní vztah mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby obsahem i účelem nejbližší institutu práva stavby.

Pokud vycházíme ze závěru, že právní poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby vzniklé na základě ustanovení § 9 odst. 2 vládního nařízení č. 47/1955 Sb. (zde se právo stavby realizovalo v rámci tzv. práva náhradního užívání), ustanovení § 16 odst. 2 vládního nařízení č. 50/1955 Sb., a podle ustanovení § 24 odst. 3 zákona č. 49/1959 Sb., lze považovat za formu zákonného práva stavby, pak platí to, co již bylo výše uvedeno na adresu zákona č. 88/1947 Sb. tedy, že vzhledem k tomu, že tyto předpisy nebyly občanským zákoníkem zrušeny, měly před ním, jako speciální právní předpisy, aplikační přednost.

Co do dalšího osudu výše uvedených poměrů ze zákonného práva stavby lze uvést, že vládní nařízení č. 47/1955 Sb. bylo nahrazeno zákonem č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a ten dále zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, který ve svém § 16 odst. 1 stanovil, že právo náhradního užívání se dnem jeho účinnosti tj. dnem 1.1.2003 mění na nájemní vztah. Vládní nařízení č. 50/1955 Sb., bylo nahrazeno zákonem č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby. S účinností od 24.6.1991 tento užívací vztah ve smyslu ustanovení § 22 odst. 1 zákona č. 229/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon č. 229/1992 Sb.“) zanikl a pokud se vlastník pozemku a dosavadní uživatel nedohodli jinak, vznikl mezi nimi nájemní vztah. Právní úprava stanovená zákonem č. 49/1959 Sb. byla nahrazena zákonem č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví, posléze zákonem č. 90/1988 Sb., o zemědělském družstevnictví, a konečně zákonem č. 162/1990 Sb., o zemědělském družstevnictví. Zákon č. 229/1991 Sb. v § 22 odst. 1 písm. b) stanovil, že právo družstevního užívání ke sdruženým pozemkům vlastníků, kteří nejsou členy zemědělského družstva dnem jeho účinnosti zaniká. Pokud se vlastník pozemku a družstvo nedohodli jinak, změnil se tento užívací vztah na vztah nájemní.

Pokud se týká právních poměrů z práva stavby vzniklých za účinnosti středního občanského zákoníku, kde osobou oprávněnou z práva stavby byla osoba fyzická, přichází v úvahu přiměřená aplikace ustanovení občanského zákoníku upravujících právo osobního užívání pozemku, tj. práva zřídit si na pozemku v socialistickém společenském vlastnictví za podmínek stanovených zákonem rodinný domek, rekreační chatu, garáž nebo zahrádku, ve znění novely č. 509/1992 Sb., podle které se právo osobního užívání pozemku, pokud trvalo ke dni nabytí účinnosti této novely, tj. ke dni 1.1.1992, změnilo na právo vlastnické. Na právní poměry z práva stavby vzniklé za účinnosti středního občanského zákoníku, kde osobou oprávněnou z práva stavby byla osoba právnická, by se zřejmě měla aplikovat úprava trvalého užívání stanovená v § 70 zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník (dále jen „hospodářský zákoník“) a v jeho prováděcích vyhláškách ve spojení s ustanovením § 59 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), které stanovilo, že dosavadní vztahy právního užívání podle hospodářského zákoníku se mění na výpůjčku na dobu určitou na šest let a dále ve spojení s ustanovením § 1 zákona č. 1/2007 Sb., kterým se upravují některé užívací vztahy k majetku České republiky, který právní vztahy z výpůjčky vzniklé podle ustanovení § 59 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. a zaniklé dnem 1.1.2007 znovu obnovil, a to na dobu určitou do 1.1.2010.

X PRÁVO STAVBY A KATASTR NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY

X.1 Historie evidování práva stavby

Jak již bylo výše uvedeno, právo stavby bylo s ohledem na svoji nemovitou⁹³ a věcnou povahu předmětem evidence pozemkových knih⁹⁴. S účinností od 1. dubna 1964 byly zápisy do pozemkových knih zastaveny.

⁹³ Střední občanský zákoník konstrukci, podle které je právo stavby nemovitou věcí, nepřevzal. Právo stavby za účinnosti středního občanského zákoníku však bylo nadále právem věcným.

⁹⁴ Viz příloha č. 1.

Současně k tomuto dni zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí (dále jen „zákon č. 22/1964 Sb.“), zřídil nový nástroj evidování nemovitostí tzv. evidenci nemovitostí, jejíž správu a vedení zajišťovaly orgány geodézie⁹⁵. S ohledem na ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 22/1964 Sb., podle kterého byla obsahem evidence nemovitostí i omezení vlastnického práva, byla dosud existující práva stavby do evidence nemovitostí, při jejím zakládání, zapsána, a to bez ohledu na to, zda se jednalo o práva stavby zřízená před účinností nebo po účinnosti středního občanského zákoníku. Právo stavby se v evidenci nemovitostí evidovalo v písemném operátu na ručně vedených listech vlastnictví, jednak jako závada v části C listu vlastnictví vlastníka právem stavby zatíženého pozemku a jednak jako právo v části B listu vlastnictví vlastníka nemovitosti zřízené na základě práva stavby⁹⁶. Z materiálu, který se mi podařilo pro účely této práce shromáždit, je zřejmé, že střediska geodézie evidovala na listech vlastnictví vlastníků nemovitostí zřízených na základě práva stavby nejen právo stavby, ale po vzoru pozemkových knih i různé závazky s právem stavby související, jako např. smlouvou o právu stavby založený zákaz zcizení práva stavby, předkupní právo k právu stavby pro vlastníka pozemku, povinnost platit stavební plat, povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu apod.

Dnem 1. ledna 1993 byl zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), zřízen v pořadí další nástroj evidování nemovitostí, tzv. katastr nemovitostí. Operát dosavadní evidence nemovitostí byl v § 29 odst. 1 katastrálního zákona k témuž datu prohlášen za operát katastrální. Tak se obsahem katastru stala i všechna ke dni zániku evidence nemovitostí evidovaná práva stavby. Souběžně se vznikem katastru nemovitostí se pokračovalo v realizaci záměru digitalizovat údaje evidované o nemovitostech, včetně dosud ručně vedených listů vlastnictví. Samostatné kódy pro právo stavby, které by jej odlišily od jiných případů staveb postavených na cizím pozemku, však byly zavedeny až opatřením Českého

⁹⁵ Správu a vedení evidence nemovitostí a její udržování v souladu se skutečným stavem vykonávaly původně orgány Ústřední správy geodézie a kartografie zřízené v okresech. Po federalizaci Československa byl v každé z federálních republik zřízen samostatný ústřední orgán, Český úřad geodetický a kartografický v České republice a Slovenský úřad geodézie a kartografie, které svoji působnost vykonávaly prostřednictvím krajských správ a prostřednictvím původních středisek geodézie v okresech. Tato okresní střediska byla posléze organizačně včleněna do národních podniků Geodézie v krajích.

⁹⁶ Viz příloha č. 2.

úřadu zeměměřického a katastrálního (dále jen „Úřad“) čj. 3852/1997- 21 ze dne 29.1.1998. Do té doby nebylo možné v digitálně vedených údajích katastru právo stavby od jiných případů staveb postavených na cizím pozemku odlišit⁹⁷. Zmíněné opatření pak zavedlo nejen kódy pro zápis práva stavby, ale stanovilo i jednotný způsob zápisu práva stavby v katastru nemovitostí. Co do práva stavby vzniklého před účinností středního občanského zákoníku, opatření stanovilo, že se zapíše na samostatný list vlastnictví oprávněného z práva stavby (stavebníka) tak, že v části B listu vlastnictví bude zapsána stavba na pozemku jiného vlastníka a v části B₁ bude zapsáno právo stavby⁹⁸, s tím že prostřednictvím doplňkového textu bude na listu vlastnictví evidován i údaj o vzniku a zániku práva stavby. Předmětem zápisu v části C listu vlastnictví oprávněného z práva stavby pak podle tohoto opatření bylo i předkupní právo pro vlastníka pozemku, podle zápisu v pozemkové knize. Na list vlastnictví vlastníka pozemku se právo stavby mělo zapsat do části C a v doplňkovém textu uvést údaj o vzniku a zániku práva stavby. Předmětem evidování v této části listu vlastnictví bylo i předkupní právo k pozemku pro oprávněného z práva stavby. O právu stavby vzniklém za účinností středního občanského zákoníku opatření stanovilo, že se do katastru nemovitostí zapíše způsobem obdobným zápisu práva odpovídajícího věcnému břemeni a to tak, že se zapíše do části B₁ listu vlastnictví oprávněného z práva stavby (vlastníka stavby) a v doplňkovém textu bude uveden údaj o dni vzniku práva stavby. Právo stavby vzniklé za účinností středního občanského zákoníku se dále zapisovalo jako závada do části „C“ listu vlastnictví vlastníka pozemku, opět spolu s doplňkovým údajem o dni jeho vzniku. Tuto úpravu zápisu práva stavby do katastru nemovitostí pak převzal i Návod pro správu a vedení katastru čj. 89/1999 – 23 ze dne 6. dubna 1999.

V souvislosti s přechodem katastrálních úřadů v celé České republice na nový informační systém katastru nemovitostí, byl s účinností od 1.9.2001

⁹⁷ Při dokončování digitalizace souboru popisných informací tak byla pomocí těchto kódů z ručních listů vlastnictví dosud nevyřazená práva stavby do digitálně vedených údajů katastru nemovitostí doplněna.

⁹⁸ Práva se v katastru nemovitostí až do poloviny roku 2001 evidovala pomocí kódů a tzv. D nebo-li doplňkových věd. K zápisu práva stavby byl určen kód 115. V polovině roku 2001 přešly katastrální úřady na nový informační systém tzv. ISKN, který je postaven na technicky odlišném způsobu zápisu, zjednodušeně řečeno prostřednictvím kódů pro jednotlivé typy předmětu řízení, typy právního vztahu a vazeb na nemovitosti či oprávněné osoby.

vydán nový, dosud platný, Návod pro správu a vedení katastru čj. 4571/2001-23. Podle bodu 2.3.5. tohoto návodu se právo stavby do katastru nemovitostí zapisuje do části B₁ listu vlastnictví oprávněného z práva stavby, na které je evidována budova zřízená na základě práva stavby a do části C listu vlastnictví vlastníka pozemku⁹⁹. Pokud nebylo v konkrétním případě ujednáno něco jiného, má být v katastru nemovitostí vyznačeno i věcné předkupní právo na stavbu pro vlastníka pozemku a věcné předkupní právo na pozemek pro oprávněného z práva stavby. Co do technického provedení zápisu, návod stanoví, že právo stavby je v podrobnějších údajích katastru vyjádřeno kódem typu právního vztahu č. 64, jeho názvem, vazbou na nemovitost povinného (na pozemek, na kterém právo stavby vázne) a s vazbou na oprávněného z práva stavby.

X.2 Statistiky o evidovaných právech stavby v katastru nemovitostí

Údaje tabulky v příloze č. 4 vycházejí ze statistiky o počtech tzv. jiných právních vztahů podle typu kódu určeného pro zápis práva stavby¹⁰⁰ a z fyzického ověření údajů na listech vlastnictví ke dni 20.11.2006 a zachycují počty evidovaného práva stavby v katastru nemovitostí podle katastrálních území a okresů, dále označení pozemku a vlastníka pozemku zatíženého právem stavby, den zániku práva stavby a informaci o tom, zda se jedná o právo stavby vzniklé před účinností (podle tabulky „staré“ právo stavby) nebo za účinnosti středního občanského zákoníku (podle tabulky „nové“ právo stavby). Vypovídací hodnota zmíněné statistiky je však pouze orientační, protože nezohledňuje případné vadné použití kódů¹⁰¹ při zápisu do katastru nemovitostí a chyby vzniklé při digitalizaci¹⁰² listů vlastnictví.

⁹⁹ Viz příloha č. 3.

¹⁰⁰ Statistiku vyhotovil na moji žádost odbor správy dat, který je organizační součástí Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

¹⁰¹ Zjevné vady, které jsem při zpracovávání tabulky ve spolupráci s jednotlivými katastrálními pracovišti zjistila, jsem v tabule zohlednila.

¹⁰² Při dokončování digitalizace listů vlastnictví na konci devadesátých let dvacátého století bylo právo stavby, zřejmě z neznalosti pracovníků katastrálních úřadů, často bez jakéhokoliv listinného podkladu z katastru nemovitostí vymazáno. Na žádost jednotlivých vlastníků právem stavby zatížených pozemků je právo stavby do katastru nemovitostí opět postupem podle § 8 katastrálního zákona (oprava chyby v katastrálním operátu) doplňováno.

Z tabulky je zřejmé, že v katastru nemovitostí bylo ke dni 20.11.2006 evidováno právo stavby v počtu osmdesát devět. Ze získaných údajů lze usoudit, že právo stavby se na území České republiky využívalo zpravidla ve větších městech, nejvíce v Praze. Co do vlastnictví pozemků zatížených právem stavby, všechny byly původně v obecním vlastnictví. Zákonem č. 279/1949 Sb. byl tento majetek prohlášen za majetek národní. Obce jej nabyly, až na stanovené výjimky¹⁰³, zpět zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů.

Co do trvání práva stavby, údaje v tabulce ukazují, že velká část z práv stavby evidovaných v katastru nemovitostí zanikla nebo v blízké budoucnosti zanikne, neboť uplynula doba, na kterou bylo právo stavby zřízeno¹⁰⁴ (nebo, pokud se jedná o práva stavby zřízená podle středního občanského zákoníku, se tato práva změnila na vlastnictví – viz výše). Vzhledem k tomu, že zápisy do katastru nemovitostí jsou ovládány zásadou dispoziční (tj. práva se do katastru nemovitostí zapisují a vymazávají se z něj pouze na návrh či na základě ohlášení oprávněného subjektu), a vzhledem k tomu, že v případě výše zmíněných zaniklých práv stavby nebylo vůči katastrálnímu úřadu učiněno příslušné ohlášení popř. návrh na změnu zápisu, nebyla tato práva z katastru nemovitostí dosud vymazána.

X.3 Právo stavby v praxi katastrálních úřadů

X.3.1 Obecné poznatky o listinách o zřízení, převodu a přechodu práva stavby

Co se týče listin o zřízení práva stavby a jeho následných převodů a přechodů, lze konstatovat, že ve sbírce listin pozemkové knihy a ve sbírce listin katastru nemovitostí lze dohledat dokumenty následujících kategorií:

¹⁰³ Např. podle ust. 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 172/1991 Sb., nepřešly do vlastnictví obcí pozemky, ke kterým bylo zřízeno právo osobního užívání, nebo které byly k tomuto účelu přiděleny.

¹⁰⁴ Z namátkově vybraných smluv o právu stavby vyplývá, že ve smlouvách o zřízení práva stavby nebylo výjimkou ujednání, podle kterého vlastníku stavby v souvislosti se zánikem práva stavby nepřísluší žádná náhrada za stavbu.

A. Právo stavby vzniklé před účinností středního občanského zákoníku

aa) období před účinností středního občanského zákoníku

- Právo stavby bylo zřízeno s odkazem na zákon č. 86/1912 ř.z., nebo zákon č. 88/1947 Sb¹⁰⁵.
- Předmětem listin o převodu nebo přechodu bylo vždy právo stavby s budovou zřízenou na základě práva stavby.

ab) období za účinnosti středního občanského zákoníku

- Předmětem listin o převodu nebo přechodu bylo právo stavby s budovou zřízenou na základě práva stavby.
- Předmětem listin o převodu nebo přechodu bylo pouze vlastnické právo k budově na cizím pozemku, aniž by bylo právo stavby jako předmět převodu či přechodu výslovně zmíněno.

B. Právo stavby vzniklé za účinnosti středního občanského zákoníku

ba) Smlouva o zřízení práva stavby byla uzavřena s odkazem na střední občanský zákoník a obsahově těmto ustanovení zcela korespondovala¹⁰⁶.

bb) Smlouva o zřízení práva stavby byla uzavřena s odkazem na střední občanský zákoník, ale obsahově odpovídala spíše právu stavby zřízenému podle dřívějších právních předpisů¹⁰⁷.

bc) Smlouva o právu stavby byla uzavřena s odkazem na zákon č. 86/1912 ř.z. nebo na zákon č. 88/1947 Sb. a těmto zákonům obsahově zcela korespondovala¹⁰⁸.

bd) Předmětem dispozice bylo právo stavby s budovou zřízenou na základě práva stavby.

be) Předmětem dispozice byla pouze stavba a o právu stavby se konstatuje, že automaticky přechází na nabyvatele spolu se stavbou.

¹⁰⁵ Viz příloha č. 5.

¹⁰⁶ Viz příloha č. 6.

¹⁰⁷ Viz příloha č. 7.

¹⁰⁸ Viz příloha č.8.

bf) Předmětem dispozice byla pouze stavba. Právo stavby není ve smlouvě vůbec zmíněno.

Listiny uvedené výše v kategorii A aa), A ab) odrážka první a v kategorii B neznamenaají v praxi katastrálních úřadů žádný zásadnější problém. Nemaý problém však pro katastrální úřady představují listiny uvedené výše v kategorii A ab) odrážka druhá. Vzhledem k tomu, že na základě takových listin byly do katastru nemovitostí provedeny zápisy vlastnického práva pouze k budovám, bez práva stavby, zpravidla proto, že listiny o převodu nebo přechodu budov byly sepisovány v době, kdy právo stavby bylo při dokončování digitalizace z katastru nemovitostí chybně vymazáno (viz výše), stojí dnes katastrální úřady při zpětném doplňování práva stavby na základě žádosti o opravu chyby v katastrálním operátu podle § 8 katastrálního zákona před otázkou, jak v katastru nemovitostí technicky vyjádřit situaci, kdy v důsledku toho, že oprávněný z práva stavby převedl na nabyvatele pouze stavbu bez práva stavby, stojí vedle sebe vlastník pozemku zatížený právem stavby, původní oprávněný z práva stavby, který na nového vlastníka budovy převedl jen budovu, bez práva stavby a vlastník budovy, kterému podle obsahu listin náleží pouze vlastnické právo k budově a nikoliv k právu stavby. Vzhledem k tomu, že se jedná o zcela mimořádnou situaci, je popsána skutečnost často vyjadřována zápisem obdobným zápisu duplicitnímu, kdy na listu vlastnictví oprávněného z práva stavby je v části A zapsán dosavadní oprávněný z práva stavby a nový nabyvatel budovy, v části B budova zřízená na základě práva stavby a v části B1 právo stavby. Na listu vlastnictví vlastníka pozemku je pak právo stavby zapsáno jako závada tohoto pozemku.

Tento zápis není v souladu s právními předpisy a jedním z možných způsobů, jak vzniklou situaci vyřešit, je poučit dotčené subjekty, o nutnosti předložit katastrálnímu úřadu opravená dědická rozhodnutí (v případech, kdy zápis byl proveden na základě chybného dědického rozhodnutí) nebo listiny, které osvědčují právní vztahy (např. v případě sporů o existenci právního vztahu) nebo jiné listiny, kterými své právní vztahy k pozemku a ke stavbě narovnaají.

Domnívám se však, že by bylo vhodnější výše uvedeným „duplicitním“ zápisům předcházet a navrhované opravy chyby v katastrálním operátu spočívající v obnovení zápisu práva stavby odmítat s odůvodněním, že zápisy v katastru jsou v souladu s listinami, na jejichž základě byly naposledy provedeny a navrhovatele obecně poučit o listinách, na základě kterých by bylo možné změny zápisu v katastru nemovitostí dosáhnout – viz předchozí odstavec.

