

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

**Srovnání právní úpravy stavby podle současného a nového
občanského zákoníku**

Diplomová práce

Autor: Eliška Popelková

Vedoucí práce: JUDr. Petr Šustek, Ph.D.

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 1. dubna 2012

.....
Eliška Popelková

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala JUDr. Petru Šustkovi, Ph.D. za odborné vedení a cenné rady při zpracování diplomové práce.

Obsah

Úvod	1
1 Zásada superficies solo cedit.....	4
1.1 Vývoj v římském právu	4
1.1.1 Institut superficies.....	5
1.2 Právní úprava podle ABGB a OZO	6
1.3 Vývoj v českém právu v druhé polovině 20. století.....	9
2 Současná občanskoprávní úprava stavby v českém právu.....	13
2.1 Vymezení pojmu stavba v občanskoprávním smyslu	14
2.2 Věc samostatná a součást věci	15
2.3 Nemovitost.....	19
2.3.1 Nadzemní stavba	22
2.3.2 Podzemní stavba	24
2.3.3 Vymezení staveb judikaturou	27
2.4 Pozemek.....	31
2.5 Superficies solo non cedit.....	32
2.6 Neoprávněná stavba v občanskoprávním smyslu	35
2.6.1 Uspořádání poměrů u neoprávněné stavby.....	36
3 Právní úprava stavby v novém občanském zákoníku	38
3.1 Nové vymezení pojmů.....	40
3.1.1 Věc a součást věci	41
3.1.2 Nemovité věci	45
3.2 Právo stavby.....	46
3.2.1 Stavba na cizím pozemku	48
3.3 Přejícná ustanovení.....	50
Závěr	53
Seznam zkratk	55
Použitá literatura	56

Úvod

Stavba jako prvek uspokojující hlavně základní lidskou potřebu na bydlení, ale i další potřeby například ekonomické, byla jako první upravena v římském právu, konkrétně v Zákoně dvanácti desek a prostupuje celou historií až do dnešní doby. Ve své diplomové práci se zaměřuji na institut stavby v občanskoprávním smyslu, tedy právní úpravu stavby a to jak podle současného občanského zákoníku, tak podle nového občanského zákoníku. Budu se zabývat pojmem stavba v občanskoprávním smyslu, i když české právo zná i institut stavby ve veřejnoprávním smyslu vymezený stavebními předpisy, tohoto vymezení se ale dotknou jen okrajově. Tuto práci píši za stále platnosti a účinnosti občanského zákoníku z roku 1964, kdy je ovšem již schválený nový, velmi významný a reformní občanský zákoník, jehož účinnost se očekává 1. ledna 2014.

Právní úprava stavby je úzce spojena se zásadou *superficies solo cedit*, která vyjadřuje princip, že vše, co je spojeno s pozemkem, tedy i stavba, je jeho součástí a spadá do vlastnictví vlastníka pozemku. Tato zásada platila v českém státě do poloviny 20. století, kdy byla se změnou režimu zrušena a tento stav se uchoval dodnes. Rekodifikace občanského zákoníku počítá se znovuzavedením této zásady do českého právního řádu po více jak šedesáti letech. V souvislosti se *superficiální* zásadou závisí právní režim stavby hlavně na vývoji pojetí věci jako věci samostatné, součástí věci a také nemovitosti. Samozřejmě nelze také opomenout pozemek, který má ale od počátku neměnicí se povahu.

Cílem mé práce je vytvořit srovnávací studii právní úpravy stavby podle současného občanského zákoníku a nového občanského zákoníku. Dále také poskytnout přehled problematiky stavby a možné výhody nebo nevýhody její úpravy v novém občanském zákoníku v souvislosti s přechodem na zásadu *superficies solo cedit*. Zaměřuji se hlavně na odlišné dělení věcí a jejich vymezení oběma zákony a judikaturou, což budu demonstrovat také na konkrétních příkladech. Hlavním cílem je podrobně popsat současné pojetí stavby v platném občanském zákoníku se zaměřením na nedostatky a nejvíce problematické oblasti a tuto úpravu konfrontovat se změnami, které přinese nový občanský zákoník. Je třeba poukázat na největší nedostatky současné úpravy a vypořádat se s otázkou, jestli nová úprava stavby tyto nedostatky odstraňuje.

Problematickou oblastí je hlavně vymezení a interpretace pojmu stavba v současné úpravě.