X.3.2 Převod, přechod práva stavby a vývoj právního vztahu k pozemku pod budovou zřízenou nebo užívanou na základě práva stavby na konkrétním případě v k.ú. Michle

Vyznačená oblast na kopii katastrální mapy v příloze č. 9 ukazuje skupinu 48 budov v katastrálním území Michle, které na začátku dvacátého století obec hlavní město Praha zřídila s úmyslem propůjčit je, po předchozím uhrazení stavebního nákladu na ně, k užívání zájemcům na základě práva stavby¹⁰⁹. Navazující tabulka v příloze č. 10 znázorňuje vývoj právního vztahu k pozemku pod těmito budovami. Většina budov spolu s pozemkem pod nimi byla zájemcům poskytnuta do užívání na základě práva stavby zřízeného před účinností středního občanského zákoníku. Ve čtyřech případech bylo právo stavby zřízeno za účinnosti středního občanského zákoníku, ale z toho tři smlouvy obsahují vadný odkaz na zákon č. 88/1947 Sb. Pokud vycházíme ze skutečnosti, že i přes tuto vadu jsou takové smlouvy o zřízení práva stavby platné, lze uzavřít, že tato práva stavby se s ohledem na výše uvedený výklad, podle kterého je třeba na právo stavby vzniklé podle středního občanského zákoníku aplikovat ustanovení občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. o právu osobního užívání ve znění novely č. 509/1991 Sb., změnila na vlastnictví. Ve třinácti případech byl stavební náklad na budovu uhrazen až za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. Čs. stát – finanční odbor Národního výboru hlavního města Prahy popř. jiná státní organizace, která v důsledku změny společenských poměrů vykonávala

¹⁰⁹ Ve skutečnosti byla zájemcům budova do užívání poskytnuta ještě před uhrazením stavebního nákladu na budovu, ale k formálnímu uzavření dohody o právu stavby došlo až po jeho uhrazení.

k předmětnému, dříve obecnímu, majetku správu, uzavřela s uživateli budov dohodu, jejímž předmětem bylo zrušení příslibu práva stavby a převod vlastnického práva k budově. K pozemku pod budovou bylo následně příslušnou organizací zřízeno právo stavby. To se účinností novely občanského zákoníka č. 509/1991 Sb. změnilo na vlastnictví. Ve třech případech bylo dříve zřízené právo stavby nahrazeno dohodou o zřízení práva osobního užívání. To se účinností novely občanského zákoníka č. 509/1991 Sb. změnilo na vlastnictví.

K pozemkům pod výše uvedenými budovami tak bylo v katastru nemovitostí k datu 20.11.2006¹¹⁰ v šestnácti případech evidováno vlastnické právo, vzniklé ze zákona z práva osobního užívání a v ostatních tj. ve dva a třiceti případech právo stavby. Většina z evidovaných práv stavby však již zanikla (uplynutím doby nebo změnou na vlastnické právo). V šestnácti případech z celkového počtu třicet dva práv stavby bylo s právem stavby disponováno se závadami tj. předmětem listiny o převodu nebo přechodu byla pouze budova bez práva stavby.

XI Právo stavby v zahraničních úpravách

XI.1 Právo stavby v Německé spolkové republice

Právo stavby je v Německé spolkové republice upraveno jednak v ustanoveních §§ 1012 – 1017 občanského zákoníku z roku 1896 (účinnost 1.1.1900), jednak v nařízení o právu stavby ze dne 15.1.1919 (účinnost 22.1.1919). Úprava práva stavby stanovená občanským zákoníkem se vztahuje jen na poměry z práva stavby vzniklé do 22.1.1919. Jen na tyto poměry se vztahují procesní předpisy popř. další předpisy týkající se práva stavby ve znění platném ke dni nabytí účinnosti nařízení o právu stavby.¹¹¹

Právní úprava práva stavby v občanském zákoníku je velmi stručná a jak praxe ukázala, dosti mezerovitá. Obsahuje pouze legální definici práva stavby a obecné formální a hmotněprávní podmínky jeho vzniku. Právo stavby je v občanském zákoníku definováno jako závada pozemku

¹¹⁰ Datum statistiky, ze které tabulka vychází.

¹¹¹ V praxi je sporné, zda lze dohodou staré právo stavby modifikovat na nové právo stavby.

odpovídající právu osoby odlišné od vlastníka pozemku, mít na pozemku nebo pod jeho povrchem stavbu. Právo stavby je současně právem zcizitelným a dědičným. Podle úpravy v občanském zákoníku se může vztahovat i na tu část pozemku, které není třeba ke zřízení stavby samotné, avšak je potřebná k jejímu užívání. Zřízení práva jen k části budovy, tj. zejména k jednotlivým patřům, je nepřipustné. K platnosti a účinnosti dohody o zřízení práva stavby občanský zákoník vyžaduje její uzavření resp. projevení vůle k jejímu uzavření, před orgánem příslušným k vedení pozemkových knih za současné přítomnosti obou smluvních stran. Výslovně je stanoveno, že právo stavby nezaniká zánikem stavby. V ostatním občanský zákoník odkazuje na ustanovení platná pro pozemky a připouští přiměřené použití předpisů o dědění a o právních nárocích z vlastnictví.

Následné diskuse o nedostatečnosti úpravy práva stavby v občanském zákoníku vyústily v roce 1919 k přijetí nové úpravy práva stavby v nařízení o právu stavby ze dne 15.1.1919¹¹². Jak vyplývá z podkladů shromážděných pro účely této práce, právo stavby v podobě upravené nařízením o právu stavby je osvědčeným a v praxi nijak opomíjeným právním institutem. Hlavní výhoda je spatřována jednak v poměrně široké smluvní volnosti smluvních stran při sjednávání jeho obsahu, jednak ve skutečnosti, že při realizaci stavby na základě práva stavby odpadá počáteční potřeba kapitálu na pořízení pozemku. O právu stavby je také diskutováno jako o možném prostředku řízeného a efektivního využívání půdních zdrojů (zejména půdy ležící ladem) uvnitř městské zástavby¹¹³ a s ohledem na výši a povahu stavebního platu bývá označováno za výhodnou alternativu pro zhodnocení kapitálu.

Právo stavby je v nařízení o právu stavby definováno jako dědičné a zcizitelné právo mít stavbu na cizím pozemku nebo pod jeho povrchem. Za podmínky, že stavba zůstane z hospodářského hlediska nadále věcí hlavní, může být právem stavby zatížen i díl pozemku, kterého není ke zřízení stavby samé třeba. Omezení práva stavby jen na díl budovy, zejména na patro je

¹¹² Podle ustanovení § 35 Verordnung über das Erbbaurecht (nařízení o právu stavby), má toto nařízení sílu zákona.

¹¹³ Thisel, F., Das Erbbaurecht – Ein verkanntes Instrument zur Steuerung der kommunalem Flächennutzung, duben 2004, dostupné z < <http://www.ufz.de/data/ufz-disk4-20041361.pdf> >

nepřipustné. Podle ustáleného výkladu lze na základě jednoho práva stavby, zřídit i několik staveb. Právem stavby lze zatížit buď jen celý pozemek nebo jeho reálnou část, odepsanou do samostatné knihovní vložky. Ideální část pozemku nelze právem stavby zatížit. Smluvně lze však výkon práva stavby zatěžující celý pozemek omezit na jeho část. Pokud je tato část následně oddělena, právo stavby na zbývající části pozemku zaniká. V komentáři k nařízení o právu stavby se lze dočíst, že není vyloučeno ani zřízení práva stavby na právu stavby (Untererbbaurecht).

Konstrukce práva stavby použitá v německém nařízení o právu stavby představuje, obdobně jako v jiných úpravách práva stavby, prolomení zásady „*superficies solo cedit*“¹¹⁴. Stavba zřízená nebo užívaná na základě práva stavby je po dobu trvání práva stavby součástí práva stavby, nikoliv součástí pozemku. To se týká jak stavby na základě práva stavby zřízené, tak stavby, která v době zřízení práva stavby již existovala. Zánikem práva stavby se všechny součásti práva stavby, tedy i stavba, stávají součástí pozemku. Na základě práva stavby může být zřízena stavba bez omezení jejího účelového určení. Právem stavby tak může být zřízena jak obytná budova, tak i hráze, kanály, mosty, samostatné sklepy, kolejové pásy apod.

Okruh pozemků ani doba trvání práva stavby není nařízením o právu stavby nijak omezena. Tradičními poskytovateli práva stavby bývají kostely, pojišťovny, osoby veřejného práva, stát, kláštery, větší města, tedy subjekty, které disponují značnými zdroji ploch. Právo stavby pro soukromé účely bývá uzavíráno zpravidla na 75–99 let¹¹⁵ a pro podnikatelské účely na 40–50 let¹¹⁶.

Právo stavby nesmí být omezeno rozvazujícími podmínkami a nepřihlíží se ani k dohodám, kterými by se oprávněný z práva stavby zavázal, že se práva stavby za určitých podmínek vzdá. Převod práva stavby vázaný na podmínku nebo z titulu naplnění určitého časového okamžiku

¹¹⁴ Zásada *superficies solo cedit* je v německém občanském zákoníku upravena v § 93, podle kterého je budova součástí pozemku a dále v § 946, který stanoví, že se vlastník pozemku považuje za vlastníka budovy.

¹¹⁵ S ohledem na stanovenou povinnost určit výši stavebního platu pro celou dobu trvání práva stavby a s ohledem na skutečnost, že případné zvýšení stavebního platu se neodvíjí od ceny pozemku, panuje v praxi názor, podle kterého celková doba trvání práva stavby při zřízení práva stavby pro účely bydlení není třeba limitovat na obvyklých 99 let, ale na kratší dobu od 10 do 30 let, čím dochází k obejití ustanovení § 9a nařízení o právu stavby a výši stavebního platu je možné přizpůsobit tržnímu vztahům.

¹¹⁶ Internetové stránky Wikipedia Die freie Enzyklopädie, ve znění ke dni 15.12.2006, dostupné z [www <http://de.wikipedia.org/wiki/Erbbaurecht>](http://de.wikipedia.org/wiki/Erbbaurecht)

prohlašuje nařízení o právu stavby za neplatné. Právo stavby může být zřízeno jen jako první v pořadí. Zemským nařízením však může být určeno, že se lze při zřízení práva stavby od zásady prvního pořadí odchýlit, pokud to neohrožuje v pořadí předcházející oprávněné a existenci práva stavby. Až na výjimky stanovené nařízením o právu stavby se na právo stavby vztahují platné předpisy o nemovitostech a o nárocích z vlastnictví.

Co do způsobu vzniku práva stavby, nařízení o právu stavby výslovně uvažuje pouze o smlouvě uzavřené mezi vlastníkem pozemku a zájemcem o zřízení stavby na jeho pozemku. Ta musí mít písemnou podobu a k tomu, aby byla způsobilým podkladem pro zápis do pozemkových knih, je nutné notářské nebo soudní osvědčení jejího uzavření¹¹⁷. Smlouva o zřízení práva stavby musí obsahovat nejen projev vůle ke zřízení práva stavby, ale i vymezení jeho obsahu a rozsahu včetně všech věcněprávních dohod, které podle nařízení o právu stavby tvoří obsah práva stavby. Jedná se konkrétně o dohody o zřízení, údržbě a užívání stavby, o pojištění stavby a o povinnosti obnovit stavbu v případě jejího zničení, o tom, kdo bude odpovědný za plnění veřejnoprávních a soukromoprávních povinností a plateb, o povinnosti oprávněného z práva stavby převést právo stavby za splnění určitých podmínek na vlastníka pozemku (heimfall)¹¹⁸, o povinnosti oprávněného z práva stavby uhradit vlastníkovi pozemku za splnění určitých podmínek smluvní pokutu¹¹⁹, o poskytnutí přednostního práva oprávněnému z práva stavby na znovuzřízení práva stavby po zániku práva stavby¹²⁰ a ujednání o povinnosti vlastníka pozemku prodat oprávněnému z práva stavby

¹¹⁷ Viz § 29 Grunbuchordnung (nařízení o pozemkových knihách) 1114/1994 BGBl ve znění pozdějších předpisů.

¹¹⁸ Nárok na převedení práva stavby na sebe je vázán na vlastnictví pozemku a nelze jej převést na třetí osobu. Komentář k nařízení o právu stavby uvádí, že dohodu o nároku na převedení práva stavby na vlastníka pozemku lze uzavřít i pro případ úmrtí oprávněného z práva stavby. Nárok na převedení práva stavby do vlastnictví vlastníka pozemku se stejně jako nárok na smluvní pokutu promlčuje uplynutím šesti měsíců od okamžiku, kdy se vlastník pozemku dozvěděl o skutečnosti zakládající jeho nárok.

¹¹⁹ Komentář k nařízení o právu stavby stanoví, že smluvní pokuta může být sjednána pro případ porušení smlouvy o právu stavby souběžně s nárokem na převedení práva stavby na vlastníka pozemku. Smluvní pokuta nevázne na právu stavby jako věcné právo. Za její úhradu odpovídá oprávněný z práva stavby osobně.

¹²⁰ Přednostní nárok na znovuzřízení práva stavby zaniká uplynutím tří let od zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno. Oprávněný z práva stavby jej může uplatnit jen to té doby, dokud vlastník pozemku neuzavře smlouvu o zřízení práva stavby se třetí osobou. Na výkon přednostního práva se přiměřeně vztahují některá ustanovení o předkupním právu. Proti třetí osobě má přednostní právo účinky poznámky o nároku na odevzdání práva stavby. Pokud není úvér při zániku práva stavby dosud umofen, má věřitel v případě obnovení práva stavby stejná práva, jaká měl v době zániku práva stavby.

pozemek zatížený právem stavby¹²¹. Tyto dohody, pokud jsou zapsány do pozemkové knihy, mají, jak již bylo výše uvedeno, věcnou povahu a zavazují každého právního nástupce vlastníka pozemku nebo oprávněného z práva stavby. Pokud nejsou do pozemkové knihy zapsány, mají pouze závazkověprávní povahu. Změna uvedených věcněprávních dohod je možná, ale jen se souhlasem osoby oprávněné z práva, které vázne na právu stavby. Komentář k občanskému zákoníku uvádí, že pro případ porušení těchto dohod náleží vlastníkovu pozemku nárok na náhradu škody. Odstoupení od smlouvy není v těchto případech přípustné. Na jeho místo však nastupuje nárok na „heimfall“ nebo-li převedení práva stavby na vlastníka pozemku.

Zcizení práva stavby a jeho zatížení určitými závadami (a jejich změnami) může být ve smlouvě o zřízení práva stavby podmíněno udělením souhlasu vlastníkem pozemku. I takové ujednání má, pokud bylo zapsáno do pozemkové knihy, věcněprávní povahu a tvoří obsah práva stavby. Dohody, které by však učinily právo stavby zcela nezczitelným jsou v praxi považovány za nepřipustné. Pokud zcizení práva stavby nebo jeho zatížení nepředstavuje pro jeho účel žádné omezení či ohrožení, má oprávněný z práva stavby na udělení souhlasu vlastníkem pozemku nárok. Pokud vlastník pozemku svůj souhlas bez důležitých důvodů odepře, může jej na žádost oprávněného z práva stavby nahradit obvodní soud, v jehož obvodu se pozemek zatížený právem stavby nachází. Co do dispozic s právem stavby učiněných v rámci exekuce, výkonu trestu nebo konkursu, nařízení o právu stavby stanoví, že jsou neúčinné do té míry, pokud maří nebo ohrožují práva vlastníka pozemku z výše uvedených dohod o omezení dispozice s právem stavby. Obsahem práva stavby mohou být dále dohody o výši a formě odškodnění, které přísluší oprávněnému z práva stavby při zániku práva stavby nebo při splnění podmínek pro převedení práva stavby na vlastníka pozemku ještě před uplynutím sjednané doby trvání práva

¹²¹ Přednostní právo na odkup pozemku není totožné s věcným předkupním právem. Toto přednostní právo může být sjednáno jen na dobu trvání práva stavby. Realizuje se neformálním prohlášením oprávněného z práva stavby. Tímto prohlášením vzniká smlouva, ze které má oprávněný z práva stavby nárok na převedení pozemku do vlastnictví. Podmínky smlouvy, kterou se přednostní právo realizuje by měly být v dohodě o obsahu práva stavby sjednány předem. Toto přednostní právo je ve vztahu ke třetím osobám prosaditelné. Na druhou stranu jsou obecně přípustné i klausule, které zakládají povinnost oprávněného odkoupit pozemek na žádost vlastníka. Takové dohody však v některých případech může být v rozporu s dobrými mravy.

stavby nebo dohody, které poskytnutí takového odškodnění vylučují (viz níže).

Právo stavby je možné zřídit bezúplatně nebo za úplatu. Úplata může být hrazena podle volby věřitele v penězích nebo věcným plněním. Byl-li při zřízení práva stavby sjednán plat v opakujících se plněních (stavební plat), odkazuje nařízení o právu stavby na přiměřenou aplikaci ustanovení občanského zákoníku o reálných břemenech. Odtržení nároku na placení stavebního platu od vlastnictví pozemku je, pokud se týče dosud nesplatných částek, nepřipustné. Podle nařízení o právu stavby musejí být podmínky pro placení stavebního platu, co do jeho výše a doby plnění, sjednány již ve smlouvě o zřízení práva stavby, a to pro celou dobu trvání práva stavby. Konkrétní pravidla pro stanovení výše stavebního platu žádný obecně závazný předpis nestanoví. V praxi se jeho výše pohybuje u práva stavby zřízeného pro soukromé účely mezi 3-5 % a u práva stavby zřízeného pro podnikatelské účely mezi 6-10% z ceny pozemku ročně¹²². Hodnota stavebního platu, která může být ohrožena změnou okolností v budoucnu, bývá zpravidla zajišťována závazkověprávními dohodami, které vážou vývoj výše stavebního platu na pohyb finančních indexů jako např. indexu růstu životních nákladů, indexu růstu cen nemovitostí apod¹²³. Na právního nástupce smluvních stran práva a povinnosti z takových dohod přecházejí, jen, když k obsahu těchto dohod přistoupí. Zajišťování hodnoty stavebního platu obdobnými dohodami s věcněprávními účinky se s ohledem na povinnost stanovit výši stavebního platu určitě pro celou dobu trvání práva stavby již ve smlouvě o zřízení práva stavby nepřipouští. Co se týče budov zřízených a využívaných pro bytové účely, podle nařízení o právu stavby zakládají dohody (závazkověprávní) o změně výše stavebního platu vlastníkovu pozemku nárok na jeho zvýšení jen tehdy, pokud takové zvýšení není s přihlédnutím ke všem okolnostem daného případu nespravedlivé. Navýšení se zpravidla považuje za nespravedlivé, pokud překračuje rámeček změny poměrů, ke které došlo v období ode dne vzniku práva stavby. Ke

¹²² Internetové stránky Vikipédia Die freie Enzyklopädie, ve znění ke dni 15.12.2006, dostupné z [www <http://de.wikipedia.org/wiki/Erbbaurecht>](http://de.wikipedia.org/wiki/Erbbaurecht), internetové stránky Immobilien scout 24, ve znění ke dni 15.12.2006 přístupné z [www <http://www.immobilienscout24.de/de/bauen/bauplaner/baulexikon/erbbaurecht.jsp>](http://www.immobilienscout24.de/de/bauen/bauplaner/baulexikon/erbbaurecht.jsp)

¹²³ K zajištění nároku na vyznačení související změny obsahu reálného břemene zajišťujícího úhradu stavebního platu se do pozemkové knihy zapisuje zvláštní poznámka.

změnám v hodnotě pozemků se pro účely změny výše stavebního platu v těchto případech až na výjimky stanovené zákonem nepřihlíží. Na ochranu oprávněného z práva stavby, na jehož základě byla zřízena budova pro bytové účely, nařízení výslovně stanoví, že nárok na navýšení stavebního platu může vzniknout nejdříve po uplynutí tří let od uzavření smlouvy o zřízení práva stavby, a pokud již k úpravě výše stavebního platu došlo, pak nejdříve tři roky od této změny. Především preventivní povahu má pak ustanovení nařízení o právu stavby, podle kterého prodlení s úhradou stavebního platu trávající po dobu delší než dva po sobě jdoucí roky, zakládá vlastníkovu pozemku nárok na převedení práva stavby na sebe.

Nařízení o právu stavby obsahuje podrobná ustanovení o poskytování úvěru zajištěného právem stavby, zejména o druhu úvěru, maximální výši jistiny, která může být právem stavby zajištěna a pravidla pro umořování úvěru. Stručně se dotýká také prodeje pozemku zatíženého právem stavby v exekuční dražbě, přičemž výslovně uvádí, že právo stavby v tomto případě nezaniká. Pro případ, že by stavba zřízená na základě práva stavby byla pojištěna proti požáru, stanoví povinnost pojistitele informovat bezodkladně vlastníka pozemku o nápadu pojistné události.