Záměrem není kritizovat, jestli bylo správné a potřebné zavést ustanovení upravující zásadu superficies solo cedit a další ustanovení. Cílem je hledat a analyzovat problémy, které s touto razantní změnou jistě vyvstanou, se kterými se ale musí počítat a vypořádat se s nimi. Nový občanský zákoník zavedením zásady superficies solo cedit způsobí diskontinuitu v právní úpravě stavby, proto je také třeba se vypořádat s výkladem a aplikací ustanoveních v novém občanském zákoníku při absenci předchozí judikatury, komentářů apod. Snažím se pojmut stanovené téma konkrétně, bez zbytečného zabředávání do veřejnoprávní úpravy, pokud to není nezbytně nutné. Nelze opomenout ani historický vývoj právní úpravy stavby.

Práce je členěna do třech hlavních částí a každá část má dále oddíly. První část se zabývá zásadou superficies solo cedit jako stěžejním principem souvisejícím se stavbou. Tato část je spíše deskriptivní vzhledem k tomu, že bylo potřeba uvést podrobně její vývoj od římského práva, přes stěžejní úpravu v ABGB, až po vývoj v druhé polovině 20. století, kdy byla tato zásada zrušena a v podstatě zavedena zásada opačná. Důležitý je zde také vývoj úpravy součásti věci. Dále jsou zde uvedeny související právní vztahy k pozemkům jako institut superficies a právo stavby.

Druhá část je věnována současné občanskoprávní úpravě stavby. Zde se podrobně zabývám nejdůležitějším vymezením stavby jako věci samostatné, součásti věci a věci nemovité, přičemž v souvislosti s tím nelze opomenout vymezení pozemku. Bylo nezbytné vymezit stavbu jak pomocí definic v zákoně, které ovšem často chybí nebo jsou velmi stručné, tak pomocí judikatury. Obecné definice jsou zde aplikovány na konkrétních příkladech a analyzovány, přičemž k tomu slouží příklady jak ze soudní praxe, tak teoretické. Dále v této části rozebírám výhody a nevýhody současné absence zásady superficies solo cedit. V závěru této části je obecněji rozebrána problematika neoprávněné stavby a možnosti uspořádání poměrů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby.

V třetí a závěrečné části se zabývám právní úpravou stavby v novém občanském zákoníku. Snažím se poukázat na možné problémy, které by mohly vzniknout v souvislosti s diskontinuitou právních úprav ohledně zavedení zásady superficies solo cedit. Je zde uvedeno, jak se změnilo dělení na věci samostatné, součásti věci a věci

movité. Zmiňuji také nové pojmy zaváděné novým občanským zákoníkem, čehož se týká i právo stavby. Velmi důležitá jsou z dnešního pohledu také přechodná ustanovení řešící úpravu přechodu na superficiální zásadu staveb vzniklých před účinností nového občanského zákoníku. Nelze také nezmínit úpravu stavby na cizím pozemku, která nahrazuje dnešní neoprávněnou stavu.

1 Zásada superficies solo cedit

Stavba jako taková by nemohla vzniknout bez zemského povrchu, na kterém, případně pod kterým je postavena a s nímž je určitým způsobem spojena. Definice stavby a vše, co se může pod tímto pojmem chápat, bude vymezeno v části druhé. Povrch, tedy pozemek, je vždy považován za věc nemovitou, ať již historicky nebo podle současného či navrhovaného občanského zákoníku. Stavba i pozemek jsou nyní považovány za předmět vlastnictví každý samostatně, v průběhu historického vývoje tomu tak ale většinou nebylo. Proto je nutno vyzdvihnout zásadu superficies solo cedit, která určuje, jaké právní postavení bude mít stavba na pozemku. Latinské spojení superficies solo cedit v překladu doslovně znamená „povrch ustupuje půdě“, jinak řečeno stavba je součástí pozemku. Většina evropských států, zejména Rakousko či Německo, má tuto zásadu zakotvenou ve svém právním řádu. Odpadá tím plno problémů, jako například kolize dvou vlastnických práv různých vlastníků stavby a pozemku. Pokud vlastník pozemku postaví z cizího materiálu stavbu, stane se vlastníkem stavby, i když někdo jiný je stále vlastníkem materiálu.¹ Zde plyne jediné otázka, zda je možné materiál zpět vindikovat nebo požadovat náhradu hodnoty materiálu. Současné české právo zásadu superficies solo cedit nezná.

1.1 Vývoj v římském právu

Stavba v římském právu nebyla považována za samostatnou věc, pokud byla spojena s pozemkem. Nemohla být tedy sama předmětem právních vztahů, ale jen jako tzv. „věc složitá“, to znamená dohromady s pozemkem.² První zmínka o zásadě superficies solo cedit byla již v Zákoně dvanácti desek, který rozlišoval pozemky, jako věci nemovité, a ostatní věci. Většina pramenů ale odkazuje na jednu z prvních popsaných definic této zásady v Gaiově učebnici práva ve čtyřech knihách: „*Kromě toho se podle přirozeného práva stává naším vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě, (a to) i kdyby stavěl pro sebe: protože povrch ustupuje půdě.*“³ V souvislosti s tím

¹SKŘEJPEK, Michal; BLAHO, Peter. *IUSTINIANI INSTITUTIONES JUSTINIÁNSKÉ INSTITUCE*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství Karolinum, 2010. s. 101. ISBN 978-80-246-1749-7.

²KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK Michal. *Římské právo*. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha: Nakladatelství C.H.Beck, 1997. s. 83-84. ISBN 80-7179-031-1.

³KINCL, Jaromír. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. s. 113. ISBN 978-80-7380-054-3.

se pozemek označoval jako věc nemovitá a ohraničením se z něj stala věc samostatná resp. věc hlavní. Plyne z toho, že vše, co je postavené na pozemku případně na něm vyrostlo a je s ním pevně spojeno, je jeho součástí jako věci hlavní. Stavba podle zásady superficies solo cedit musela sdílet osud věci hlavní jako její součást. Podle mého názoru ale doslovný překlad „povrch ustupuje půdě“ není zcela správný ve smyslu, jak dnes tuto zásadu chápeme my, protože zahrnuje jen věci, které jsou nad pozemkem, tudíž nezahrnuje podzemní stavby. Římské právo ale obsahuje ještě jednu, doplňující zásadu dominus soli est dominus coeli et infernorum, tedy „pán půdy je pánem nebes i podsvětí“, což v podstatě znamená, že osud pozemku má sledovat vše, co je jak v prostoru kolmého sloupce nad pozemkem, tak i ve výšce pod povrchem pozemku. Zásada superficies solo cedit byla projevem tehdejšího chápání vlastnictví jako skutečně absolutního práva bez jakéhokoliv omezení, výlučného práva ve smyslu vyloučení všech třetích osob z působení na věc, přímého a úplného panství nad věcí, myšleno tím nejširší myslitelné právo k věci, s níž může vlastník nakládat zcela libovolně.⁴

Vlastnictví k pozemkům se převádělo speciální formou tzv. mancipací, věci převáděné touto formou se nazývaly res mancipi. Mancipace se prováděla slavnostním jednáním za přítomnosti pěti svědků a jednoho vážného nebo jednáním před státním úředníkem. Jelikož v Římě nebyl zaveden žádný registr pozemků nebo pozemkové knihy, byl právě tento slavnostní akt vhodný k zajištění publicity převodu pozemků. Mancipace měla zajistit jejich náležitou evidenci a přehled jejich pohybu a byla tedy v této době zárukou právní jistoty.⁵

1.1.1 Institut superficies

Služebnostmi neboli latinsky servitutes byla označována práva podobná věcným právům k věci cizí, ta samotná Římané ještě neznali, za práva věcná k věci cizí byly označeny až daleko později. Nejstaršími služebnostmi byly služebnosti pozemkové, později se vyvinuly i služebnosti osobní, tedy osobní užívání cizí věci. Tento vývoj se odrazil v budoucím rozdělení věcných břemen na in rem (věcná) a in personam (osobní). Služebnost spočívala jen v tom, že vlastník musel strpět její výkon a to

⁴ BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 2., přeprac. vyd. Praha: Nakladatelství Akademie věd České republiky, 1994. s. 96-97. ISBN 80-200-0243-X.

⁵ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK Michal. *Římské právo*. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha: Nakladatelství C.H.Beck, 1997. s. 86, 170. ISBN 80-7179-031-1.

většinou od souseda resp. vlastníka sousedního pozemku, v tom smyslu omezovala vlastnická práva dvou sousedů navzájem, jako by jeden pozemek „sloužil“ druhému.⁶