Právo stavby se zapisuje do pozemkové knihy, jednak do knihovničky vložky pozemku zatíženého právem stavby, jednak do samostatné knihovničky určené pouze pro právo stavby. Do knihovničky vložky práva stavby se zapisuje údaj o vlastníkovu pozemku a naopak ve vložce práva stavby údaj o oprávněném z práva stavby. Pokud bylo ve smlouvě o právu stavby sjednáno omezení v dispozici s právem stavby, může být jeho převod do pozemkových knih zapsáno jen pod podmínkou prokázání souhlasu vlastníka pozemku orgánu spravujícím pozemkové knihy. O každém zápisu do knihovničky vložky práva stavby musí být vlastník pozemku informován. Informační povinnost zakládá nařízení o právu stavby také ve vztahu k oprávněným z práv zajištěných na právu stavby pro případ, zápisu dispozičního omezení oprávněného z práva stavby. Obdobně musí být o dispozičních omezeních vlastníka pozemku informován i oprávněný z práva stavby. V případě zániku práva stavby se knihovnička z úřední povinnosti uzavírá.

Z možných způsobů zániku práva stavby nařízení o právu stavby zmiňuje zánik zrušením a zánik uplynutím doby, na kterou bylo právo stavby sjednáno. Ke zrušení práva stavby může dojít jen se souhlasem vlastníka pozemku. Tento souhlas je neodvolatelný. Při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, je vlastník pozemku povinen oprávněnému z práva stavby poskytnout odškodnění. Ve smlouvě o zřízení práva stavby může být sjednána výše a způsob platby tohoto odškodnění nebo vyloučení poskytnutí odškodného. Pokud bylo právo stavby zřízeno k uspokojení bytové potřeby méně zámožného obyvatelstva, musí odškodnění činit minimálně dvě třetiny hodnoty, kterou stavba ještě má. Dohody s odchylným ujednáním se v tomto případě vlastník pozemku nemůže dovolat. Povinnosti poskytnout oprávněnému z práva stavby při zániku práva stavby odškodnění se vlastník pozemku může zbavit jen tak, že oprávněnému z práva stavby prodlouží trvání práva stavby na předpokládanou dobu životnosti stavby. Pokud oprávněný z práva stavby prodloužení odmítne, jeho nárok na odškodnění zaniká. Takto může být právo stavby prodlouženo opakovaně. Postoupení nároku na odškodné na třetí osobu, před jeho splatností, je nepřipustné. Nárok na poskytnutí odškodného vázne na pozemku se zachováním pořadí zaniklého práva stavby. Pokud je právo stavby při uplynutí doby, na kterou bylo zřízeno, zatíženo hypotékou, hypotekárním pozemkovým dluhem nebo nedoplatky z renty nebo reálnými břemeny, pak osobě oprávněné z těchto práv (věřitel) přísluší k odškodnění taková práva, jaká by mu náležela k výtěžku z prodeje při zániku jeho práva v důsledku exekučního prodeje. Na nájemní a pachtovní vztahy se při zániku práva stavby vztahují právní předpisy, které upravují osud těchto vztahů při převodu vlastnictví. Pokud právo stavby zanikne uplynutím doby, má vlastník pozemku právo tyto vztahy při zachování zákonné výpovědní doby, vypovědět. Jinak tyto vztahy může vypovědět nejdříve po uplynutí sjednané doby trvání práva stavby. Obdobná pravidla pro poskytnutí odškodného stanovil zákonodárce také pro ty případy, kdy vlastník pozemku uplatnil svůj nárok na převedení práva stavby na sebe (heimfall). Také v tomto případě je vlastník pozemku povinen oprávněnému z práva stavby poskytnout přiměřené odškodnění. Smlouva o zřízení práva stavby může obsahovat ujednání o výši, způsobu úhrady nebo o vyloučení tohoto odškodnění. Bylo-li právo stavby zřízeno k uspokojení bytové potřeby

méně zámožného obyvatelstva, nesmí být poskytnutí odškodnění ve smlouvě o zřízení práva stavby vyloučeno. Za přiměřené se v tomto případě považuje takové odškodnění, které dosahuje alespoň dvou třetin hodnoty, kterou právo stavby k okamžiku převodu na vlastníka pozemku ještě má. Co do osudu hypoték, hypotekárních pozemkových dluhů, závazků z rent a reálných břemen, nařízení o právu stavby stanoví, že pokud nepřísluší přímo oprávněnému z práva stavby, tak nezanikají. Pokud oprávněný z práva stavby ručí za hypotéku, která v důsledku převedení práva stavby na vlastníka pozemku nepřestala existovat, současně osobně, pak tento závazek přechází až do výše hypotéky na vlastníka pozemku. To platí i pro pozemkový dluh, nedoplatky ze závazku poskytovat rentu nebo z reálných břemen, za které ručí oprávněný současně osobně. Takto převzaté nároky se započítávají na poskytnuté odškodnění. Na rozdíl od zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, v případě převedení práva stavby na vlastníka pozemku není stanoveno žádné omezení pro postupování nároku na odškodnění před jeho splatností, nárok na odškodnění nevázne na pozemku a jak bylo výše uvedeno, platí i odlišná pravidla pro další osud práv váznoucích na právu stavby.

XI.2 Právo stavby v Rakousku

Jak je již výše uvedeno v Rakousku bylo právo stavby poprvé upraveno zákonem č. 86/1912 ř.z. Tento zákon reguluje právní poměry dodnes, jeho znění však bylo s ohledem na požadavky praxe a s přihlédnutím ke zkušenostem s tímto institutem v jiných státech, zejména ve spolkové republice Německo, několikrát novelizováno. Nejvýznamnější novela byla provedena zákonem č. 258/1990 S.s.z.¹²⁴ ze dne 25.4.1990, který zrušil omezení okruhu poskytovatelů práva stavby, rozšířil časový rámec pro zřízení práva stavby z původních 30-80 na 10-100 let, nově zavedl tzv. bytové právo stavby a významně zasáhl do problematiky změny výše a zajištění úhrady stavebního platu.

¹²⁴ Spolková sbírka zákonů

Právo stavby je v zákoně č. 86/1912 ř.z. definováno jako věcné, zcizitelné a dědičné právo mít stavbu na cizím pozemku nebo pod jeho povrchem. Právo stavby se může vztahovat i na ty části pozemku, kterých není pro samotné zřízení stavby třeba, pokud jsou prospěšné jejímu užívání. Omezení výkonu práva stavby na díl budovy, zejména na jednotlivá patra je nepřipustné. Výkladem se dovozuje, že právo stavby může být zřízeno nejen pro účely zřízení nové stavby, ale též k užívání stavby již existující. Účelové určení stavby není zákonem nijak omezeno. Právo stavby zákonodárce prohlásil za věc nemovitou a stavbu zřízenou nebo nabytou na základě práva stavby jeho příslušenstvím. Ke stavbě přísluší oprávněnému z práva stavby práva vlastníka a k pozemku, nestanoví-li smlouva o právu stavby jinak, práva poživatele. S ohledem na tuto konstrukci zákonodárce výslovně stanovil, že na právo stavby se vztahují ustanovení platná pro budovy.

S účinností novely č. 258/1990 S.s.z. bylo zrušeno původní omezení, podle kterého mohlo být právo stavby zřízeno jen na pozemcích státu, země, okresu, obce nebo veřejného fondu. Okruh poskytovatelů pozemků pro zřízení práva stavby není tedy aktuální právní úpravou limitován. Právo stavby lze uzavřít na dobu určitou danou rámcem od deseti do sta let. Výkladem se proto dovozuje, že není přípustné sjednávat dobu trvání práva stavby neurčitým časovým údajem „po dobu života“ apod. Ze stejného důvodu a s ohledem na účel práva stavby se zpravidla nepřipouští ani ukončení trvání práva stavby výpovědí. Právo stavby nemůže být omezeno rozvazovací podmínkou. Výjimku z tohoto zákazu stanoví § 4 odst. 2, které umožňuje sjednat zánik práva stavby pro případ prodlení osoby oprávněné z práva stavby po dobu nejméně dva po sobě jdoucí roky.

Právo stavby může být zřízeno bezúplatně nebo za úplatu. Pokud byla za zřízení práva stavby sjednána úplata, může být hrazena v penězích nebo nepeněžním plněním, jednorázově nebo v opakujících se plněních. Pokud úplata spočívá v opakujících se plněních, musí být jejich výše a splatnost určena pro celou dobu trvání ve smlouvě o právu stavby. S účinností od novely č. 258/1990 S.s.z. je navíc přípustné uzavírat tzv. dohody o zajištění hodnoty stavebního platu, za podmínky, že vývoj výše stavebního platu nebude vázán na hodnotu pozemku a půdy. Dohody o zajištění hodnoty

stavebního platu uzavřené před účinností zmíněné novely, byť byly uzavřeny v rozporu s platným právem, prohlásila novela za právně účinné.

Právo stavby se s ohledem na svoji nemovitou povahu zapisuje do pozemkové knihy. Zapisuje se jednak jako závada pozemku, jednak jako samostatný předmět občanskoprávních vztahů do zvláštní knihovní vložky tzv. knihovní vložky práva stavby. Aby byl zachován účel práva stavby, musí být právo stavby do knihovní vložky zapsáno vždy jako první v pořadí. Ke splnění této zásady napomáhá i zvláštní úprava knihovního řízení pro zápis práva stavby. Podle této úpravy se poté, co je žádost o zápis práva stavby shledána za způsobilou, vyznačí v pozemkové knize poznámka s účinky poznámky pořadí. Současně jsou vyzvány orgány příslušné k vyměřování a vymáhání daní, poplatků a jiných dávek z nemovitostí, aby, pokud tyto daně, dávky a poplatky mají přednostní právo před zástavními právy zapsanými v pozemkové knize, svoje nároky uplatnily ve stanovené lhůtě čtrnácti dnů u soudu, jinak, že budou mít pořadí za právem stavby. V případě, že během uvedené lhůty nejsou soudu žádné přednostní nároky ohlášeny, je bezodkladně rozhodnuto o zápisu práva stavby do pozemkové knihy. V opačném případě může být zápis do pozemkových knih povolen pouze tehdy, bude-li prokázáno, že přihlášené nároky byly splněny nebo jejich splnění zajištěno. Pokud nebude splnění podmínek pro zápis práva stavby prokázáno u soudu do šedesáti dní ode dne vyrozumění o oznámení přednostního nároku, poznámka o žádosti o zápis práva stavby se z pozemkové knihy vymaže.

Novela zákona o právu stavby z roku 1990 vložila do stávající úpravy práva stavby zcela nový institut tzv. bytového vlastnictví z práva stavby. Jedná se o věcné právo zřízené ve prospěch spoluvlastníka nemovitosti zřízené nebo nabyté na základě práva stavby, spočívající v právu užívat a disponovat konkrétním bytem nebo samostatným prostorem. Ke vzniku bytového vlastnictví z práva stavby dochází písemnou smlouvou uzavřenou mezi všemi spoluvlastníky dotčené nemovitosti. Předmětem bytového vlastnictví nemohou být ty části nemovitosti, které slouží společnému užívání, nebo jejichž účel výlučné užívání jen některým ze spoluvlastníků nepřipouští. Bytové vlastnictví se zapisuje do pozemkové knihy k tíži podílu příslušného spoluvlastníka. Samostatné knihovní vložky pro jednotlivé byty či prostory se

nezakládají. Aby nedošlo k porušení zásady, že právo stavby nelze zřídit jen k části budovy, musí být bytové vlastnictví z práva stavby zřízeno současně pro všechny spoluvlastníky v budově.

Právo stavby je s ohledem na zákonodárcem zvolenou konstrukci způsobilým předmětem zatížení. Zástavní právo se považuje za bezpečné, pokud zatížení nepřesahuje polovinu hodnoty práva stavby a závazek bude uhrazen smluvenými anuitami nebo stejnoměrnými splátkami splatnými nejpozději v jednoročních lhůtách, nejpozději pět let před zánikem práva stavby.

Při výkonu rozhodnutí prodejem pozemku zatíženého právem stavby se přiměřeně aplikují předpisy upravující výkon rozhodnutí prodejem pozemku zatíženého služebností. S pohledávkami na úhradu stavebního platu se má nakládat jako s výnosem nemovitosti. Pokud se provádí výkon rozhodnutí k realizaci zákonného zástavního nebo přednostního práva, je vydražitel povinen převzít právo stavby bez započtení na nejvyšší podání.

Z možných způsobů zániku práva stavby zákon č. 86/1912 ř.z. zmiňuje výslovně zánik uplynutím doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno nebo prodlením oprávněného z práva stavby s platnou stavebního platu po dobu alespoň dvou po sobě jdoucích roků¹²⁵. Právo stavby může zaniknout i řadou jiných způsobů jako např. promlčením, vydržením či splynutím. Výmaz práva stavby před uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno však může být bez souhlasu zástavních věřitelů a jiných osob oprávněných z věcného práva váznoucího na právu stavby povolen jen tehdy, jestliže právní účinky tohoto výmazu nastanou vůči těmto právům až jejich výmazem. Zánikem práva stavby se obnovuje působení zásady superficies solo cedit a stavba se stává součástí pozemku a v důsledku toho i vlastnictvím vlastníka pozemku. Není-li ve smlouvě o právu stavby ujednáno jinak, přísluší osobě oprávněné z práva stavby při zániku práva stavby odškodnění ve výši alespoň jedné čtvrtiny hodnoty, kterou stavba ještě má. Zákonná zástavní a přednostní práva, která váznou na právu stavby, přecházejí zánikem práva stavby na pozemek.

¹²⁵ Právo stavby v tomto případě nezaniká automaticky. Prodlení, bylo-li tak ujednáno, zakládá pouze nárok na výmaz práva stavby. Toho je možné dosáhnout jen na základě oboustranného prohlášení nebo soudního rozhodnutí.

Pokud má oprávněný z práva stavby nárok na odškodnění, přecházejí ostatní zástavní a jiná věcná práva na tuto náhradu.

V závěru zákon č. 86/1912 ř.z. stanoví, že předpisy upravující užívání plochy pod povrchem a na povrchu pozemku před nabytím jeho účinnosti zůstávají nedotčeny a upravuje některé otázky poplatkového práva týkající se práva stavby.

XI.3 Právo stavby v Nizozemí

Institut práva stavby v Nizozemí je upraven v občanském zákoníku v knize čtvrté v §§ 101 až 105 s tím, že se na něj přiměřeně použijí i některá ustanovení o dědičném pachtu. Právo stavby je definováno jako věcné právo mít nebo zřídit budovu či stavbu nebo právo vysázet porosty v, na nebo nad pozemkem jiného vlastníka. Z kontextu zákona pak lze dovodit, že se jedná též o právo zcizitelné a dědičné. Co do vzniku práva stavby, nizozemský občanský zákoník stanoví, že může být zřízeno samostatně nebo společně s jiným věcným právem nebo s nájmem nebo dědičným pachtem a že může být zřízeno za úplatu nebo bezúplatně. Pokud je zřízeno za úplatu, je oprávněný z práva stavby povinen platit vlastníkovi pozemku zatíženého právem stavby plat v pravidelných a opakujících se časových intervalech. Pokud je z práva stavby oprávněno několik subjektů, odpovídají za úhradu tohoto platu společně a nerozdílně. Stejným způsobem, pokud nebylo ve smlouvě ujednáno jinak¹²⁶, odpovídá za úhradu dlužného platu v případě převodu práva stavby jeho převodce i nabyvatel.

Okruh pozemků, které mohou být právem stavby zatíženy, nizozemský občanský zákoník nijak neomezuje. K době trvání práva stavby pak stanoví jen tolik, že může být obsahem zřizovací smlouvy, avšak nemusí. Právo stavby tak podle nizozemské úpravy může být zřízeno i na dobu neurčitou.

Právo stavby v sobě zahrnuje nejen oprávnění mít nebo zřídit budovu, stavbu nebo vysázet porosty v, na nebo nad cizím pozemkem, ale také je užívat, odstranit je nebo zničit. Výkon těchto oprávnění ale může být smlouvou o zřízení práva stavby omezen. K pozemku zatíženému právem

¹²⁶ Nabyvatel však touto dohodou nemůže být znevýhodněn.

stavby má oprávněný z práva stavby taková oprávnění, která jsou nutná k nerušené realizaci práva stavby. Zřízení práva stavby nebo další dělení tohoto práva může být ve smlouvě o zřízení práva stavby vázáno na souhlas vlastníka pozemku. Takové omezení lze ujednat i s ohledem na bytové právo resp. pro případ dělení budovy zřízené na základě práva stavby na jednotky. Pro případ, že by vlastník pozemku poskytnutí svého souhlasu bezdůvodně odpíral nebo by se k žádosti o jeho udělení nevyjádřil, je možné jeho souhlas nahradit na návrh toho, kdo o jeho vyjádření žádá, za základě zmocnění okresního soudu, v jehož obvodu se věc nebo její převážná část nachází. Oprávněný z práva stavby může právo stavby poskytnout jinému do podnájmu, není-li ve smlouvě o zřízení práva stavby ujednáno jinak. Pokud právo stavby zanikne v důsledku sloučení nebo vzdání se, zaniká také podnájemní vztah.

Ochrany práv vyplývajících z práva stavby se mohou jak oprávněný z práva stavby tak vlastník pozemku domáhat u soudu, za podmínky, že druhá strana bude o soudním řízení včas informována.

Pokud od zřízení práva stavby uplynulo dvacet pět let, může soudce na základě žaloby podané vlastníkem nebo oprávněným z práva stavby právo stavby změnit nebo zrušit, pokud jim v dodržování podmínek smlouvy brání nějaké nepředvídatelné okolnosti. Pokud na právu stavby vážne závada, pak účastníkem řízení musí být i oprávněný z takového práva.

Právo stavby podle nizozemského občanského zákoníku zaniká uplynutím doby a výpovědí. V úvahu přichází také zánik splynutím a vzdáním se. Pokud uplynula doba, na kterou bylo právo stavby zřízeno a oprávněný z práva stavby věci užívané na základě práva stavby nevyklidil, právo stavby trvá dále, ledaže vlastník pozemku dá nejpozději šest měsíců od zániku práva stavby najevo, že právo stavby považuje za ukončené. Takto „prodloužené“ právo stavby může jak vlastník pozemku tak oprávněný z práva stavby ukončit výpovědí. Každé odlišné ujednání, které by bylo k tíži oprávněného z práva stavby, pak nizozemský občanský zákoník prohlašuje za neplatné. Pro ukončení práva stavby výpovědí mimo výše uvedeného speciálního ustanovení obecně platí, že oprávněný z práva stavby může být ve svém právu ukončit právo stavby výpovědí limitován pouze smlouvou o zřízení práva stavby. Vlastník pozemku pak může právo stavby vypovědět

jen, pokud je oprávněný z práva stavby v prodlení s úhradou stavebního platu dva po sobě jdoucí roky nebo když jinak podstatným způsobem porušuje svoje povinnosti. K účinnosti výpovědi je třeba jejího doručení. Výpovědní doba je jeden rok. V případech, pro které je výpověď oprávněn podat vlastník pozemku (tj. neplacení stavebního platu a porušování povinností oprávněným z práva stavby) je stanovena výpovědní lhůta jednoho měsíce. Pokud výpověď podává vlastník pozemku, musí ji pod sankcí neplatnosti ve lhůtě osmi dnů doručit také těm, kteří jsou ve veřejném registru vedeni jako osoby oprávněné z práva váznoucího nebo věřitelé pohledávky zajištěné na právu stavby. Právo vlastníka pozemku vypovědět právo stavby může být smlouvou o zřízení práva stavby, až na případy vážného porušování povinností oprávněným z práva stavby, omezeno.

Se zánikem práva stavby přechází ze zákona vlastnictví k budově, stavbě a porostům na vlastníka pozemku, na kterém právo stavby vázlo. Oprávněný z práva stavby má v souvislosti se zánikem práva stavby nárok na náhradu ve výši aktuální hodnoty, kterou budova, stavba popř. porosty ke dni zániku práva stavby ještě mají. Případné nároky vůči oprávněnému z práva stavby si vlastník pozemku může od této náhrady odečíst. Ujednání, které by oprávněného z práva stavby zbavovalo nároku na náhradu je přípustné je v zákonem taxativně uvedených případech, a to pro případ, že oprávněný z práva stavby využíval pozemek k jiným než bytovým účelům, pokud nenesl náklady na budovu, stavbu a porosty, pokud právo stavby ukončil výpovědí nebo pokud je oprávněn budovu, stavbu a porosty, které zřídil, aniž by je zatížil nějakými závadami, při ukončení práva stavby odstranit. K zajištění nároku na náhradu přísluší oprávněnému z práva stavby zadržovací právo k budově, stavbě či porostům. Každé smluvní ujednání, kterým by se oprávněný z práva stavby tohoto práva vzdal, je neplatné. Zadržovací právo přiznává nizozemský občanský zákoník také vlastníkovi pozemku, pro případ, že mu oprávněný z práva stavby nesplní to, co vlastníkovi podle smlouvy o právu stavby přísluší.