O služebnostech se zmiňují jen okrajově, ráda bych hlavně upozornila na institut superficies neboli „právo stavby na cizím pozemku“, které bylo také podobné věcným právům k věcem cizím avšak nebyla to služebnost. Přestože zásada superficies solo cedit byla všeobecně platná a užívaná, neplatila však bezvýjimečně. Výjimkou byl právě institut superficies. Superficies bylo obsahově velmi rozsáhlé a tím hodně podobné vlastnictví. Obsahovalo kupříkladu právo disponovat se stavbou, právo zřídit k ní věcná práva k věci cizí, právo zřídit k ní zástavní právo nebo ji i zbořit. Superficiáři, oprávněnému ze superficies, příslušela i ochrana proti třetím osobám stejně jako vlastníku. Těmito oprávněními se právo stavby lišilo od služebností. Po skončení práva stavby nabyt stavbu do vlastnictví vlastník pozemku. Původně nebylo ale právo stavby řazeno mezi věcná práva, jednalo se o povolení městských úředníků ke zřízení stavby na městském pozemku za určitý poplatek, aby na nich osoby mohly stavět budovy a řešit tak své bytové potřeby. Později se začalo vztahovat i na soukromé pozemky a to ve formě pachtu.⁷ Nájemní vztahy k pozemkům uzavíraly soukromé osoby na základě dlouhodobých nájemních smluv. Superficies mezi věcná práva začalo řadit až justiniánské právo. Právo stavby se zachovalo až do 20. století, kde bylo jako právo dědičné a zcizitelné zakotveno v německém občanském zákoníku („BGB“) z roku 1900 a v Rakousku bylo zavedeno vlastním zákonem č. 86/1912 ř. z.

1.2 Právní úprava podle ABGB a OZO

Římské právo se zásadou superficies solo cedit se promítlo i do Všeobecného občanského zákoníku („ABGB“)^{8 9} z roku 1811, jednoho z nejvýznamnějších občanských zákoníků právní historie, který byl vyhlášen patentem č. 946 zákonů soudních a platil v zemích rakouského císařství vyjma Uher. Do práva Československé republiky byl ABGB inkorporován zákonem č. 11/1918 Sb., tzv. „recepční normou“ pod názvem Československý obecný zákoník občanský („OZO“) a platil až do konce

⁶ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK Michal. *Římské právo*. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha: Nakladatelství C.H.Beck, 1997. s. 190-191. ISBN 80-7179-031-1.

⁷ BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 2., přeprac. vyd. Praha: Nakladatelství Akademie věd České republiky, 1994. s. 262. ISBN 80-200-0243-X

⁸ Původní inspirací byly právě konkrétně Justiniánovy instituce.

⁹ Originální název Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, zákon č. 946/1811 ř. z.

roku 1950. OZO byl v podstatě jen převzatý ABGB, oba měly tudíž stejná paragrafová znění.

ABGB resp. OZO upravuje nemovitosti jako: „*Věci, které bez porušení jejich podstaty z jednoho místa na druhé lze přenášeti, jsou movité; jinak jsou nemovité. Věci, které o sobě jsou movité, pokládají se v právním smyslu za nemovité, tvoří – li na základě zákona nebo vlastníkova určení příslušenství nemovité věci.*“¹⁰ První věta negativně definuje nemovitosti jako všechny ostatní věci odlišné od věcí movitých. Z definice plyne, že za nemovitosti se považují jednoznačně pozemky, ale i stavby, pokud jsou pevně spojeny se zemí a nelze je přesunout, aniž by se znehodnotily. Znehodnocující kritérium je dnes typické pro vymezení součástí věci. Významný komentář k OZO od profesorů Roučka a Sedláčka výslovně uvádí jako nemovitosti vestavěné budovy, u kterých nezáleží na tom, jestli jsou zapsané ve veřejných knihách či nikoliv.¹¹ Následující ustanovení vymezovalo příslušenství věci, ne však zcela jasně: „*Příslušenstvím rozumí se to, co bývá s věcí trvale spojeno. Sem patří nejen přírůstek věci, pokud není od ní oddělen; nýbrž i vedlejší věci, bez nichž hlavní věci nelze užívat nebo o kterých zákon nebo vlastník věci určil, aby se jich trvale k hlavní věci užívalo.*“¹² Přestože OZO jednoznačně nerozlišoval mezi příslušenstvím a součástí věci, můžeme toto ustanovení o příslušenství interpretovat tak, že mělo být chápáno jednak jako příslušenství v pravém slova smyslu („*vedlejší věci, bez nichž hlavní věci nelze užívat nebo o kterých zákon nebo vlastník věci určil, aby se jich trvale k hlavní věci užívalo*“), a jednak jako součást věci („*co bývá s věcí trvale spojeno*“). Při hodnocení možnosti oddělení součástí věci od věci hlavní se právě zde uplatní znehodnocující kritérium. Z výše uvedeného vyvozují, že OZO pokládal stavby za součásti věci, které musely sledovat osud věci hlavní tedy pozemku. Jelikož součást věci nebyla věcí v právním smyslu, tak stavbu nebylo možno převést, zastavit apod. Dává mi za pravdu i komentář „Rouček – Sedláček“ ohledně ustanovení §297, kde je upravena zásada superficies solo cedit takto: „*Rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na pozemku zřízeny s tím úmyslem, aby trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy se vzdušným prostorem v kolmé čáře nad nimi; rovněž: nejen vše, co do země je zapuštěno, ve zdi upevněno,*

¹⁰Zákon č. 946/1811 ř. z., ABGB, §293.

¹¹ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír aj. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému... Díl druhý.* Praha: Nakladatelství V. LINHART, 1935. s. 27.

¹²Zákon č. 946/1811 ř. z., ABGB, §294.

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 užívalo: například u studní okovy, provazy...“ Komentář „Rouček – Sedláček“ vykládá toto ustanovení jako opět zcela nerozlišující součást věci od příslušenství. Za stavbu jako součásti pozemku dále pokládá nejen budovy či domy, ale i ploty, studně, stoky, prostě vše, co je do pozemku upevněno a má trvalý charakter. Pro stavbu byl tedy rozhodující charakter trvalosti, v tom případě se stala součástí pozemku, byla – li postavena jen jako stavba dočasná, součástí pozemku se nestala. Konečně zahrnuje do tohoto ustanovení i vše, co je v prostoru pod pozemkem jako jeskyně, tunely i vybrané nerosty.¹³

Výjimkou ze zásady superficies solo cedit byly tzv. superaedifikáty, tedy stavby dočasně zřízené na cizím pozemku například z titulu pachtu, nájmu nebo práva stavby. Nesplňovaly totiž podmínku trvalosti. Nebyly tudíž součástí pozemku a byly považovány za věci samostatné, jednalo se tedy o věci movité. Nájemce byl povinen po skončení nájemní smlouvy vrátit pozemky bez stavby. Platila zde ale odchylka pro stavby zřízené podle zákona o právu stavby z roku 1912, kde se tyto stavby staly příslušenstvím, v nynějším smyslu součástí práva stavby a tím i věcí nemovitou, jelikož se právo stavby považovalo za nemovitost.¹⁴ Stále ale nebyly součástí pozemku. V dnešním občanském zákoníku se při posuzování, jestli je stavba součástí pozemku podmínka trvalosti nevyžaduje. Komentář „Roučka – Sedláčka“ uvádí stavby považované za superaedifikáty, které nebyly součástí pozemku, jelikož nesplňovaly kritérium trvalosti, resp. nebyly zjevně postaveny za trvalým účelem, jako například tržní stánky, divadelní arény, kiosky, tribuny atd.¹⁵

Jak již bylo zmíněno výše, právo stavby bylo v Německu zakotveno v BGB jako dědičné, zcizitelné a samostatné věcné právo k věci cizí, resp. právo mít na cizím pozemku vlastní stavbu. Nebylo však vymezeno ani ve vztahu ke stavbě, ani nebyl vymezen okruh subjektů, které mohly právo stavby zřídit, jako tomu bylo v Rakousku. V praxi právo stavby většinou zřizovaly jen veřejnoprávní instituce, hlavně německý stát a velká města, které tím umožnily rozvoj bytové výstavby bez nákladu na opatření

¹³ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír aj. *Komentář k Československému občanskému zákoníku... Díl druhý*. Praha: Nakladatelství V. LINHART, 1935. s. 44.

¹⁴ Tamtéž.

¹⁵ Tamtéž, s. 43.

pozemků.¹⁶ V Rakousku bylo zavedeno právo stavby zákonem č. 86/1912 ř. z., který byl také recepční normou převzat do českého práva. Na rozdíl od BGB zde byly jasně uvedeny subjekty, které mohou právo stavby zřizovat, a to stát spolu s dalšími veřejnoprávními institucemi, veřejnými fondy, církvemi a společensky prospěšnými organizacemi. Ustanovení v BGB bylo nahrazeno roku 1919 nařízením, které po vzoru Rakouska upravilo vztah mezi stavbou a právem stavby, tak že stavba se stala jeho součástí a samotné právo stavby se začalo zapisovat do pozemkové knihy.¹⁷ Právo stavby v rakouském zákoně bylo omezeno na minimální dobu trvání třiceti let a maximálně se mohlo zřídít na osmdesát let. V roce 1990 byla doba změněna na deset až sto let. Podle mého názoru tato maximální doba již hraničí s přílišným, téměř absolutním omezením vlastnického práva vlastníka pozemku.