XI.4 Právo stavby ve Švýcarsku

Právo stavby je ve Švýcarsku upraveno v ustanoveních §§ 779 – 779k občanského zákoníku. Právo stavby je definováno jako služebnost spočívající v právu mít nebo zřídit stavbu na pozemku nebo pod pozemkem jiného vlastníka. Pokud není ujednáno jinak, je právo stavby právem zcizitelným a právem dědičným. Právo stavby se zapisuje do pozemkové knihy jako služebnost, ale za podmínky, že je sjednáno jako tzv. samostatné (tj. zcizitelné právo věcné povahy) a trvalé (minimálně na třicet let nebo na dobu neurčitou) právo, pak může být do pozemkové knihy zapsáno obdobně jako pozemek. Tímto zápisem získává nemovitou povahu a stává se způsobilým předmětem občanskoprávních vztahů, tj. je možné jej zatížit služebností nebo jinými závadami.

Z možných způsobů zřízení práva stavby švýcarský občanský zákoník zmiňuje pouze smlouvu s tím, že ta, pokud se jedná o zřízení práva stavby jako práva samostatného a trvalého, ke své platnosti vyžaduje notářské osvědčení.

Vzájemná práva a povinnosti vyplývající z práva stavby si mohou smluvní strany ujednat ve smlouvě. Smluvní ujednání o obsahu a rozsahu práva stavby, o poloze, rozloze, charakteru a účelu stavby a pravidla o užívání nezastavěné plochy pozemku zatíženého právem stavby mají věcnou povahu tj. jsou závazná pro každého dalšího nabyvatele pozemku nebo stavby zřízené na základě práva stavby. Právo stavby se zpravidla zřizuje za úplatu. K zajištění stavebního platu má vlastník pozemku proti stávajícímu oprávněnému z práva stavby nárok na zřízení zástavního práva k právu stavby. Toto zástavní právo může být zřízeno kdykoliv za trvání práva stavby a při nuceném výkonu rozhodnutí nezaniká. Pro případ, že by oprávněný z práva stavby zásadním způsobem porušoval své povinnosti nebo jinak překračoval meze práva stavby, má vlastník pozemku právo převést stavbu zřízenou na základě práva stavby předčasně do svého vlastnictví. Toto právo lze vykonat jen tehdy, pokud za stavby, které přejdou z oprávněného na vlastníka pozemku, bude poskytnuto přiměřené odškodnění. Toto odškodnění lze poměrně snížit s ohledem na míru zaviněného jednání oprávněného z práva stavby. K přechodu vlastnického práva ke stavbě na vlastníka

pozemku pak dojde až po vyplacení odškodného nebo poté, co je jeho výplata zajištěna.

Zánikem práva stavby se stavba stává součástí pozemku a přechází do vlastnictví vlastníka pozemku. Vlastník pozemku je povinen při zániku práva stavby poskytnout oprávněnému z práva stavby přiměřené odškodnění. Odškodnění zajišťuje dosud neuhrazené závazky oprávněného z práva stavby zajištěné na právu stavby. Odškodnění v tomto případě nemůže být bez souhlasu věřitelů oprávněnému vyplaceno. Pokud nebude odškodnění poskytnuto nebo jeho poskytnutí zajištěno, může oprávněný z práva stavby nebo věřitel pohledávky zajištěné na právu stavby žádat, aby k zajištění poskytnutí tohoto odškodnění bylo do pozemkové knihy zapsáno zástavní právo. Zápis zástavního práva musí být proveden nejpozději do tří měsíců od zániku práva stavby. O výši odškodného, popř. o způsobu stanovení jeho výše, o zbavení povinnosti poskytnout odškodné a o osudu stavby při zániku práva stavby lze uzavřít smlouvu. Tato smlouva musí být uzavřena ve stejné formě jako smlouva o právu stavby. Uzavření těchto dohod lze poznamenat do pozemkové knihy.

XII PRÁVO STAVBY V NÁVRHU NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

V rámci snah dostat cíle vytknutého po listopadových událostech roku 1989, a to celkové rekodifikace občanského práva v duchu kontinentální právní tradice, byla v dubnu 2005 a následně po dalších úpravách v říjnu 2006 představena odborné i laické veřejnosti pracovní verze paragrafového znění nového občanského zákoníku resp. jeho části první až čtvrté, které počítá mimo jiné s opětovným zavedením principu superficies solo cedit a institutu práva stavby do našeho právního řádu. Zpracovatelé návrhu občanského zákoníku se přitom inspirovali osnovou předválečného občanského zákoníku a přiklonili se ke vtělení úpravy práva stavby přímo do občanského zákoníku. Jak uvádí důvodová zpráva k návrhu občanského zákoníku, dalšími ideovými zdroji, ze kterých zpracovatelé při zpracovávání paragrafového znění institutu práva stavby vycházeli, byla úprava práva stavby v zákoně č. 88/1947 Sb., výsledky prací subkomitétu pro věcná práva

z roku 1924 podílejšího se na revizi československého občanského zákoníku a aktuální zákonné úpravy v některých evropských státech (zejména německá, rakouská a nizozemská úprava práva stavby).

XII.1 Pojem, konstrukce a obsah práva stavby

Zpracovatelé návrhu občanského zákoníku vyšli z pojetí práva stavby použitého v zákoně č. 88/1947 Sb. Právo stavby je konstruováno jako věčné, dědičné a zcizitelné právo osoby odlišné od vlastníka pozemku mít na tomto pozemku nebo pod jeho povrchem stavbu. Není přitom rozhodné, zda v okamžiku zřizování práva stavby stavba již existuje či nikoliv. Na základě práva stavby je tedy přípustné postavit zcela novou stavbu nebo nabýt a na pozemku cizího vlastníka mít stavbu již existující. Pro označení osoby oprávněné z práva stavby použili zpracovatelé ve shodě se zákonem č. 88/1947 Sb. pojem stavebník¹²⁷. V úmyslu zabránit zřizování práva stavby pouze k části stavby nebo v případě budov k jejím jednotlivým podlažím zpracovatelé výslovně v textu návrhu občanského zákona zdůraznili, že se musí jednat o stavbu celou. Co se týče prostorového záběru práva stavby do návrhu byla převzata zásada, že právo stavby může za podmínky, že to bude ku prospěchu užívání stavby, zatěžovat i pozemek, kterého přímo ke zřízení stavby není potřeba.

Pro navrhovanou koncepci práva stavby je významné prohlášení práva stavby za nemovitou věc. Toto pojetí ostatně koresponduje i s novou legální definicí pojmu nemovitost podanou v ustanovení § 424 návrhu občanského zákoníku, podle které nemovitými věcmi jsou pozemky, práva spojená s vlastnictvím nemovitosti a práva, jež zákon za nemovitost prohlásí. Právo stavby se tak stává způsobilým předmětem zajišťovacích prostředků, zejména zástavního práva.

Okruh pozemků pro účely zřízení práva stavby návrh nijak neomezuje. Jediným omezením se stává pravidlo, že právo stavby nelze zřídit na

¹²⁷ Skutečnost, že stejný termín používá k označení určitých subjektů i stavební zákon nevidí předkladatelé s ohledem na skutečnost, že v obou případech se jedná o použití termínu pro účely konkrétního zákona a že se nejedná o pojmy protikladné, za problém. V důvodové zprávě přitom odkazují na šetření a shodné závěry, ke kterým došel subkomitét pro věcná práva v souvislosti s revizí občanského zákoníku z roku 1811.

pozemku zatíženém zástavou nebo jinou závadou, která se přičí účelu práva stavby.

Právo stavby je koncipováno jako právo dočasné, přičemž minimální a maximální časová hranice je dána rozpětím deset až sto let. Podle návrhu tedy není přípustné, aby právo stavby bylo uzavřeno na méně než deset a na více než sto let. Doba, na kterou bylo právo stavby v konkrétním případě zřízeno musí být přitom patrna ze zápisu v katastru nemovitostí. Zpracovatelé návrhu se při určení tohoto časového rámce od úpravy stanovené v zákoně č. 88/1947 Sb. odchýlili. Zatímco zákon č. 88/1947 Sb. časovou omezenost práva stavby žádným konkrétním časovým údajem nespojíval (viz výše), zpracovatelé se v tomto případě, jak je zřejmé z důvodové zprávy, inspirovali aktuální rakouskou úpravou. Prodloužení trvání práva stavby je přípustné, avšak jen se souhlasem osob, v jejichž prospěch jsou na pozemku zapsány zatížení v pořadí za právem stavby. V důvodové zprávě zpracovatelé zdůrazňují specifické důsledky, které s sebou časové omezení práva stavby přináší. Poukazují zejména na nutnost zvýšené opatrnosti ze strany zástavních věřitelů, kteří právo stavby využijí jako zajišťovacího prostředku, neboť se zánikem práva stavby dochází i k zániku veškerých jeho zatížení.

S ohledem na zabezpečení maximální předvídatelnosti trvání práva stavby pro věřitele, a tím také posílení způsobilosti práva stavby být vhodným předmětem zajišťovacích prostředků, převzali zpracovatelé do návrhu z dosavadních právních úprav pravidlo, že trvání práva stavby nesmí být omezeno rozvazovací podmínkou.

Právo stavby je podle návrhu přípustné zřídit bezúplatně nebo úplatně. Peněžitě plnění může mít přitom jednorázovou formu nebo formu opakujících se dávek tzv. stavební plat. S úmyslem poskytnout stabilní podmínky pro realizaci práva stavby, a tím i jistotu stavebníkovi pro jeho investici, vtělili zpracovatelé do návrhu, stejně jako zákon č. 88/1947 Sb., zásadu, že úplata za právo stavby sjednaná jako stavební plat nesmí být učiněna závislou na nejistých budoucích událostech. Jak dále v důvodové zprávě vysvětleno, neznamená to, že by stavební plat musel být nutně fixní po celou dobu trvání práva stavby. Pohyblivost ve výši stavebního platu během trvání práva stavby je zásadně přípustná, musí být však sjednána již ve smlouvě o zřízení práva stavby. Výslovně je dále v návrhu uvedeno, že stavební plat může být, bylo-li

tak ujednáno ve smlouvě, vloženo do katastru nemovitostí jako reálné břemeno. Institut reálného břemene vrací návrh občanského zákoníku do našeho právního řádu v ustanovení § 1097 a násl. jako povinnost vlastníka zatížené nemovitosti něco konat ve prospěch jiné oprávněné osoby s tím, že oprávněná osoba má v případě nekonání povinné osoby právo na náhradu, k jejímuž uspokojení může vést i exekuci na zatíženou nemovitost.

Jak je již výše uvedeno, právo stavby je výslovně prohlášeno za nemovitost. Co se týče stavby, její povaha není v návrhu výslovně označena, je však stanoveno, a to opět v souladu s koncepcí zvolenou v zákoně č. 88/1947Sb., že stavba podléhá ustanovením o věcech nemovitých, ale že není samostatnou věcí tj. její právní osud je závislý na právním osudu práva stavby¹²⁸. Stavba postavená nebo užívaná na základě práva stavby je zásadně ve vlastnictví stavebníka a stavebníkovi přísluší plnit veškeré povinnosti, které jsou s vlastnictvím stavby spojeny (např. placení daní). Po dobu trvání práva stavby tak dochází k prolomení zásady superficies solo cedit. V úmyslu ochránit účel práva stavby před možným zneužitím ze strany stavebníka, zpracovatelé, inspirováni návrhem subkomitétu pro věcná práva z roku 1924, do návrhu zapracovali právo uložit stavebníkovi smlouvou povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu a povinnost stavbu pojistit. Cílem dalších ustanovení je pak zajistit zhodnocení pozemku spočívající v provedení kvalitní stavby a zabránění svévolnému zatěžování práva stavby. Tato ustanovení konkrétně připouštějí, aby byl stavebník ve smlouvě o zřízení práva stavby zavázán provést stavbu do určité doby. Vlastníkovi pozemku je dále přiznáno oprávnění vyhradit si souhlas s určitým faktickým a právním jednáním stavebníka týkajícího se práva stavby. Současně je vlastníkovi pozemku, v úmyslu zabránit šikanózní aplikaci tohoto ustanovení, uložena povinnost udělit souhlas ke každému jednání, které mu nebude na závalu.

Pozemek zůstává ve vlastnictví vlastníka pozemku, v jeho užívání je ovšem po dobu trvání práva stavby omezen. Stavebníkovi z titulu práva stavby přísluší užívání pozemku v takovém rozsahu, který vyplývá

¹²⁸ S ohledem na zvolenou konstrukci, podle které právo stavby není samostatnou věcí se lze domnívat, že pokud oprávněný z práva bude chtít stavbu zřízenou na základě práva stavby např. pronajmout, bude jí muset pronajmout i včetně práva stavby.

z hospodářského určení práva stavby. V ostatním mu přísluší práva tzv. poživatele¹²⁹.

V úmyslu učinit institut práva stavby pro veřejnost atraktivnějším je v návrhu stanoveno, že vlastníkovi stavby přísluší předkupní právo na pozemek a vlastníkovi pozemku předkupní právo ke stavbě.

Co do obsahu práva stavby je třeba dodat, že podle ustanovení § 1047 návrhu si smluvní strany mohou svá práva a povinnosti ujednat jinak, jen tehdy, pokud to zákon připouští. Účinnosti vůči třetím osobám mají takové úmluvy nabyt až vkladem práv z těchto úmluv do katastru nemovitostí.

XII.2 Vznik práva stavby

Návrh občanského zákoníku výslovně stanoví, že právo stavby se nabývá smlouvou nebo pokud tak stanoví zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci. S ohledem na dosud neukončené diskuse o tom, jaký princip smluvního nabývání vlastnického práva k nemovitostem má být v novém občanském zákoníku zvolen, stanoví návrh způsob nabytí práva stavby zřízeného smlouvou variantně buď vkladem do katastru nebo již samotnou smlouvou bez dalšího.

Pravidla a způsob zápisu práva stavby do katastru nemovitostí nejsou v návrhu občanského zákoníku řešena. S ohledem na existenci zvláštních předpisů¹³⁰, které v současnosti problematiku katastru a zápisů do něj upravují lze předpokládat, že v budoucnu dojde k jejich příslušné novelizaci.

XII.3 Právo stavby jako předmět zástavního práva a exekuce

Způsobilst práva stavby být předmětem zástavního práva vyplývá jednak z ustanovení § 1043 návrhu jednak, z povahy a konstrukce práva stavby samotné. Zástavní právo postihuje nejen právo stavby, ale s ohledem

¹²⁹ Poživací právo do našeho právního řádu vrací návrh občanského zákoníku z června 2005 v § 1077 a násl., a to jako jednu z forem osobní služebnosti. Poživací právo spočívá v právu užívat bez omezení cizí věc. Poživatelé z titulu poživacího práva náleží řádný i mimořádný výnos z věci, je však povinen šetřit její podstatu.

¹³⁰ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, prováděcí vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů

na nerozlučné spojení, také stavbu zřízenou na základě práva stavby. V porovnání se zákonem č. 88/1947 Sb. zpracovatelé již do návrhu nezařadili kritéria pro určení, kdy lze zajištění prostřednictvím práva stavby považovat pro věřitele za bezpečné. Rozhodnutí o využití práva stavby jako předmětu zástavního práva včetně hodnocení bezpečnosti takového zajištění tak nechávají v plné kompetenci zástavního věřitele.

V návaznosti na ustanovení, která přiznávají vlastníkově pozemku vyhradit si souhlas s určitými faktickými a právními jednáními stavebníka, návrh stanoví, že by-li vlastníkově pozemku vyhrazen souhlas k zatížení práva stavby, lze takové zatížení zapsat do katastru jen s tímto souhlasem.

Shodně se zákonem č. 88/1947 Sb. řeší návrh osud zástavních práv a ostatních závad v okamžiku zániku práva stavby. Ta všechna bez rozdílu přecházejí na náhradu, která náleží stavebníkovi při zániku práva stavby. Pokud by však ve smlouvě o zřízení práva stavby bylo ujednáno, že stavebníkovi žádná náhrada při zániku práva stavby nenáleží, zástavní práva a ostatní závady by zřejmě bez dalšího zanikla. K danému tématu je třeba ještě uvést, že ze zákona č. 88/1947 Sb. byla do návrhu převzata zásada, podle které v případě zániku práva stavby před sjednanou dobou jeho trvání, nastávají právní následky výmazu proti osobě, v jejíž prospěch bylo do katastru nemovitostí na právo stavby vloženo věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva, ledaže by oprávněná osoba dala s výmazem věcného práva souhlas. V takovém případě vůči ní nastávají právní následky výmazu práva stavby již samotným výmazem.

Co do práva stavby jako předmětu exekuce návrh občanského zákoníku se k této problematice nevyjadřuje. S ohledem na povahu práva stavby lze ale usoudit, že exekucí bude postižitelné jak právo stavby tak současně stavba na základě práva stavby zřízená či užívaná. Odpovídající ustanovení budou zřejmě zařazena do novely příslušných exekučních předpisů.

XII.4 Zánik práva stavby

Právní následky zániku práva stavby návrh přejímá beze změn ze zákona č. 88/1947 Sb. Zánikem práva stavby se obnovuje působení zásady

superficies solo cedit, což se projevuje tím, že stavba přechází do vlastnictví vlastníka pozemku a plně se mu navracejí jeho dosud omezená užívací práva k pozemku. Stavebníkovi na druhé straně zánikem práva stavby vzniká nárok na náhradu, která činí, pokud není ve smlouvě o zřízení práva stavby ujednáno jinak, polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Výše náhrady může být zásadně ve smlouvě sjednána jinak, může být dokonce ujednáno, že stavebníkovi v případě zániku žádná náhrada nenáleží. Pro případ, že by sama smlouva otázku náhrady neřešila, považuje se polovina aktuální hodnoty stavby za dostačující k vyrovnání příjmu, který vlastník pozemku v důsledku zániku práva stavby nabývá, a to i s přihlédnutím k výnosům a amortizaci stavby na straně stavebníka.

K zániku práva stavby dochází primárně uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno. Právo stavby může dále zaniknout tím, že se jej stavebník zřekne. S ohledem na zájem zachovat trvání práva stavby po celou sjednanou dobu, převzali zpracovatelé ze zákona č. 88/1947 Sb. pravidlo, že v takovém případě může vlastník pozemku převést právo stavby na dosud neuběhlou dobu na sebe nebo na jinou osobu. V této souvislosti je třeba doplnit, že touto úpravou dochází k prolomením obecného pravidla stanoveného v § 1666 návrhu občanského zákoníku z června 2005, podle kterého vzájemná práva a povinnosti zanikají splnutím práva a povinnosti v jedné osobě. S ohledem na obecnou úpravu pak přichází v úvahu zřejmě také zánik práva stavby promlčením.

XII.5 Kritické poznámky

Pozitivně lze bezpochyby hodnotit skutečnost, že zpracovatelé návrhu občanského zákoníku při úpravě institutu práva stavby vyšli z úpravy práva stavby stanovené zákonem č. 88/1947 Sb., která reagovala na aktuální problémy tohoto institutu při jeho aplikaci v praxi. Ke škodě věci však podle mého názoru navrhovaná úprava nedostatečně reaguje a využívá praktických zkušeností států, v jejichž právních řádech je právo stavby nepřetržitě upraveno téměř nebo již více než sto let.

Tato výtka směřuje zejména k pravidlům pro úpravu výše stavebního platu, k absenci ochrany vlastníků pozemku zatíženého právem stavby před

neplatiči nebo před jiným hrubým porušením smlouvy o právu stavby, k absenci úpravy nároků oprávněného z práva stavby v případě, kdy se oprávněný práva stavby vzdá a k absenci úpravy zajištění nároků oprávněného z práva stavby v souvislosti se zánikem práva stavby.

Navrhovaná úprava pravidel pro sjednání výše stavebního platu podle mého názoru nevyklučuje, aby jeho výše byla určena dohodami pohyblivě tak, aby jeho hodnota byla s ohledem na budoucí poměry zajištěna. Nezbytnost takových ujednání se ukázala jak v Německu, tak v Rakousku¹³¹. Neobsahuje však dostatečné limity, které by v určitých případech hodných zvláštního zřetele (např. v případě práva stavby zřízeného pro bytové účely) bránily sjednávání změn stavebního platu poměrům nepřiměřených a odvislých zejména od ekonomické převahy vlastníka pozemku.

Navrhovaná úprava zcela opomíjí ochranu vlastníka pozemku zatíženého právem stavby před prodlením s placením stavebního platu popř. před jiným závažným porušením povinností vyplývajících ze smlouvy popř. z rozhodnutí o právu stavby. Německá úprava¹³² práva stavby přiznává vlastníkovu pozemku pro případ prodlení oprávněného z práva stavby s úhradou stavebního platu trvajícím po dobu alespoň dvou po sobě jdoucích roků právo převést právo stavby na sebe. Podle rakouské úpravy právo stavby při popsáném prodlení oprávněného z práva stavby zaniká¹³³. Nizozemský zákonodárce vybavil vlastníka pozemku pro případ takového porušení povinností plynoucích z práva stavby oprávněním právo stavby vypovědět¹³⁴ a ve Švýcarsku má vlastník pozemku pro uvedený případ podobně jako ve spolkové republice Německo právo převést právo stavby na sebe¹³⁵.

Pro případ, že by se oprávněný z práva stavby (stavebník) práva stavby vzdal, přiznává návrh občanského zákoníku v § 1039 vlastníkovu pozemku právo převést právo stavby na dobu, která dosud neuplynula na sebe. Pokud tedy vlastník pozemku tohoto práva využije, právo stavby nezaniká a trvá dále. Návrh občanského zákoníku však neobsahuje žádné

¹³¹ Bittner L., Rakouský zákon o právu stavby, in An notam, 4/1997

¹³² Viz § 2 a § 9 odst. 4 Verordnung über das Erbbaurecht (nařízení o právu stavby).

¹³³ Viz § 4 odst. 2 zákona č. 86/1912 ř.z.

¹³⁴ Viz čl. 87 odst. 2 ve spojení s čl. 104 odst. 2 nizozemského obč. zák.

¹³⁵ Viz § 779 švýcarského obč. zák.

ustanovení, které by řešilo nároky bývalého oprávněného z práva stavby vyplývající z takové situace tj. zejména nárok na přiměřenou náhradu za stavbu, která převedením práva stavby přechází do majetkové sféry vlastníka pozemku.

Náhrada poskytovaná oprávněnému z práva stavby v souvislosti se zánikem práva stavby představuje nejen odškodnění za aktuální hodnotu stavby, která zánikem práva stavby přechází do vlastnictví vlastníka pozemku, ale stává se namísto práva stavby předmětem zajištění závazků oprávněného z práva stavby. Nárok na její poskytnutí, pokud nebyl smluvními stranami vyloučen, by proto měl podléhat zvýšené ochraně. Kromě rakouské právní úpravy obsahují ustanovení na ochranu nároku na poskytnutí odškodného všechny výše zmíněné zahraniční právní úpravy. Ve spolkové republice Německo podle § 28 nařízení o právu stavby vázne pohledávka na odškodné na pozemku se zachováním pořadí, které dříve náleželo právu stavby. Podle čl. 100 ve spojení s čl. 105 odst. 3 nizozemského občanského zákoníku má oprávněný z práva stavby k zajištění poskytnutí odškodného při zániku práva stavby zadržovací právo ke stavbě. Švýcarský zákonodárce v § 779d občanského zákoníku stanovil, že pokud nebude odškodné oprávněnému z práva stavby poskytnuto nebo jeho poskytnutí zajištěno, může se oprávněný z práva stavby nebo věřitel pohledávky zajištěné na právu stavby domáhat, aby do pozemkové knihy bylo k zajištění odškodného vloženo právo stavby.

Předmětem diskusí by mohla být také otázka, do jaké míry je nutné, aby právní úprava stanovila časový rámec pro trvání práva stavby, zda by nebylo vhodné, po vzoru nizozemského občanského zákoníku, zařadit do právní úpravy práva stavby právo obrátit se na soud se žádostí o zrušení práva stavby před uplynutím sjednané doby jeho trvání pro takovou změnu poměrů, které brání naplňovat práva a povinnosti vyplývají z konkrétního práva stavby¹³⁶ nebo konečně zda by nemělo být vyloučení poskytnutí odškodného při zániku práva stavby omezeno jen na výjimečné případy, ve kterých oprávněnému z práva stavby z takového ujednání nehrozí nepřiměřená újma.

¹³⁶ Viz čl. 97 ve spojení s čl. 104 odst. 2 nizozemského obč. zák.

XIII ZÁVĚR

Jak vyplývá z předchozích řádků, právo stavby je tradičním institutem, který má v právních řádech zemí bývalého západního bloku, jejichž trvání a koncepce nebyla politickými událostmi přerušena, své pevné místo. Pokud je nový občanský zákoník navrhován s úmyslem se těmto právním řádům koncepčně a obsahově přiblížit, neměl by být institut práva stavby opomenut.

Vzhledem k tomu, že účinností středního občanského zákoníku byla zásada superficies solo cedit z našeho právního řádu vyloučena, jsou poměry mezi vlastníkem budovy postavené na cizím pozemku a vlastníkem takového pozemku v současné době upraveny buď závazkověprávními instituty (nájem, půjčka) nebo se na ně aplikují ustanovení o věcném břemeni. Taková úprava poměrů však nezajišťuje dostatečnou ochranu práv jejich účastníkům. Opuštění zásady superficies solo cedit působí obtíže i při financování stavebních záměrů bankovními institucemi a zpravidla bývá příčinou nevhodnosti staveb postavených na cizím pozemku, být hodnotnou zástavou za poskytnutý úvěr¹³⁷.

Návrat k zásadě superficies solo cedit a k institutu práva stavby však nebude nikterak jednoduchý a zřejmě bude muset být provázen speciálním předpisem, který bude řešit vztah nové úpravy k dosud existujícím „starým“ právům stavby a ke stávajícím poměrům, jejichž předmětem je trvalá stavba na cizím pozemku. Určitou inspirací by pro tyto účely mohl být německý zákon o úpravě věcného práva v nových spolkových zemích ze dne 21.9.1994 vydaný ve Spolkové sbírce zákonů pod č. 2457 popř. související zákon o přizpůsobení závazkověprávních užitelských vztahů v nových

¹³⁷ Dušek, P.: Problém děleného právního režimu pozemku a stavby z pohledu hypotečního financování v České republice, Právní rozhledy 1/1999 str. 24 a násl. Podle uvedeného autora banka zpravidla poskytne hypoteční úvěr maximálně do výše 70% hodnoty pozemku zjištěné znalcem, který musí klientovi stačit k realizaci jeho stavebního záměru alespoň do fáze, kdy je patrné dispoziční a funkční uspořádání prvního podlaží tedy do fáze, kdy je rozestavěná stavba způsobilým předmětem evidence katastru nemovitostí a tedy i způsobilým předmětem zástavy pro poskytnutí hypotečního úvěru na dokončení realizace stavby. Nevhodnost staveb postavených na cizím pozemku být předmětem zástavy k zajištění hypotečního úvěru vysvětluje autor skutečností, že obsah závazkově právního vztahu mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby nepřechází spolu se změnou vlastnictví stavby na nového nabyvatele. Nejistota v zabezpečení právního vztahu k budově na cizím pozemku tedy snižuje její hodnotu natolik, že ztrácí být způsobilost vhodným předmětem zástavy.

spolkových zemích ze dne 21.9.1994 vydaný ve Spolkové sbírce zákonů pod č. 2538, vydaný v souvislosti se sjednocením Německé demokratické republiky se Spolkovou republikou Německo. Těmito přepisy založil německý zákonodárce pro vlastníky staveb v bývalé Německé demokratické republice realizovaných na cizím pozemku (a ve stanovených případech pro vlastníky pozemku) právo volby mezi odkoupením pozemku nebo zřízením práva stavby. Některé stavby postavené na cizím pozemku ponechal v režimu závazkověprávních vztahů s tím, že jejich zánikem přechází stavba, při současném poskytnutí odškodnění jejich vlastníkov, do vlastnictví vlastníka pozemku. Nová právní úprava pak bude vyžadovat i příslušné změny v platných právních předpisech zejména předpisech katastrálních, exekučních, daňových a oceňovacích.

Pokud bude úprava práva stavby dostatečně flexibilní a současně v potřebném rozsahu zaručí ochranu právům oprávněného z práva stavby, vlastníka pozemku a osob, jejichž práva budou na právu stavby zajištěna, věřím, že se tento institut stane rovnocennou alternativou k jiným úpravám právních poměrů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby postavené na cizím pozemku a že v praxi nalezne v praxi široké uplatnění.

XIV PŘÍLOHY

A.

2019

Číslo knihovní vložky: 272 4 27

Katastrální území: Michle

Soudní okres: Praha - jih

Vložka stavebního práva:

Běžné číslo	Parcelní číslo	Poznačení parcely (číslo domu, způsob využití)	Běžné číslo	Parcelní číslo	Poznačení parcely (číslo domu, způsob využití)
		Stavební právo na knihovní vložce číslo 1642 této pozemkové knihy sestávající ze sestavné plochy čísel kat: 745 s domem čísel pol. 1057 na dobu do 30. června 2006;			

Běžné číslo Z á p i s

1 Došlo 2. listopadu 1948 čísel: 27.589.
Podle smlouvy ze dne 19. května 1948 sfinuje na tuto vložku stavebního práva na sest.ploše čísel kat 745 s domem čísel pol 1057.

B.

231

Místo číslo	Zápis
	Došlo 21. listopadu 1948 č. 27309.
1	Podle smlouvy ze dne 19. května 1948 vkládá se stavební právo pro :
	a/ Josefa Zelenu polovic,
	b/ Klimentina Zelenkova polovic,
2.	Poznámka na ocasech dla zápisu v pol. C 1,2.

C.

286

Běžné číslo	Z á p í s	Kčs	h
1	<p>Došlo 2. listopadu 1948 č. 27:389:</p> <p>Podle smlouvy ze dne 19. května 1948 v k l á d á se dla dl: 7 smlouvy předkúpni práva pro: Josefa Z e l e n k u b/ Klementína Z e l e n k o v o u</p>		
2	<p>p o h m a m e n á v a j í se ve prospěch hlavního města P r a h y závatky a/ zákat seizení stavebního práva dla dl: 1125 smlouvy, b/ závatky oprávněných dla dl: 3 a 8 smlouvy.</p>		

Číslo knihovní vložky: 1672

A.

Katastrální území: Michle

Soudní okres: Středočeský

D 1 0 3 7 .

Běžné číslo	Parcelní číslo	Poznačení parcely (číslo domu, způsob využití)	Běžné číslo	Parcelní číslo	Poznačení parcely (číslo domu, způsob využití)
1	745	stavení v domě čp. 1 0 3 7 .			

Běžné číslo

Z á p í s

1. Účinnost 17. května 1942 č. 10.605
Č. vložky č. 1672, ustanovení stavby č. 745 se, podle územního
2. Podle obl. listu č. 234/41 se pozemka uvádě, že na čp. čk. 745 vystavěn dům čp. 1 0 3 7 .

B.

Číslo číslo	Z á p í s
1	<p><i>1. číslo 23. března 1911, a d. list.</i> <i>Účel tohoto pozemku, zejména 24. března 1911, a d. listu, je pro stavbu (stavba poz.)</i> <i>Účel této stavby je stavba.</i></p>
2	<p>Doblo 22. listopadu 1948 č. 27/393 Poznámka v 1 ze seznamu dle zápisu v pol: 0 31</p>

C.

Příjímá číslo	Z á p í s	Kč
1	<p>Došlo 16. července 1948 č. d. 14792.</p> <p>Podle žádosti o stavební právo, ze dne 19. května 1948 loznamenává se žádost za zápis stavebního práva pro :</p> <p>a/ Josefa Zelenku, b/ Klimentinu Zelenkovou.</p>	
2	<p>Došlo 22. listopadu 1948 č. d. 27383.</p> <p>Podle smlouvy ze dne 19. května 1948 vkládá se - v pořadí pozemky č. 1 stavební právo na dobu do 30. června 2006 pro :</p> <p>a/ Josefa Zelenku polovič., b/ Klimentinu Zelenkovou polovič.,</p>	
3	<p>vkládá se dle odst. 7) smlouvy předkupní právo pro :</p> <p>a/ Josefa Zelenku, b/ Klimentinu Zelenkovou,</p>	
4	<p>poznámává se, že pro toto stavební právo, vřizuje se vložka stavebního práva číslo 2-242.</p>	

Michle **739**
Nová A **LV Dřevěný vác**
LIST VLASTNICTVÍ **č. 562/25**
 K evid. listu č. **949/16**

A Jméno vlastník - název organizace
 Novotná Miluše (31. 7. 1929)

B Katastrální území
 Položka výk. změn
 487/14

Číslo parcely	Pol. výk. změn	Číslo parcely	Pol. výk. změn	Číslo parcely	Pol. výk. změn
č. 569 na 2988				Právo stavby 2988	

C Číslo listiny omezení vlastnické právo
 1) Hlavní město Praha:
 a) smlouva zřízení, b) svolání a schválení platit roční stavební 33-kač - č. 9342/45 - 487/14

D Poznámka
 LV3 - v. z. 487/14
 K. v. h. č. 83269 1649 v 487/14

Výtisk kartografie o. p. Praha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu 01 12 2006 14 06 '6

Okres CZ0100 Hlavní město Praha Obec 554782 Praha
 Kat. území 729582 Břevnov List vlastnictví 1762
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník jiný oprávněný Identifikátor Podíl
 Vlastnické právo
 Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré Město, 110 01 Praha 01 00064581

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2557/83	70	zastavěná plocha a nádvoří	budova LV 786	památkově chráněné území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

• Právo stavby

na dobu od 1.10.1949 do 30.9.2009

Vondráčková Irena, Slezanů 214/20, Parcela: 2557/83

Z-64979/2005-101

Břevnov, 169 00 Praha 69, RČ/IČO:

426012/085, Budova: Břevnov,

č.p. 214

Listina Smlouva o zřízení práva stavby č.d. 9273/58 ze dne 12.5.1958 a její dodatek č.d. 1861/64 ze dne 15.7.1963

Z-64979/2005-101

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

• Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 2557/83

Z-20868/2006-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

• Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák. č. 172/1991 Sb.) ze dne 27.01.2005.

Z-24070/2005-101

Pro Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré Město, RČ/IČO 00064581
110 01 Praha 01

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Údaje tohoto výpisu jsou očištěny řízením OR-360/2005-101 - Oprava chyby v katastrálním operátu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu 01 12 2006 14 06 56

Okres CZ0100 Hlavní město Praha Obec 554782 Praha
 Kat území 729582 Břevnov List vlastnictví 786

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vondráček Milan, Kopanina 974, Stodůlky, 150 00 Praha 5	381118/055	2/4
Vondráček Milan, Líšnická 974/3, Praha 13, Stodůlky, 155 00 Praha 515	630402/1668	1/4
Vondráček Tomáš, Slezaná 214/20, Praha 6, Břevnov, 169 00 Praha 69	650528/1673	1/4

B Nemovitosti

Budovy

Typ budovy	Číslo obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Břevnov, č.p. 214		bydlení	památkově chráněné území	2557/83, LV:1762

B1 Jiná práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

• Právo stavby

na dobu od 1.10.1949 do 30.9.2009
 Vondráčková Irena, Slezaná 214/20, Parcela: 2557/8
 Břevnov, 169 00 Praha 69, RČ/IČO.
 426012/085, Budova: Břevnov,
 č.p. 214 Z-64979/2005-101

Listina Smlouva o zřízení práva stavby č.d. 9273/58 ze dne 12.5.1958 a její dodatek č.d.
 1861/64 ze dne 15.7.1963 Z-64979/2005-101

• Právo stavby

na dobu od 1.10.1949 do 30.9.2009
 Vondráčková Irena, Slezaná 214/20, Parcela 2557/83
 Břevnov, 169 00 Praha 69, RČ/IČO.
 426012/085, Budova: Břevnov,
 č.p. 214 Z-64979/2005-101

Listina Smlouva o zřízení práva stavby č.d. 9273/58 ze dne 12.5.1958 a její dodatek č.d.
 1861/64 ze dne 15.7.1963 Z-64979/2005-101

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

• Předkupní právo

Čs.stát-Ústřední národní výbor hlavního města Prahy
 Budova: Břevnov, č.p. 214 Z-64979/2005-101
 Listina Smlouva o zřízení práva stavby článek XI č.d. 9273/1958 ze dne 12.05.1958.
 Z-64979/2005-101

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Vztah k
Vztah pro	

• Změna výměr obnovou operátu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 01.12.2006 14:06:56

Okres CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
 Kat. území 729582 Břevnov List vlastnictví: 786
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Vztah pro Vztah k
 Budova: Břevnov, č.p. 214 2-20860/2006-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

• Usnesení soudu o schválení dědické dohody D 1843/1998 -30 Obvodní soud pro Prahu 6 ze dne 10.02.2000. Právní moc ke dni 26.05.2000.

	Z-5293/2001-101
Pro. Vondráček Milan, Kopanina 974, Stodůlky, 150 00 Praha 5	RČ/IČO: 381118/055
Vondráček Milan, Lfěnická 974/3, Praha 13, Stodůlky, 155 00 Praha 515	630402/1658
Vondráček Tomáš, Slezanů 214/20, Praha 6, Břevnov, 169 00 Praha 69	650528/1873

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

údaje tohoto výpisu jsou dotčeny řízením : OR-350/2005-101 - Oprava chyby v katastrálním operátu

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.12.2006 14:44:25

Vyhotovil: Vašková Pavlína, Mgr.

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Příloha č. 4: Právo stavby evidované v katastru nemovitostí ke dni 20.11.2006

Katastrální území	Okres	Pozemek	Vlastník pozemku	Právo stavby do	Typ práva stavby
Michle	Praha	st. 2951	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2006	staré
Michle	Praha	st. 2952	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2006	staré
Michle	Praha	st. 2953	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2007	nové
Michle	Praha	st. 2954	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	31.12.2006	nové
Michle	Praha	st. 2957	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	31.12.2006	staré
Michle	Praha	st. 2959	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2003	staré
Michle	Praha	st. 2960	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2006	staré
Michle	Praha	st. 2961	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2006	staré
Michle	Praha	st. 2962	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2007	staré
Michle	Praha	st. 2963	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2006	staré
Michle	Praha	st. 2964	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	1.7.2007	staré
Michle	Praha	st. 2967	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	21.3.2007	staré
Michle	Praha	st. 2968	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2006	staré
Michle	Praha	st. 2969	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2006	staré
Michle	Praha	st. 2971	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2007	staré
Michle	Praha	st. 2972	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2006	staré
Michle	Praha	st. 2973	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2006	staré
Michle	Praha	st. 2974	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2007	staré
Michle	Praha	st. 2976	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2007	staré
Michle	Praha	st. 2977	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2006	staré
Michle	Praha	st. 2979	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2007	staré
Michle	Praha	st. 2980	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	1.4.2007	nové
Michle	Praha	st. 2981	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	21.3.2007	staré
Michle	Praha	st. 1982	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2006	staré
Michle	Praha	st. 2984	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2006	staré
Michle	Praha	st. 2985	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2007	nové
Michle	Praha	st. 2988	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2007	staré
Michle	Praha	st. 2989	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2007	staré
Michle	Praha	st. 2990	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2006	staré
Michle	Praha	st. 2991	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	31.6.2007	staré