K platnému převodu nemovitosti, to znamená pozemku současně se stavbou, bylo třeba zápisu do registru resp. pozemkových knih. Zápis se nazýval vklad a měl konstitutivní povahu. Do pozemkových knih se zapisovalo i právo stavby formou věcného práva k pozemku. Vzniklo tak vlastnické právo ke stavbě a užívací právo k pozemku. Existovala ještě druhá evidence tzv. katastrální knihy, kde se neevidovaly vlastnické vztahy jako v pozemkových knihách, ale sloužily k daňovým účelům. K rozlišení byla tedy rozhodující funkce, kterou plnily.¹⁸

1.3 Vývoj v českém právu v druhé polovině 20. století

Po druhé světové válce se Československo vrátilo k právnímu řádu platnému za první republiky tedy i k OZO. Na základě konfiskačních zákonů se začalo občanské právo měnit a potřeba jeho přepracování byla završena změnou režimu v roce 1948. Začal se připravovat nový občanský zákoník, který měl umožnit tzv. socialistickou výstavbu. „Šlo o to vytvořit právní stát, který by umožnil lépe prosadit totalitní tendence komunistické vlády a zlikvidovat sto let budované základy demokratického právního

¹⁶ MALÝ, Karel; MIKEŠ, Jiří. Právo stavby. *Ad Notam*. 1998, č. 6, s. 125. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>

¹⁷ Tamtéž.

¹⁸ PEKÁREK, Milan; PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. přeprac. a rozš. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2003. s. 200. ISBN 80-210-3238-3.

řádu.¹⁹ Nakonec byl přijat zákon č. 141/1950 Sb., tzv. střední občanský zákoník („SOZ“), účinný od 1. ledna 1951.

SOZ byl zjednodušen ve snaze udělat ho pochopitelnějším široké veřejnosti, bohužel v některých otázkách byl zjednodušen až moc. SOZ ještě respektoval soukromé vlastnictví, preferoval ale vlastnictví socialistické. Socialistické vlastnictví mělo formu, buď národního majetku, nebo družstevního vlastnictví. Byla zavedena nová kategorie vlastnictví osobního, dále také jednotný institut věcných břemen, do kterého spadaly služebnosti i věcná břemena.²⁰ Byla zrušena zásada superficies solo cedit a to hlavně z důvodu kolektivizace zemědělství a rozvoje tzv. jednotných zemědělských družstev, což by s touto zásadou nebylo možné, protože by stavby družstev nemohl vlastnit stát, ale případly by do vlastnictví vlastníka pozemku. Zrušení této zásady mělo umožnit sdružení pozemků do zemědělských družstev kolektivizací, to znamenalo, že pozemky zůstaly v soukromém vlastnictví, ale socialistické organizace k nim dostaly užívací právo, tím pádem stavby zřízené družstvem se staly vlastnictvím takového družstva.²¹

Byl zde zaveden dříve nerozlišovaný institut součásti věci, a to v podobě obdobné dnešní úpravě: „*Součástí věci je všechno, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc anebo její oddělitelná část poškodila nebo podstatně znehodnotila.*“²² SOZ ovšem jednoznačně stanovil, že stavba není součástí pozemku, ale součástí je vše ostatní, co na něm vzejde. Tím byla zrušena zásada superficies solo cedit. SOZ považoval za věci nemovité jak pozemky, tak trvalé stavby, a dále výslovně upravoval v § 155, že vlastníkem stavby může být osoba odlišná od vlastníka pozemku, tím pádem mohla být stavba předmětem jak vlastnictví soukromé osoby, tak vlastnictví státního nebo družstevního. Z toho plyne, že stavba byla věc samostatná, tudíž schopná být sama předmětem právních vztahů jak tomu bylo u tzv. trvalého užívání pozemku. Socialistické právnické osoby (např. družstva) mohly dostat toto právo trvalého užívání pozemku²³ a mohly na něm zřídit trvalou stavbu. Jinak bylo pro zřízení stavby na cizím pozemku nezbytné mít právo stavby podle § 160 až 165 SOZ. Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby, který nahradil zákon z roku 1912, na

¹⁹ SCHELLOVÁ, Ilona; SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy*. Brno: Nakladatelství Doplněk, 1993. s. 27. ISBN 80-210-0597-1.

²⁰ Tamtéž, s. 29-30.

²¹ ELIÁŠ, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*, 2007, č. 4, s. 119. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>

²² Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, § 24.