Příloha č. 4: Právo stavby evidované v katastru nemovitostí ke dni 20.11.2006

Katastrální území	Okres	Pozemek	Vlastník pozemku	Právo stavby do	Typ práva stavby
Michle	Praha	st. 2994	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	30.6.2006	staré
Michle	Praha	st. 2998	Hl.m.Praha, správa MČ P-10	31.12.2006	nové
32					
Břevnov	Praha	poz. 2557/14, st. 2557/79	Hlavní město Praha	30.9.2009	nové
Břevnov	Praha	poz. 2557/12, st. 2557/55, st. 2557/174	Pražáková Patrice	30.9.2009	nové
Břevnov	Praha	poz. 2557/7, st. 2557/82	Hlavní město Praha	30.9.2009	nové
Břevnov	Praha	poz. 2557/15, st. 2557/61	Hlavní město Praha	30.9.2009	nové
Břevnov	Praha	poz. 2557/28, st. 2557/50	Hlavní město Praha	30.9.2009	nové
Břevnov	Praha	poz. 2557/29, st. 2557/51	Hlavní město Praha	30.9.2009	nové
Břevnov	Praha	st. 2557/66	Hlavní město Praha	30.9.2009	nové
Břevnov	Praha	st. 2557/64	Hlavní město Praha	30.9.2009	nové
Břevnov	Praha	st. 2557/68, poz. 2557/22	Hlavní město Praha	30.9.2006	nové
Břevnov	Praha	poz. 2557/75, st. 2557/76	Hlavní město Praha, Kupčák	30.9.2009	nové
Břevnov	Praha	st. 2557/77, poz. 2557/26	Hlavní město Praha	30.9.2009	nové
Břevnov	Praha	st. 2557/80, poz. 2557/5	Hlavní město Praha	30.9.2009	nové
Břevnov	Praha	st. 2557/83, poz. 2557/8	Hlavní město Praha	30.9.2009	nové
Břevnov	Praha	st. 2557/84, poz. 2557/9	Hlavní město Praha	30.9.2008	nové
Břevnov	Praha	st. 2557/172, st. 2557/173	Hlavní město Praha	30.9.2009	nové
Břevnov	Praha	poz. 2557/14	Hlavní město Praha	30.9.2009	nové
16					
Smíchov	Praha	st. 1692	Hl.m. Praha, správa MČ. P-5	31.12.2007	staré
Smíchov	Praha	st. 1714	Hl.m. Praha, správa MČ. P-5	31.12.2006	staré
Smíchov	Praha	sz 1741	Hl.m. Praha, správa MČ. P-5	31.12.2007	staré
Smíchov	Praha	st. 1768, poz. 1769	Kadečková, Piliát	31.12.2007	nové
Smíchov	Praha	st. 1780	Hl.m. Praha, správa MČ. P-5	1.1.2007	staré
Smíchov	Praha	st. 1878, poz. 1879	Frolíková	30.9.2007	staré
Smíchov	Praha	st. 1858, poz. 1859	Hl.m. Praha, správa MČ. P-5	31.12.2007	nové
Smíchov	Praha	poz. 1861	Hl.m. Praha, správa MČ. P-5	30.9.2007	staré
Smíchov	Praha	poz. 1868	Hl.m. Praha, správa MČ. P-5	30.9.2007	staré
Smíchov	Praha	st. 1873	Ing. Prskavec	30.9.2006	nové

Příloha č. 4: Právo stavby evidované v katastru nemovitostí ke dni 20.11.2006

Katastrální území	Okres	Pozemek	Vlastník pozemku	Právo stavby do	Typ práva stavby
Smíchov	Praha	st. 1931	Hl.m. Praha, správa MČ. P-5	30.9.2007	staré
Smíchov	Praha	st. 1938	Hl.m. Praha, správa MČ. P-5	31.12.2007	staré
13					
Hostivař	Praha	st.1283, poz.1284	SJM Dosudilovi	15.6.2002	staré
Hostivař	Praha	st. 1264, poz. 1265	Hlavní město Praha	15.6.2002	staré
Hostivař	Praha	st. 1269, poz. 1270	Hlavní město Praha	15.6.2002	staré
Hostivař	Praha	st. 1279, poz. 1280	Hlavní město Praha	15.6.2002	staré
Hostivař	Praha	st. 1271, poz. 1272	Hlavní město Praha	15.6.2002	staré
Hostivař	Praha	st. 1275, poz. 1276	Hlavní město Praha	15.6.2002	staré
Hostivař	Praha	st. 1277, poz. 1278	Hlavní město Praha	15.6.2002	staré
Hostivař	Praha	st. 1281, poz. 1282	Hlavní město Praha	15.6.2002	staré
Hostivař	Praha	st. 1289, poz. 1290	Hlavní město Praha	15.6.2002	staré
Hostivař	Praha	st. 1287, poz. 1288	Hlavní město Praha	15.6.2002	staré
Hostivař	Praha	st. 1285, poz. 1286	Hlavní město Praha	15.6.2002	staré
11					
Jinonice	Praha	st. 520	Hl.m. Praha, správa MČ. P-5	31.12.2008	staré
Jinonice	Praha	st. 528/2, poz. 528/1	Pavlíková Květa	1.1.2008	staré
Jinonice	Praha	st. 534	SJM Dřákoví	31.12.2007	staré
Jinonice					
4					
Prosek	Praha	st. 826	Hl.m. Praha, správa MČ. P-9	30.6.2008	staré
1					
Dejvice					
1					
	Praha	st. 3018/20, poz. 3018/5	Hlavní město Praha	31.5.2020	nové
Bilovice nad Svitavou	Brno.venkov	poz. 929/8	Obec Bilovice	31.12.2022	staré
Bilovice nad Svitavou	Brno.venkov	st. 980	Obec Bilovice	31.12.2022	staré
Bilovice nad Svitavou	Brno.venkov	poz. 929/6	Obec Bilovice	31.12.2022	staré
Bilovice nad Svitavou	Brno.venkov	poz. 929/7	Obec Bilovice	31.8.2023	staré
Bilovice nad Svitavou	Brno.venkov	poz. 916/5	Obec Bilovice	31.12.2022	staré

Příloha č. 4: Právo stavby evidované v katastru nemovitostí ke dni 20.11.2006

Katastrální území	Okres	Pozemek	Vlastník pozemku	Právo stavby do	Typ práva stavby
Bílovice nad Svítavou 6	Brno-venkov	poz. 1315	Obec Bílovice	31.12.2020	staré
Mladcová 1	Zlín	st. 337, poz. 591/53	Obec Zlín	na dobu trvání stavby	nové
Klíše	Ústí n. Labem	st. 1521, poz. 1522/1	Město Ústí nad Labem	15.6.2005	staré
Klíše	Ústí n. Labem	st. 280, poz. 281	Město Ústí nad Labem	31.12.2010	staré
Klíše	Ústí n. Labem	st. 1533, poz. 1534	Broncovi	31.12.2007	staré
3					
Liberec 1	Liberec	st. 6259	Statutární město Liberec	Není určena	nové

Celkem 89

O p i s .

L.S.

Populturný úřad Praha
Tržištěnsko 17. VII. 1948.
P.P.R. 38308

Hovorika v.r.

127391

Kolik za 12 Kčs

Dnešního dne uzavřena byla mezi Hlavním městem Prahou, zastoupeným primátorem JUDr. Václavem Vačkem, Praha I. Nová radnice s manželky Janou a Marií Hrdličkovými, prvým zaměstnancem úprav-
ných podniků, bytem v Michli čp. 559 tato

smlouva o právu stavebním:

1.

Hlavní město Praha jest vlastníkem pozemku čis.kat. 773 sta-
vební parcela, zapsaného ve vložce č. 1669 pozemkové knihy kat.území
Michle ve výměře 30 m² t.j. 2.34 čtvar. sáhů, na kterémžto pozemku
stojí dům čp. 559.

Hlavní město Praha zřizuje pro manžele Jana a Marie Hrdlič-
kovy na základě usnesení ústředního zastupitelstva Hlav.města
Prahy ze dne 6. září 1926 čis. 5447/26 ref. byt. schváleného zemským
správním výborem ve schůzi dne 25. ledna 1928 čis. 138.303/27/II.
stavební právo podle zákona ze dne 26. dubna 1912 čis. 66 ř.z. a
manželé Jan a Marie Hrdličkovi toto stavební právo přijímají
za podmínek v člících člencích uvedených.

2.

Toto stavební právo ve člínku 1. uvedené zřizuje se na dobu
80 roků, počalo dnem 1.VII.1927, končí dnem 30. června 2007 a nyní
se smlouvně provádí.

3.

Ustanovení této smlouvy o právu stavby, pokud se týká práva stavby, je závazné a platné od jejího uzavření a má platit po dobu trvání práva stavby, pokud není stanoveno jinak. Za předpokladu, že stavba bude vybudována podle plánů, které tvoří součást této smlouvy, a pokud nebude provedena žádná změna, vztahuje se tato smlouva i na díly, které budou provedeny v rámci této smlouvy.

Stavba má být vybudována podle plánů, které tvoří součást této smlouvy, a pokud nebude provedena žádná změna, vztahuje se tato smlouva i na díly, které budou provedeny v rámci této smlouvy.

Stavba má být vybudována podle plánů, které tvoří součást této smlouvy, a pokud nebude provedena žádná změna, vztahuje se tato smlouva i na díly, které budou provedeny v rámci této smlouvy.

Stavba má být vybudována podle plánů, které tvoří součást této smlouvy, a pokud nebude provedena žádná změna, vztahuje se tato smlouva i na díly, které budou provedeny v rámci této smlouvy.

4.

Stavba má být vybudována podle plánů, které tvoří součást této smlouvy, a pokud nebude provedena žádná změna, vztahuje se tato smlouva i na díly, které budou provedeny v rámci této smlouvy.

5.

Stavba má být vybudována podle plánů, které tvoří součást této smlouvy, a pokud nebude provedena žádná změna, vztahuje se tato smlouva i na díly, které budou provedeny v rámci této smlouvy.

Stavby zřízené na pozemku uvedeném ve čl. 1 této smlouvy, smí být užívány pouze k účelům bytovým.

6.

Stavba má být vybudována podle plánů, které tvoří součást této smlouvy, a pokud nebude provedena žádná změna, vztahuje se tato smlouva i na díly, které budou provedeny v rámci této smlouvy.

poplatek, daně a poplatky veřejnoprávní a poroků a otců na náklady
v uvedeném rozsahu ke stavbě oprávnění.

7.

Oprávnění k stavbě přislouží po účinnosti práva k propůjčení
námu o. n. k.

8.

O stavbě se stavba jsou povinny veškeré stavy a poroků
a u nich vždy v dobrém stavu. V tom směru vyhrazuje si hlavní
mesto právo kontroly.

Kdyby na vyzvání hlavního města Praha ke stavbě oprávnění
nebylo provedeno, jest hlavní mesto Praha oprávněno
převzít je na jejich účet a nebezpečí.

9.

Domek musí být před podpisem této smlouvy pojištěn u hlavní
pojišťovny Pražské proti ohni na částku 70.000 Kčs a pojistná suma
musí býti použita jen k znovuzřízení domku.

Výplata musí býti vinkulována jen ve prospěch hlavního
mesta Praha.

10.

Ke vzniku práva ke stavbě připadá veškeré náklady na
prodlouženém pozemku a náklady na veškeré náklady poroků a otců
a. j. několik náhod.

11.

Obě strany vztávají se k právu odporovat této smlouvě pro
důvodem u ní uvedeno pod podpisem obou stran.

Opis této smlouvy.

12.

Stavebně oprávnění prohlašují místopřisežně, že jsou deskolovenými státními občany, národnosti české, státně společliví a těmto nevidomí trestnost nepravdivých údajů v tomto směru.

13.

Z důvodů poplatkových se uvádí, že stavební náklad domu čp. 559 činil v roce 1927 částku Kč 58.987.-.

14.

Smlouva tato vyhotovuje se v jednom prvopise, který si ponechá Hlavní město Praha. Stavebně oprávnění obdrží její opis.

15.

Obě smluvní strany dávají svůj výslovný souhlas k tomu, aby na základě této smlouvy

1/ a/ ve vložce č. 1669 pozemkové knihy kat. území Michle vloženo bylo pro manžele Jana H r á l i š k u a Marii H r á l i š k o v o u každému k jedné polovině právo stavby podle zákona ze dne 26. dubna 1912, č. 86 ř.z. po provedeném řízení ve smyslu §§ 13 a 14 cit. zák. na dobu do 30. června 2007

b/ vloženo bylo právo předkupní k tomuto pozemku podle čl. 7 Kolek na 12 Kčs

této smlouvy pro manžele Jana H r á l i š k u a Marii H r á l i š k o v o u

2/ aby v pozemkové knize témtéž zřídila se další nová knihovní vložka a v této vložce aby

a/ vloženo bylo právo stavby k tomuto pozemku pro manžele Jana H r á l i š k u a Marii H r á l i š k o v o u každému k jedné polovině na dobu do 30. června 2007

- b/ vše ostatní - v souladu s tímto zákonem a v jeho
- c/ o všech ostatních právech a povinnostech, které
- d/ v souvislosti s výstavbou stavby opravěních podle čl. 8 této
- e/ smlouvy ve jím počtu stavebních území,
- f/ do namátkových zápisů platíti hlášením a stavební území
- g/ k 10.00 v rámci čl. 8 této smlouvy.
- h/ k 10.00 v rámci čl. 8 této smlouvy.
- i/ k 10.00 v rámci čl. 8 této smlouvy.

11. února 1948.

Jan Hvalička v.r.
H. H. Hvalička v.r.

Limitator :
J. V. Koc v.r.
Dr. H. H. Hvalička v.r.
H. H. Hvalička v.r.
Litov: H. H. Hvalička v.r.

Číslo jedn. 89.683.

o všem, co je v této smlouvě, a v souvislosti s tímto zákonem a v jeho
čl. 8, p. 59 a paní Marie Hvaličkové, v domě č. 1,
Litov, jejíž osobní totožnost byla ověřena a
zaznamenána dne 11/4 1948, redopřijímá a
přijímá si vlnění vlnění této smlouvy a vlnění.

Kelantřichova 9, dne dvacátého května roku tisíc devět set čtyřiceti osmi.

Ověření, kolek, tři a daň po sl. 10% 36.70 Kčs Dr. Emerich Píala v.r.

L. S. notář

Číslo jednací : 89.922.

Kolek za 3 Kčs

Osvědčuji, že mne osobně známi pánové : JUDr. Václav Vacek bytem v Praze XV., Libušská 122, jakožto primátor hlavního města Prahy, Jiří Látovský, bytový referent, bytem Praha VIII., Na Háj 467, a Ing. Dr. Vladimír Nadšra, technický referent, bytem v Praze II., Voršilská 6, oba jakožto členové rady Ústředního národního výboru hlavního města Prahy, uznali dnes přede mnou, že tuto listinu vlastní rukou znamenali. Notářství v Praze I., Kelantřichova 9, dne sedmého června roku tisíc devět set čtyřiceti osmi.

Ověření, kolek, daň a vzdál. po sl. 10% Kčs 40.70

Dekretem prezidia krajského soudu civilního v Praze z 18.5. 1948 Pres. 6499 -13/48 ustanovený náměst notáře JUDr. Emericha Píala v Praze podpis nečitelný

L. S.

“ Zemský národní výbor v Praze potvrzuje, že usnesení ústředního zastupitelstva hl.m. Prahy ze dne 6. září 1926 o zřízení stavebního práva bylo schváleno podle § 23 zák. č. 339/1921 Sb. zemským správním výborem v Praze dne 23. ledna 1928/výnos ze dne 26. ledna 1928 č. 158.305/27/II. “

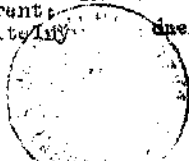
Souhlasí s prvopisem 2 archovy

a opatřením koleky za *EM*

Zemský národní výbor v Praze v Praze dne 28. června 1948. Místopředseda a referent

Úřad desk zemských a knih pozemkových v Praze dne 29. XII. 1948 1948

L.S. v z. Podpis nečitelný



Handwritten signature or initials.

Číslo jednací 89.475.

Kolek za 2 Kčs

Uvádějí, že mezi osobně známí : pan JUDr. Václav Vacek, bytem v Praze XV., Litušská 122, jakožto primátor hl.města Prahy, a pánov Jiri Lutovský, bytový referent, bytem v Praze VIII., Na Hájích 457, a Ing. Dr. Vladimír MADĚRA, technický referent, bytem v Praze Voršilská 6, jakožto členové rady ústředního národního výboru hl.města Prahy, uznali dnes přede mnou své podpisy na této listině své pravé a vlastnoruční. V Praze, dne třetího května roku tisíc devětset čtyřicet osm.

ovřeni, kolek, pečetění a daň
po sl. 15% 45.80 Kčs

Dr. Emerich Fiala v.r.

L. S.

notář

Číslo : VII - 3 - 4098 -1948.

"Zemský národní výbor v Praze potvrzuje, že usnesení ústředního zastupitelstva hl.m.Prahy ze dne 2. března 1926 o zřízení stavebního práva bylo schváleno podle § 23 zák. č. 329/1921 Sb. zemským národním výborem v Praze dne 9. června 1926/ výnos ze dne 10. června 1926 č. 58.503/26/II."

Zemský národní výbor v Praze.

V Praze dne 12. května 1948.

Místopředseda a referent :

L. S.

v 2. Podpis nečitelný

Tento opis souhlasí s originálem

archivním a opatřeným kolekky

za

14 kv

Úřad českých zemských

dne

14/11

1948

Phar



Příloha č 6 · Smlouva o právu stavby uzavřená podle středního občanského zákoníku

Ohlášen k vyměření poplatků dne 1. července 1963. Nepodléhá poplatkům dle § 11 zák.

735
Z N /63

ČÍSLO DENÍKU
~~918/64~~
ČÍSLO DENÍKU
986/64

Smlouva o právu stavby

obě strany učinili souhlasně

Čsl. stát - Mě NV v Gottwaldově, zastoupen níže podepsanými oprávněnými zástupci,
jako vlastník pozemku,

manželé František a Anna Štětkařovi
dělník v p. ZPS, dělnice kom. služeb, bytem Gottwaldov-
lascova čis. p. 145,
jako oprávnění z práva stavby

takto :

I.
Čsl. stát - Mě NV v Gottwaldově touto smlouvou zřizuje manželé Františka a Anny Štětkařovy právo výby k pozemku parc. čis. 591/83-rodle, nyní stavební územek, o výměře 760m² z vložky čislo 332; pozemkové knihy kat. území Mě NV v Gottwaldově a jmenování manželé František a Anna Štětkařovi zřízení práva stavby příjizem.

II.
Platnost této smlouvy je podmíněna přivolením ONV Gottwaldově a registrací smlouvy na Státním notářství Gottwaldově.

III.
Manželé František a Anna Štětkařovi jsou oprávněni částečně na předmětném pozemku stavbu rodinného domku příslušenstvím podle rozhodnutí o přípustnosti stavby právu výstavby Mě NV v Gottwaldově a zbyvajícím část domku užívat jako domovní zahrady.

IV.
Vypudovaný rodinný domek s příslušenstvím bude vystavěn manželé Františka a Anny Štětkařovy.

Manželé František a Anna Štětkařovi mají na předmětném domku stavbu rodinného domku resp. na ní do dvou let dalsích dvou let ji dokončí, jinak její právo vy zanikne a budou povinni vrátit pozemek Mě NV v původním stavu bez nároku na jakékoliv zahrady a na základě zařídí výmaz práva stavby z pozemkové knihy; notářské poplatky z této smlouvy platí manželé František a Anna Štětkařovi.

Příloha č. 6 : Smlouva o právu stavby uzavřená podle středního občanského zákoníku

STÁTI

VI: Právo stavby se zřizuje na dobu trvání set-
ročního domku a přechází na právní nástupce
nich stran.

VII: Právo zřízení stavebního práva platí manželé
tisk a Anna Stětkárová vlastníku pozemku č. 12
na ul. v Gottwaldově ročně částka Kčs 60. -- slo-
vě šest set korun čsls. vždy požadu k 31. prosinci
roku.

Proplacení je ro zhotovující začáteční termi-
květnu roku jeden tisíc devět set šedesát tři

V ostatním platí ustanovení §u 155 až 160

IX: Smluvní strany svolují výslovně k tomu, že
základe této smlouvy v poz. knižní katiuzeni
e o v. a. bylo vyznačeno knihovně právo stavby
oprávněných manželů

Františka a Anny Stětkárových

Tom se dokaz podpis smluvních stran

V Gottwaldově dne 18. května 1963

za Gist v. r. Stětkář Františka
předseda MNV Stětkářová Anna

Hlušník v. r.
člen MNV

Tento opis smlouvy doložen a předložen
prvopisem ověřeným opisem 2. a 3. kopírovým
opisem 1. kopírovým - dárkovým známkou

za
OKRESNÍ SOUD V GOTTWALDOVĚ
dne 20. června 1964

Příloha č. 7: Smlouva o právu stavby podle sifedního obč. zák. obsahové ale podle dosavadních předpisů

OPIS. PR 18-61/58.

350

nalázně k vymezení poplatku dne 24.10.1958 u státního
příloha II v raze I Mal. Straně. ~~Právní úkon nemůže na být platností doklad~~
Právní úkon nemůže na být platností doklad.
není registrovan.

Dr. Richard Běbr v. r. - Nepříslušná notarijní kancelář z převodu nemovitosti
ani registrační /§11 odst. 1 a 3 a § 18 odst. 1 zák. č. 26/1958 Sb. v Praze
dne 30. října 1959. Dr. Richard Běbr
l.s. v. r.

Mezi Československým státem - Ústředním národním výborem
hlav. města Prahy na straně jedné a paní Miladou B o r o v i č k o -
v o u , Prana 14 - Michle, Tylova 17 na straně druhé byla dne 2 roku
nyně uvedeného podle rozhodnutí odboru pro výstavbu rady ÚNV hlav.
města Prahy ze dne 4. 7. 1958 uzavřena tato

Smlouva o zřízení práva stavby :

I.

Československý stát - Ústřední národní výbor hlavního
města Prahy /v dalším jen Čsl. stát/ zřizuje a touto smlouvou již
zřídil za podmínek uvedených v této smlouvě paní Miladě B o r o -
v i č k o v é k poz. č. kat. 1693 stavební parcela v kat. výměře
74 m² t. j. 20.57 čt. domov op. 1500 zaps. ve výloze číslo 2149 pozemko-
vé knihy pro kat. území Smíchov právo stavby podle ustanovení § 155
a dalších obč. zák. a paní Milada B o r o v i č k o v á toto právo
stavby přijímá a touto smlouvou již přijala k účelu a za podmínek v
dalších odstavcích této smlouvy uvedených.

II.

Právo stavby ke shora uvedená stavební parcela zřizuje se
na dobu do 31. prosince roku 2006 jako závazná zatíženého pozemku.

III.

Oprávnění z práva stavby /v dalším textu jen oprávněná/
zavazuje se na dobu trvání práva stavby platit Čsl. státu roční sta-
vobní plat 2.00 Kčs z 1 čt. j. i. v. měř. pozemku 20.57 čt. ročně 16.46
Kčs, zokrouhleno na 17. -- čísla, slovy: sedmácti korun a sl. Tento stavob-
ní plat je splatný na rok předem, a to vždy nejpozději do 1. 1. toho kt-
reho roku. Kdyby oprávněná uvedený stavobní plat včas nezplatila, bude
povinna platit z dlužné částky zájmeno úroky a prodlení. Oprávněná svo-
luje výslovně k tomu, aby závazek podle tohoto článku byl knihovně za-
jištěn ve prospěch Čsl. státu.

- 2 -

IV.

Nobzpočí, užitky a břemena procházejí na oprávněnou stranu odvodění pozemku, a němuž se zkluje právo stavby, do drby.

V.

Kdyby oprávněná chtěla právo stavby zatížit hypotekou, smí tak učinit jen takovým způsobem, aby dluh byl splacen nejpozději v pátém roce před zánikem práva stavby. Oprávněná je povinná vymazati na svůj náklad z pozemkové knihy před zánikem tohoto práva stavby všechny zástavní práva a jiná břemena, kterými by snad toto právo zatížila, protože je čl. stát. po zániku práva stavby neprovedeno. Čl. stát. rovněž nepovoluje odkupovat břemena a jiná závady a proto je oprávněná zavázána odstraniti je rovněž před zánikem tohoto práva stavby. Oprávněná nesmí sjednávati nájem na dobu delší, než je doba trvání práva stavby a je zavázána věc je vypověděti. Oprávněná výslovně svoluje k tomu, aby závazky podle tohoto článku byly knihovně zajištěny ve prospěch čl. státu.

VI.

Obě smluvní strany zjišťují, že na stavobním pozemku č. kat. 1693 zapsaném ve vložce č. 2149 pozemkové knihy pro kat. území Smíchov byl postaven dům čp. 1580, který odpovídá platným parcelacním a stavobním předpisům. Čl. stát. stvrzuje, že stavobní náklad v částce 42.952.— Kčs st. měna vynaložený jím na postavění tohoto t. zv. šekertolského domku byl zcela zaplacen v r. 1945.

Oprávněná se zavazuje ze sobe i své právní nástupce, že bez předchozího svolení čl. státu, jako vlastník staveniště, nepřikročí k jeho většímu stavobnímu využití a ani v tom případě, že by v důsledku dodatečné změny z stavobního plánu nebo jiného opatření bylo přípustno větší zastavění staveniště nebo jeho větší plošné využití než připouštěly zastavobní předpisy, platné v den podpisu této smlouvy. Čl. stát. je oprávněn v zájmu příp. svolení podmínkou, že stavobní plat, uvedený v čl. III. této smlouvy, bude přiměřeně zvýšen vzhledem k většímu stavobnímu využití staveniště.

Oprávněná výslovně svoluje k tomu, aby závazky podle tohoto článku byly knihovně zajištěny ve prospěch čl. státu.

- 3 -

VII.

Oprávněná je povinna stavbu, zařízení a stavební úpravy, které budou na staveništi zřízeny, udržovati po celou dobu trvání práva stavby v dobrém stavu, aby se jich dalo řádně a nepřetržitě používat. V tom směru vyhražuje si Čsl. stát právo kontroly. O tom, zda stavba, zařízení a stavební úpravy na staveništi jsou udržovány v dobrém stavu, je rozhodující výrok příslušného orgánu Čsl. státu; tomuto výroku se oprávněná s konečnou platností podrobí. Kdyby oprávněná nevyhověla uvedeně povinnosti přes písemnou výzvu ve lhůtě určené k tomu Čsl. státem, nebo kdyby povinnosti této vyhověla jenom nedostatečně, bude Čsl. stát oprávněn dáti provéstí nutné opravy a jiné práce na útraty a nebezpečí oprávněné.

Investice v posledním desetiletí trvání práva stavby sloužící ke zlepšení stavby, zařízení a stavební úpravy smějí však býti provedeny jen za souhlasu Čsl. státu. Oprávněná výslovně svoluje, aby povinnost podle tohoto článku byla knihovně zajištěna pro Čsl. stát.

VIII.

Oprávněná je povinna po celou dobu trvání tohoto práva stavby pojistiti budovu s příslušenstvím, vystavěnou na staveništi nejméně na trojnásobek stavebních nákladů, t. j. na 26. 000.— Kčs na vlastní útraty proti škodám z požáru u Státní pojišťovny v Praze a pojistnou částku dáti vinkulovati tak, že smí býti vyplacena oprávněné pouze se souhlasem Čsl. státu a že se jí smí použiti jen ke znovuzřízení budovy s příslušenstvím. Vinkulační prohlášení zmíněné pojišťovny bude předloženo Čsl. státu před knihovním provedením této smlouvy. Pojištění se musí vztahovati na všechny budovy s přísl., které mohou býti požárem zničeny nebo poškozeny. Oprávněná se závazně a neodvolatelně za sobe a své právní nástupce zřiká práva stavby, zřízeného touto smlouvou, a to bez jakékoliv náhrady, kdyby již noměla zájmu v tomto případě na znovuzřízení zničené nebo poškozené budovy, nebo kdyby zničené nebo poškozené budovy do jednoho roku, nebo kdyby znovuzřízení bylo vůbec započato se znovuzřízením, takové budovy neměly do dalšího roku dokončeno. Čsl. stát může pak po dobu ještě neuběhlou převésti právo stavby i s poškozenou stavbou na jinou osobu za náhradu, ve výši hodnoty, jež bude stanovena úředním znalcem. Nedojde-li k dohodě o výši této hodnoty, bude stanovena soudním odhadem na náklad oprávněné.

- 4 -

Oprávněná je povinna provést i též ostatní pojištění proti škodám u Státní pojišťovny, a to zejména pojištění proti škodám z poruch vodovodu a vodovodního potrubí, pokud to nebude lidáno Vodárnami hl. m. Prahy. Oprávněná, výslovně svoluje k tomu, aby povinnosti a závazky podle tohoto článku byly knihovně zajištěny pro Čsl. stát.

IX.

Oprávněná zaplatila hlavnímu městu Praze příspěvek na kanalizaci, komunikaci a vodovod v rámci stavebních nákladů. Zaplacení těchto příspěvků nezbavuje však oprávněnou povinnosti platit všechny poplatky a dávky, jež se vyměňují stavebníkům z důvodů příslušných prací investičních podle všeobecných pravidel.

X.

Oprávněná je povinna vyžádat si k jakémukoliv sezónní práva stavby sč úplatnému nebo bezplatnému, předchozí souhlas Čsl. státu, který jej však může odopřít i bez udání důvodů. Stavbu s přísl. zřízenou na staveništi smí oprávněná používat jen k účelu, který je uveden v článku I. této smlouvy. K jinému účelu nemá oprávněná bez předchozího souhlasu Čsl. státu, stavbu s přísl. používat; též v tomto případě může Čsl. stát svůj souhlas i bez udání důvodů odopřít.

Oprávněná výslovně svoluje k tomu, aby toto omezení závažnosti a použitelnosti bylo knihovně zajištěno pro Čsl. stát.

XI.

Oprávněná nese sama ze svého voskové daně, dávky, poplatky a jakékoliv jiné veřejné daně a povinnosti nyní a v budoucnu související se stavenišťem, jakož i stavby s přísl. na něm zřízené.

XII.

Čsl. stát vyhraňuje si předkupní právo ke stavbě, kdyby oprávněná chtěla ji postoupit osobě jiné. Oprávněná výslovně svoluje k tomu, aby předkupní právo bylo knihovně zajištěno pro Čsl. stát.

XIII.

Zanikne-li právo stavby uplynutím doby na kterou bylo zřízeno, případně stavba s přísl. do vlastnictví Čsl. státu, jakožto vlastník staveniště, a to bez jakéhokoliv náhrady.

- 3 -

XIV.

Veškeré výlohy spojené s vyhotovením, kolikovaním a ověřením této smlouvy, jakož i veškeré náklady spojené s její knihovním provedením, dále všechny výlohy, poplatky a dávky, které z této smlouvy budou vyměřeny, zejména ty, jež budou spojeny s zknihováním, nebo vymazáním závezků podle této smlouvy, jakož i ostatní výlohy, poplatky a dávky spojené se zřízením a zrušením práva stavby nosu oprávněná ze svého.

Výslovně se však konstatuje, že toto zřízení práva stavby podle § 11 zák. č. 26/1957 poplatku z převodu nemovitostí nepodléhá.

XV.

Oprávněná se vadává výslovně nároků a odpovědností za vady podle § 225 a dalších obč. zák. Všechna práva a závazky z této smlouvy přecházejí při převodu práva stavby na právní nástupce oprávněné.

XVI.

Obě smluvní strany svolují výslovně k tomu, aby podle této smlouvy byly v pozemkové knize provedeny tyto zápisy:

- 1./ ve vložce čis. 2149 pozemkové knihy pro kat.území Smíchov bylo ke stavební parcelě č.kat. 1693 zapsáno právo stavby podle § 155 a dalších obč.zák.pro Mladu B e r o v i č k o v o u , a to na dobu do 31. prosince 2006,
- 2./ v pozemkové knize pro kat.území Smíchov byla zřízena nová knihovní vložka a v ní, aby
 - a./ zapsáno bylo právo stavby k nemovitosti ad 1./ uvedené pro Mladu B e r o v i č k o v o u , a to na dobu do 31. prosince 2006,
 - b./ vloženo bylo právo předkupní ke stavbě pro Čsl.stát - ÚNV hlav.města Prahy podle článku XIII. této smlouvy a zapsány závazky stavobníka podle článku V., VI., VII. a VIII. této smlouvy ve prospěch Čsl.státu - ÚNV hlav.města Prahy,
 - c./ na listě B a C zapsán byl zákaz zřízení práva stavby podle ustanovení čl. X. této smlouvy ve prospěch Čsl.státu - ÚNV hlav.města Prahy,
 - d./ zapsán byl závazek platiti Čsl.státu - ÚNV hl.m. Prahy roční

Příloha č 7: Smlouva o právu stavby podle středního obč. zák. obsahově ale podle dosavadních předpisů

- 6 -

7

stavební plat 17.— Kčs, slovy: sedmáset korun šsl. so zákonnými úroky z prodlení podľa článku III. této smlouvy.

XVII.

Tato smlouva se vyhotovuje v jednom prvopise, který náleží čl. státi; druhá smluvní strana obdrží její opis.

Tomu ne dále podpisem obou smluvních stran.

V Praze, dne 2. VIII. 1938.

Bohumil Štrobáček st. r.

C. J. Úřad 15/11.100/38 Br. M.

V Praze dne 12. srpna 1938.

Občan úřadující občan a vedoucí hospodářství ČST.

Vedoucí odboru, řízení státní

školní v. r.

K čís. ev. rej- II/ 1 NZ 370/58 :

Ověřuji pravost této listiny při osobním podpisu mně osobně, jménem i příjmením známé paní Milady Borové, v domácnosti, bytem v Praze - Michli, Tychonova 17.- Stitní n. táfství II v Praze III, Amerliitská 19, dne dvacátého čtvrtého října roku tisíc deváset padesát osm.

L. S. Dr. Richard Šebek v. r.

ověřuji, že tento podpis osobně známé paní Milady Borové, v domácnosti, bytem v Praze - Michli, Tychonova 17.- Stitní n. táfství II v Praze III, Amerliitská 19, dne dvacátého čtvrtého října roku tisíc deváset padesát osm.

Richard Šebek



O p i s .

112073 B 2/10
117925

Zn.: XI/13-711.1.p 3007/kich. - 52/3-Dr.H.

Obvodní národní výbor Praha
finanční referát odd 2 uklá
dací,
dne -7.července 1952
P.p.r.....623.....19
1 podpis neč.v.r.

Smlouva o právu stavby

Mezi Československým státem - Ústředním národním výborem hlavního města Prahy, na straně jedné, a panem Valentinem G a l a t e m , krejčím v Praze - Michli, U Vršovického hřbitova čp. 572, na straně druhé, byla uzavřena dne, měsíce a roku níže uvedeného podle usnesení rady hlavního města Prahy ze dne 5.10. 1928 a podle rozhodnutí technického referenta Ústředního národního výboru hl.m. Prahy ze dne 25.dubna 1952, tato

smlouva o právu stavby:

I.

Československý stát - Ústřední národní výbor hlav.města Prahy / v dalším jen Československý stát / zřizuje a touto smlouvou již zřídil za podmínek, uvedených dále v této smlouvě panu Valentinu G a l a t o v i na pozemku č.kat. 792 nově přečíslovaném na č. kat. 2998 stavební parcela v Praze - Michli za - psaném ve vložce čís. 1882 poz. knihy kat území Michle, právo stavby podle zákona ze dne 6.května 1947 čís. 88/47 Sb. a pan Valentin Galat toto právo stavby přijímá a touto smlouvou již přijal k účelu a za podmínek v dalších odstavcích této smlouvy uvedených .

II.

Právo stavby na staveništi se zřizuje na dobu do 31.prosince r.2006 jako závada zatíženého pozemku.

III.

Stavební oprávněnc, v dalším textu této smlouvy označený jako oprávněný, zavazuje se po dobu trvání práva stavby platit Čsl. státu roční plat Kčs 4.-- za 1.čtvr. záhu, to jest při výměře 32 m2 ročně 35.50 Kčs, slovy třicetpět 50/100 korun čsl. Tento stavební plat je splatný čtvrtletně předem a to vždy nejpozději do 4.I., 4.IV., 4.VII. a 4.X. tohoto kterého roku. Kdyby oprávněný tento stavební plat včas nezaplatil, bude povinen platit z dlužné částky 4 % úrok z prodlení ode dne splatnosti do dne zaplacení.

Oprávněný výslovně svoluje k tomu, aby zá - vazek podle tohoto článku byl knihovně zajištěn ve prospěch Čsl. státu.

IV.

Nebezpečí, užitky a břemena, spojená se staveništem, přecházejí na oprávněného dnem odevzdání pozemku, pro něž se zřizuje právo stavby, do držby oprávněného, pokud se toto odevzdání stalo přede dnem zápisu práva stavby do pozemkové knihy, jinak dnem zápisu práva stavby do pozemkové knihy. Čsl. stát si vyhrazuje veškeré starožitnosti a poklady, které by se snad na staveništi našly. Takové věci budouž ihned odevzdány Čsl. státu.

V.

Kdyby oprávněný chtěl právo stavby zatížit hypotekou, smí tak učinit jen takovým způsobem, aby dluh smluvnými splátkami úmorovými neb stejnoměrnými splátkami, nejvýše ročními, byl splacen v pátém roce před zánikem práva stavby. Oprávněný je povinen vymazati na svůj náklad z pozemkové knihy před zánikem tohoto práva stavby všechna zástavní práva a knihovní břemena, kterými by snad toto právo zatížil, protože Čsl. stát jako vlastník pozemku, zatíženého právem stavby, nepřevzme po jeho zániku knihovních dluhů, ani břemen. Čsl. stát nepřevzme ani knihovní břemena, nebo závazky; proto je oprávněný zavázán odstraniti je rovněž před zánikem práva stavby. Oprávněný nesmí proto sjednati zejména nájmy na dobu delší než je doba trvání práva stavby a zavázán je včas vypověděti. Oprávněný výslovně svoluje k tomu, aby jeho závazek, v tomto článku uvedený, byl knihovně zajištěn ve prospěch Čsl. státu.

VI.

Smluvní strany zjišťují, že na staveništi-pozemku č.kat. 792 nově přečíslovaném na č.kat. 2998 stavební parcela, byl zbudován dům čp. 572 v Praze - Měchlí, který odpovídá příslušným parcelačním a stavebním předpisům. Čsl. stát potvrzuje, že stavební náklady byly zcela doplacený. Oprávněný se zavazuje za sebe a své právní nástupce, že ani nezvětší ani nezvýší přípustné zastavění staveniště, že nerozdělí staveniště na dvě nebo několik stavebních míst a že zastaví staveniště toliko jednou budovou a že zbytek jeho ponechá nezastavěný. Oprávněný se dále zavazuje za sebe a za své právní nástupce, že bez předchozího svolení Čsl. státu jako vlastníka staveniště nepřikročí k většímu stavebnímu využití

staveniště, ani v tom případě, že by v důsledku dodatečné změny regulačního plánu zastavovacích a parcelačních podmínek, bylo přípustno vyšší zastavění staveniště nebo jeho větší plošné využití než připouštěly podmínky, platné v den podpisu této smlouvy. Čsl. stát je oprávněn vázati případné svolení podmínkou, že stavební plat, uvedený v článku III. této smlouvy, bude přiměřeně zvýšen, vzhledem k většímu stavebnímu využití staveniště.

Oprávněný výslovně svoluje k tomu, aby závazky podle tohoto článku byly knihovně zajištěny ve prospěch Čsl. státu.

VII.

Oprávněný je povinen stavbu, zařízení a úpravy, které budou na staveništi zřízeny, udržovati po celou dobu trvání práva stavby v dobrém stavu, aby se jich dalo řádně a nepřetržitě používat k účelu, uvedenému v článku I. této smlouvy. V tomto směru vyhrazuje si Čsl. stát právo kontroly. O tom, zda stavba, úprava a zařízení staveniště jsou udržovány v dobrém stavu, je rozhodující výrok příslušného orgánu Čsl. státu; tomuto výroku se oprávněný a konečnou platností podrobuje. Kdyby oprávněný nevyhověl uvedené povinnosti, přes písemnou výzvu ve lhůtě, určené k tomu Čsl. státem, nebo kdyby povinnosti této vyhověl jenom nedostatečně, bude Čsl. stát oprávněn dáti provéstí náležitě opravy a práce na útraty a nebezpečí oprávněného. Investice v posledním desetiletí trvání práva stavby sloužící k zlepšení stavby, úprava a zařízení na staveništi, smějí však býti provedeny jen za souhlasu Čsl. státu. Oprávněný výslovně svoluje, aby povinnost, vyplývající z tohoto článku, byla knihovně zajištěna pro Čsl. stát.

VIII.

Oprávněný je povinen po celou dobu trvání tohoto práva stavby, pojistiti budovu s příslušenstvím, vystavěnou na staveništi, nejméně^{na} trojnásobek stavebních nákladů, to je na 110.000.-- Kčs na vlastní útraty proti škodám z požáru u Čsl. pojišťovny, národní podnik, a pojištěnou částku datí vinkulovati tak, že smí býti vyplacena oprávněnému pouze se souhlasem Čsl. státu, a že se jí smí použiti jen k znovuzřízení budovy s příslušenstvím. Vinkulační prohlášení zmíněné pojišťovny bude předloženo Čsl. státu před knihovním provedením této smlouvy. Pojištění se musí vztahovati na všechny součásti budovy s příslušenstvím, které mohou býti požárem zničeny nebo poškozeny. Oprávněný se závazně a neodvolatelně za sebe a své právní nástupce zřídka práva stavby, zřízeného touto smlouvou, a to bez jakékoliv náhrady, kdyby již v tom případě neměl zájmu na znovuzřízení zničené nebo poškozené budovy, nebo kdyby vůbec nebylo započato se znovuzřízením zničené nebo poškozené budovy lo jednoho roku, nebo kdyby znovuzřízení takové budovy nebylo do dalšího roku dokončeno. Čsl. stát může pak po dobu ještě neuběhlou převést právo stavby s poškozenou stavbou na sebe nebo na jinou osobu za náhradu ve výši jedné poloviny hodnoty, kterou měla stavba před poškozením. Neodjede-li k dohodě o výši zmíněné poloviční hodnoty, bude stanovena soudním odhadem na náklad oprávněného. Oprávněný je povinen provéstí též ostatní pojištění proti škodám z poruch vodovodu i vodovodního potrubí, pokud to bude žádáno vodárnami hlav. města Prahy, k.p. Oprávněný výslovně svoluje, aby povinnosti a závazky, vyplývající z tohoto článku, byly knihovně zajištěny pro Čsl. stát.