²³ Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, § 103, odst. 2.

druhou stranu stanovil, že pokud je stavba zřízena na základě práva stavby, není věcí samostatnou, nýbrž součástí práva stavby. „V případě, že byla zřízena stavba na cizím pozemku bez práva stavby nebo trvalého užívání pozemku, nedošlo k oddělenému vlastnictví pozemku a stavby, ale bylo nutné na tyto případy analogicky použít § 125 SOZ.“²⁴ ²⁵ Tento zákon platil jen krátce a byl nahrazen právě úpravou práva stavby v SOZ. Právo stavby se stále zapisovalo do pozemkových knih. Upustilo se také od intabulačního principu, tedy zápisu vkladem do pozemkových knih, zápis měl pouze deklaratorní charakter. Vlastnictví k pozemkům a stavbám se tím pádem nabývalo již uzavřením smlouvy samotné nebo přecházelo ze zákona, výrokem soudu nebo orgánu veřejné správy.

SOZ platil jen krátký čas a jelikož nebyl dostatečně „socialistický,“ byl v roce 1964 přijat poslední občanský zákoník, po novelizacích platný dodnes jako zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník („OZ“). Tento občanský zákoník znamenal opravdu propad úrovně občanského práva. Také vycházel ze zásady odděleného vlastnictví ke stavbě a pozemku jako SOZ, ale omezil se jen na zúžené vymezení stavby jako nemovité věci a vynechal ustanovení o součásti pozemku. Až novelou č. 509/1991 Sb. („velká novela“) bylo opět výslovně řečeno, že stavba není součástí pozemku. Navíc občanský zákoník postrádal některé základní instituty jako například držbu, vydržení, věcná břemena aj., ty byly zpět navraceny až novelou č. 131/1982 Sb. Uživací právo socialistických organizací bylo tak obsahově rozsáhlé a omezovalo tím vlastnictví soukromníka natolik, že vlastník neměl skoro žádná oprávnění a v podstatě mu zbylo jen tzv. holé vlastnictví.

Občanský zákoník také postrádal ustanovení o právu stavby, měl ale institut osobního užívání pozemku. Právo osobního užívání pozemku spočívalo v tom, že socialistická organizace přenechala fyzické osobě předmět užívání resp. pozemek,²⁶ na němž si občané mohli zřídit například dům, chatu, garáž apod. a tyto stavby pak spadaly

²⁴POHLOVÁ, Alena. Vlastnictví pozemku a stavby. *Právní rádce*, 2006, č. 5, s. 5. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>

²⁵V §125 SOZ bylo jasně vidět upřednostňování socialistického vlastnictví: „Zpracuje – li cizí věc v dobré víře socialistická právnická osoba, je výrobek v socialistickém vlastnictví, jinak se věc, lze – li tak učinit, uvede v předešlý stav.“

²⁶Zmiňuji hlavně pozemek, ale mohl to být i byt nebo místnost.

do osobního vlastnictví občana.²⁷ Velkou novelou se osobní užívání pozemku změnilo na vlastnické právo fyzické osoby.

Zákon o pozemkových knihách byl nahrazen zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Evidence nemovitostí měla spravovat především údaje nutné pro hospodářské plánování, řízení hospodářství a zemědělské výroby. U smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti se vyžadovala registrace státního notářství, jako podmínka jejich účinnosti.

Současné znění OZ má základ právě ve velké novele, která nabyla účinnosti 1. 1. 1992, jelikož bylo potřeba upravit občanské právo v souvislosti se změnou režimu po roce 1989. Po této novele začaly platit i další související zákony, jako třeba zákon o katastru nemovitostí, který nahradil zákon o evidenci nemovitostí a kterým se znovu zavedl intabulační princip pro smluvní nabývání věcných práv k nemovitostem. Zapisuje se tedy hlavně vlastnické právo, věcná břemena, zástavní právo a právo předkupní. Vlastnictví k nemovitostem se nyní nabývá vkladem do katastru nemovitostí, který se provádí na základě titulu, například je to kupní smlouva.

²⁷ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §205 a §217.

2 Současná občanskoprávní úprava stavby v českém právu

Zásada superficies solo cedit neplatí v českém právním řádu již víc jak šedesát let a ani velkou novelou nebyla do současné právní úpravy stavby zanesena, jak je zmíněno výše. Pro lepší pochopení problematiky stavby je nutné nejprve správně vymezit v občanskoprávním pojetí její základní podstatu jako věci, nemovitosti apod. S vymezením pojmu stavby vznikají problémy, jelikož není v občanském zákoníku její definice více rozvedena, než že stavba je nemovitostí a není součástí pozemku, navíc druhů staveb je velké množství. Stavbou se nerozumí jen budova, ale například také vodní přehrada, most, vysílač nebo vodovod.