IX.

Oprávněný se zavazuje za sebe a své právní nástupce, že bude sám nebo aspoň příslušníci jeho rodiny trvale bydlėti v domě, postaveném na staveništi po dobu 10 let ož čne příslibu práva stavby. Příslušníky rodiny se rozumějí manžel, manželka, děti, rodiče a sourozenci.

X.

Oprávněný zaplatil hlavnímu městu Praze příspěvek na kanalisaci, komunikaci a vodovod v rámci stavebních nákladů. Zaplacení příspěvků nezabavuje však oprávněného povinnosti platiti všechny poplatky a dávky, jež se vyměřují stavebníkům z důvodů příslušných prací investičních podle všeobecných pravidel. Zejména též nese oprávněný sám ze svého stavební taxy, stočné, vočné a dávky za úřední úkony, předpisovány při povolování staveb.

XI.

Oprávněný je povinen vyžádati si k jakémukoliv zeizení práva stavby, ať úplatnému či bezplatnému, předchozí souhlas Čsl. státu; ten může souhlas odepřiti i bez udání důvodů. Stavby s příslušenstvím, zřízené na staveništi, smí oprávněný použiti jen k účelu, který je uveden v článku I této smlouvy. K jinému účelu nesmí oprávněný bez předchozího souhlasu Čsl. státu stavby s příslušenstvím používat; též v tomto případě může Čsl. stát svůj souhlas i bez udání důvodů odepřiti. Oprávněný výslovně svoluje k tomu, aby toto omezení zeizitelnosti a použitelnosti bylo knitovně zajištěno pro Čsl. stát.

XII.

Oprávněný nese sám ze svého veškeré daně, poplatky a jakékoliv veřejné dávky a povinnosti nynější i v budoucnu zavedené, týkající se staveniště, jakož i stavby s příslušenstvím, na něm zřízené.

XIII.

Čsl. stát vyhrazuje si předkupní právo na právo stavby s příslušenstvím, zřízené na staveništi, kdyby oprávněný chtěl postoupiti toto právo osobě jiné. Oprávněný výslovně svoluje, aby předkupní právo bylo knihovně zajištěno pro Čsl. stát. Oprávněnému nepřísluší předkupní právo na staveništi.

XIV.

Zanikne-li právo stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, případnou veškeré stavby, zřízené na propůjčeném pozemku, do vlastnictví Čsl. státu jako vlastníka staveniště, a to bez jakékoliv náhrady.

XV.

Veškeré výlohy, spojené s vyhotovením, kolkováním a ověřením této smlouvy, jakož i veškeré náklady, spojené s knihovním provedením smlouvy, dále veškeré výlohy, poplatky a dávky, které z této smlouvy budou vyměřeny, zejména ty, jež budou spojeny se zaknihováním nebo výmazem závezků podle této smlouvy, jakož i ostatní výlohy, poplatky a dávky, spojené se zřízením a zrušením práva stavby, nemovitostní poplatok a obecní přírůžkou atd., nese oprávněný ze svého.

XVI.

Oprávněný se vzdává výslovně nároku z odpovědnosti za případné vady. Všechny práva i závazky, z této smlouvy, přecházejí při převodu práva stavby na právní nástupce oprávněného.

XVII.

Obě strany svolují výslovně, aby podle této smlouvy, ^{1/} v knihovní vložce číslo 1682 pozemkové knihy kat. území Michle bylo na pozemku č.kat. 792 nově přečíslovaném na č.kat. 2998 stavební parcela zapsáno právo stavby podle zákona ze dne 6.V.1947 čis. 88 Sb. po provedeném řízení podle §§ 22 až 25 téhož zákona, na dobu do dne 31.XII. roku 2006, a to pro pana Valentina Galata;

- 2/ v pozemkové knize pro kat. území Michle zřizena byla další nová knihovní vložka a v této vložce, aby
- a/ zapsáno bylo právo stavby na pozemek aa 1/ uvedený pro pana Valentina Galata na dobu do dne 31.XII.2006,
 - b/ vloženo bylo právo předkupní na právo stavby pro čl. stát - ÚNV hl.m.Prahy podle článku XIII. této smlouvy a zapsány závazky stavebníka podle článků V., VI.,VII., a VIII. této smlouvy ve prospěch Čsl.státu- Ústředního národního výboru hl.m.Prahy,
 - c/ na listě B/ a C/ zapsán byl zákaz zřízení práva stavby podle ustanovení článku XI. této smlouvy ve prospěch Čsl.státu - Ústřední národní výbor hl.m.Prahy,
 - d/ zapsána byla povinnost bydlení dle článku IX. této smlouvy,
 - e/ zapsán byl závazek platit Čsl. státu - ÚNV hl.m.Prahy,

roční stavební plat 35.50 Kčs slovy třicetpět korun
čsl.50 haléřů, se 4 % úrokem z prodlžení podle čl.III.
této smlouvy.

XVIII.

Proto smlouva se vyhotovuje v jediném prvopise,
který podrží Čsl.stát; druhá smluvní strana obdrží její opis.

Tomu na důkaz podpisy obou smluvních stran .

V Praze dne 10.května 1952

Valentin Galat, s.r.l.

1 - 11 - 12 1/00.

potvrzuje se pravost podpisu, který na této listině učinil pan
Valentin Galat, krejčí, bytem v Praze - Michli, v Vršovské-
ho hřbitova č. 172, jehož totožnost byla zákonitě prokazána.
Poplatek dle saz. pol. A 3 per 20.-- Kčs byl zapraven Státní
notářství v Praze 3, Na Kalfiči 7, dne devátého května roku
jednatřicetpětišedesátva. -----

Státní notář

Podpis nečítelný v.r.

L.S.

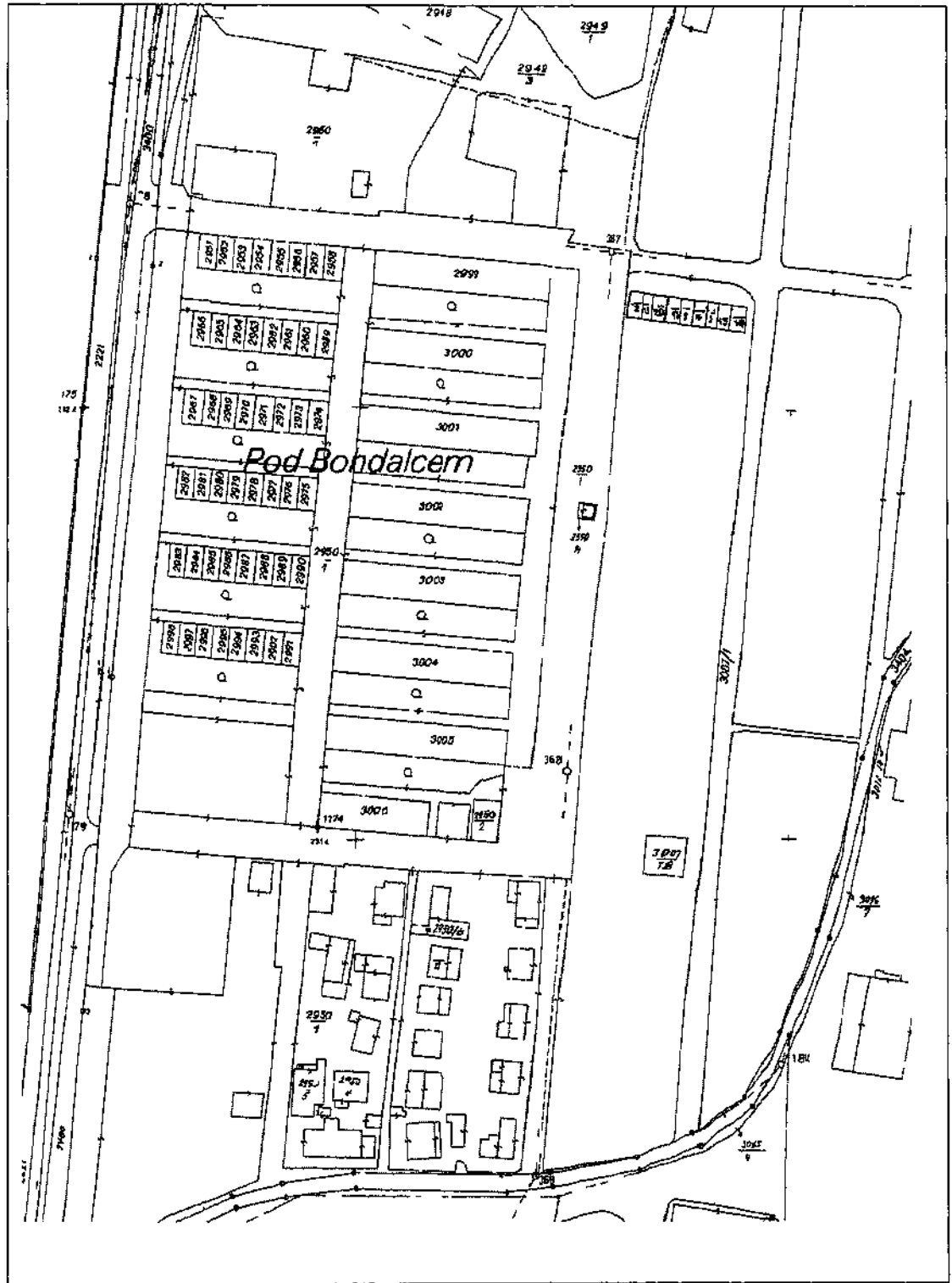
Státní notářství v Praze .

Za. XI/13-711.1-p 3007/Mich-52/4-Dr H.

V Praze dne 2.VII.1952.
Za ÚNV hlav. města Prahy :
Technický referent ÚNV:
Ing.arch.V.Kolátor v.r.

L.S.

Příloha č 9 Kopie katastrální mapy – domy zřízené na základě práva stavby



Příloha č.10: Právo stavby na konkrétním případě v Michli

Budova čp. na st. parc.č.	Právo stavby do	Právní vztah k pozemku pod budovou	Poznámky k převodu či přechodu práva stavby
čp. 1037 na parc.č. 2951	30.6.2006	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Disponováno bez závad
čp. 533 na parc.č. 2952	30.6.2006	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Disponováno bez závad
čp. 534 na parc.č. 2953	30.6.2007	Právo stavby z roku 1952, ale odkaz na zákon č. 88/1947 Sb.	Předmětem dědictví jen budova bez práva stavby
čp. 535 na parc.č. 2954	31.12.2006	Právo stavby podle středního občanského zákoníku	Disponováno bez závad
čp. 536 na parc.č. 2955		Právo osobního užívání - ze zákona změna na vlastnictví	
čp. 537 na parc.č. 2956		Právo osobního užívání - ze zákona změna na vlastnictví	
čp. 538 na parc.č. 2957	31.12.2006	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Předmětem převodu jen budova bez práva stavby
čp. 539 na parc.č. 2958		Právo osobního užívání - ze zákona změna na vlastnictví	
čp. 547 na parc.č. 2959	30.6.2003	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Dispozice bez závad
čp. 546 na parc.č. 2960	30.6.2006	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Předmětem dědictví jen budova bez práva stavby
čp. 545 na parc.č. 2961	30.6.2006	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Předmětem převodu jen budova bez práva stavby
čp. 544 na parc.č. 2962	30.6.2007	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Předmětem dědictví jen budova bez práva stavby
čp. 543 na parc.č. 2963	30.6.2006	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Dispozice bez závad
čp. 542 na parc.č. 2964	1.7.2007	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Dispozice bez závad
čp. 541 na parc.č. 2965		Právo osobního užívání - ze zákona změna na vlastnictví	
čp. 540 na parc.č. 2966		Právo osobního užívání - ze zákona změna na vlastnictví	
čp. 548 na parc.č. 2967	21.3.2007	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Dispozice bez závad
čp. 549 na parc.č. 2968	30.6.2006	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Dosud nedisponováno
čp. 560 na parc.č. 2969	30.6.2006	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Předmětem převodu jen budova bez práva stavby
čp. 551 na parc.č. 2970		Právo osobního užívání - ze zákona změna na vlastnictví	
čp. 552 na parc.č. 2971	30.6.2007	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Předmětem převodu jen budova bez práva stavby
čp. 553 na parc.č. 2972	30.6.2006	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Dosud nedisponováno
čp. 554 na parc.č. 2973	30.6.2006	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Předmětem převodu jen budova bez práva stavby
čp. 555 na parc.č. 2974	30.6.2007	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Předmětem převodu jen budova bez práva stavby
čp. 563 na parc.č. 2975		Právo osobního užívání - ze zákona změna na vlastnictví	
čp. 562 na parc.č. 2976	30.6.2007	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Dispozice bez závad
čp. 561 na parc.č. 2977	30.6.2006	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Předmětem dědictví jen budova bez práva stavby
čp. 560 na parc.č. 2978		Právo osobního užívání - ze zákona změna na vlastnictví	
čp. 559 na parc.č. 2979	30.6.2007	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Dispozice bez závad
čp. 558 na parc.č. 2980	1.4.2007	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	

Příloha č.10: Právo stavby na konkrétním případě v Michli

Budova čp. na st. parc.č.	Právo stavby do	Právní vztah k pozemku pod budovou	Poznámky k převodu či přechodu práva stavby
čp. 557 na parc.č. 2981	21.3.2007	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Dispozice bez závad
čp. 556 na parc.č. 2982	30.6.2006	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Předmětem dědictví jen budova bez práva stavby
čp. 564 na parc.č. 2983		Právo osobního užívání - ze zákona změna na vlastnictví	
čp. 565 na parc.č. 2984	30.6.2006	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Předmětem převodu jen budova bez práva stavby
čp. 566 na parc.č. 2985	30.6.2007	Právo stavby z roku 1952, ale odkaz na zákon č. 88/1947 Sb.	Předmětem převodu jen budova bez práva stavby
čp. 567 na parc.č. 2986		Právo osobního užívání - ze zákona změna na vlastnictví	
čp. 568 na parc.č. 2987		Právo osobního užívání - ze zákona změna na vlastnictví	
čp. 569 na parc.č. 2988	30.6.2007	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Předmětem soudního smíru jen budova bez práva stavby
čp. 570 na parc.č. 2989	30.6.2007	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Dispozice bez závad
čp. 571 na parc.č. 2990	30.6.2006	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Předmětem dědictví a převodu jen budova bez práva stavby
čp. 579 na parc.č. 2991	30.6.2007	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Dispozice bez závad
čp. 578 na parc.č. 2992		Právo osobního užívání - ze zákona změna na vlastnictví	
čp. 577 na parc.č. 2993		Právo osobního užívání - ze zákona změna na vlastnictví	
čp. 576 na parc.č. 2994	30.6.2006	Právo stavby vzniklé před účinností středního obč. zák.	Dispozice bez závad
čp. 575 na parc.č. 2995		Právo osobního užívání - ze zákona změna na vlastnictví	
čp. 574 na parc.č. 2996		Právo osobního užívání - ze zákona změna na vlastnictví	
čp. 573 na parc.č. 2997		Právo osobního užívání - ze zákona změna na vlastnictví	
čp. 572 na parc.č. 2998	31.12.2006	Právo stavby z roku 1952, ale odkaz na zákon č. 88/1947 Sb.	Předmětem dědictví a převodu jen budova bez práva stavby

Celkový počet práv stavby: 32

Z toho celkových počet zaniklých práv stavby: 20

Z toho dispozice se závadami : 16

Celkový počet práv osobního užívání: 16

XV POUŽITÁ LITERATURA

- Andrtse, L.: Učební kniha pandekt, Praha 1886
- Bárta, J.: K právu stavby vzniklému podle předpisů platných před současným občanským zákoníkem, Správní právo č. 4/2003
- Bohuslav, J.-Hartmann, A.: Sbíрка příkladů knihovnických žádostí a usnesení, 8. doplněné vydání, nakladatelství Linhart, Praha
- Dušek, P.: Problém děleného právního režimu pozemku a stavby z pohledu hypotečního financování v České republice, Právní rozhledy 1/1999
- Dvořák, F.: Pozemková kniha, nákladem Svazu čsl. soudních úředníků, Praha 1932
- Eliáš, J.: Některé problémy nového práva stavby, Právní obzor, Ročník XXXI, 1948
- Gauch, P.-Schönenberger, W.: Schweizerisches Zivilgesetzbuch mit Obligationenrecht, Schulthess Polygraphisches Verlag, Zürich 1994
- Gottwald, P.: BGB Sachenrecht, C.H.Beck'sche Verlagbuchhandlung, München 1994
- Kasanda, V.: Právo ke stavbě, Právník 1914
- Kincl, J.-Urfus, V.: Římské právo, Panorama, Praha 1990
- Krčmář, J.: Právo občanské II, Práva věcná, Praha 1930
- Malý, K.-Mikeš, J.: Právo stavby, Ad notam 6/1998
- Mikeš, J.: O fideikomisární substituci (výklad problematiky), Ad notam 3/2005
- Mühl, O.: Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Band 6. Sachenrecht, Verlag Kohlhammer, Stuttgart Berlin Köln 1989
- Neper, F.-Westerdijk, A.: Niederländisches Bürgerliches Gesetzbuch
- Nožička J.-Sýkora, V.: Stavební právo a stavební zákony vyvlastňovací, Praha 1937
- Pospíšil, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, ACADEMIA, Praha 1975
- Randa, A.: Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém, VII. vydání, nákladem České akademie pro vědy, slovesnost a umění, Praha 1922

- Rey, H.: Die Grundlage des Sachenrechts und das Eigentum, Band 1,
Stämpfli Verlag AG Bern 2000
- Rouček, F.-Sedláček, J.: Komentář k čsl. obecnému zákoníku občanskému a
občanské právo platné na Slovensku a
v Podkarpatské Rusi, nakladatelství Linhart, Praha
1935, reprint původního vydání, CODEX Bohemia,
s.r.o. 1998
- Skřejpková, P.- Soukup, L.: Antologie české právní vědy, Universita Karlova,
Praha 1993
- Sommer, O.: Učebnice soukromého práva římského, díl II. právo majetkové,
Praha 1946
- Stieber, M.: Věcné právo, návrh subkomitétu pro revisi občanského zákoníka
pro Československou republiku, 2. vydání, Ministerstvo
spravedlnosti, Praha 1924
- Svoboda, E.: Nové právo k povrchu, Právník 1914
- Svoboda, E.: Věcná práva uživacích, nakladatelství Všeherd, Praha 1923
- Špoková, E.: Právo stavby, časopis Ad notam, 2/2001
- Thisel, F.: Das Erbbaurecht – Ein verkanntes Instrument zur Steuerung der
kommunalen Flächennutzung, April 2004, dostupné na internetu
- Urfus, V.: Historické základy novodobého práva soukromého, 2. vydání, C.H.
Beck, Praha 2001
- Vančura, J.: Pandekty, 3. vydání, Všeherd 1920
- Vančura, J.: Úvod do studia soukromého práva římského, nákladem
vlastním, Praha 1923
- Zima, P.: Stručný úvod do práva stavby, Právní rozhledy 8/2005

XVI SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Knihovní vložka práva stavby list A – C
Knihovní vložka pozemku zatíženého právem stavby list A - C
- Příloha č. 2: Ruční list vlastnictví se zápisem práva stavby
- Příloha č. 3: Výpis z katastru nemovitostí se zápisem práva stavby
- Příloha č. 4: Tabulka – právo stavby evidované v katastru nemovitostí ke
dni 20.11.2006
- Příloha č. 5: Smlouva o právu stavby uzavřená podle zákona č. 86/1912 ř.z.
- Příloha č. 6: Smlouva o právu stavby uzavřená podle středního občanského
zákoníku
- Příloha č. 7: Smlouva o právu stavby podle středního obč. zák. obsahově
ale podle dosavadních předpisů
- Příloha č. 8: Smlouva o právu stavby podle zákona č. 88/1947 Sb. uzavřená
za účinnosti středního obč. zák.
- Příloha č. 9: Kopie katastrální mapy – domy zřízené na základě práva
stavby
- Příloha č. 10: Právo stavby na konkrétním případě v Michli