Značné problémy může absence definice stavby způsobit například při oceňování majetku a posléze i při jeho převodu. Pro názornou ukázkou lehce zabrousím do obchodního práva. Představte si, že velká obchodní společnost chce koupit tovární komplex a je potřeba tento majetek ocenit podle § 196a odst. 3, obchodního zákoníku. Tovární komplex bude nejspíše obsahovat velkou spoustu věcí, a to jak movitostí jako nářadí a pojízdných strojů, tak věcí nemovitých. Pro zpracování znaleckého posudku je třeba vymezit stavby, aby mohly být oceněny. Správné uvedení staveb ve znaleckém posudku je důležité proto, že tyto stavby se pak uvádí i v kupní smlouvě a zde může nastat problém. Složitá na vymezení je například jeřábní konstrukce, která je určená k přenášení těžkých břemen v hale, přitom je zapuštěná do stěn haly, ale také má podpěrné sloupy zapuštěné do země. Bude se jeřábní konstrukce považovat za samostatnou věc, a proto se musí definovat ve smlouvě samostatně nebo to bude součástí haly a tím pádem bude převedena současně s halou, tudíž se ve smlouvě zmiňovat nebude? Může zde nastat problém s tím, že některé věci zůstanou ve vlastnictví původního majitele a nepřejdou tak na kupujícího, protože nebyly správně definovány ve znaleckém posudku, resp. následně v kupní smlouvě. Další podobný případ složitý na vymezení je váha pro nákladní automobily, která je z části zapuštěná v zemi. Bude se ta považovat za samostatnou věc nebo bude převedena jako součást pozemku současně s ním? Další sporné stavby mohou být například různé nádrže v zemi, chladicí věže, transformátory, odvodňovací zařízení apod. Je zřejmé, že správné vymezení stavby jak vůči ostatním stavbám, tak vůči pozemku je opravdu důležité a v žádném případě se nelze obejít bez judikatury.

2.1 Vymezení pojmu stavba v občanskoprávním smyslu

V občanskoprávním pojetí je důležité vymezení stavby jako věci, to znamená, že stavba musí být věc samostatná, aby byla způsobilá být předmětem občanskoprávních vztahů, hlavně vlastnického práva. Stavba, která není věcí podle § 119 odst. 2, občanského zákoníku je součástí pozemku a tím pádem není věcí v právním smyslu (mohla by být ale takové věci movitou). V občanském zákoníku je stavba chápána staticky, tedy jako výsledek stavební činnosti. Na rozdíl od toho stavební zákon chápe stavbu jako širší pojem. Ve veřejném právu je stavba vykládána nejen jako věc, tedy výsledek stavební činnosti, ale i jako samotná stavební činnost ještě před tím, než se stavba věcí stane, tedy jako proces stavění. Doslova stavební zákon definuje stavbu takto: „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.*“²⁸ Již zahájení stavebních prací je tedy chápáno jako stavba, to je ještě v době, kdy se zatím nejedná o věc dle OZ. Stavba je tím pádem stále součástí pozemku a nemůže být sama předmětem občanskoprávních vztahů. Z hlediska občanského práva ale není podstatné, jak stavbu vymezuje stavební zákon.

U nadzemních staveb se pro stavbu v občanskoprávním smyslu může použít definice z katastrálního zákona.²⁹ Definice je sice v katastrálním zákoně uvedená pro budovy, Nejvyšší soud ale tuto definici zobecnil na všechny nadzemní stavby. Okamžik, ve kterém vzniká vlastnické právo ke stavbě, protože se stavba stává věcí, určuje Nejvyšší soud takto: „... *pro posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci je rozhodný okamžik, v němž je stavba vybudována minimálně do takového stádia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují k dokončení druhově i individuálně určené věci. Tímto minimálním okamžikem je u nadzemních staveb stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.*“³⁰ Aby byly nadzemní stavby chápány jako samostatné věci, musejí mít vystavěno alespoň jedno nadzemní podlaží a musí být u nich patrné technické a funkční uspořádání tohoto prvního nadzemního podlaží. Požadavek

²⁸ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), §2 odst. 3

²⁹ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, § 27 písm. l

³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2534/2000. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz>>

technického a funkčního uspořádání plyne z definice katastrálního zákona pro rozestavěné budovy. Aby se tedy nadzemní stavba stala věcí podle OZ, stačí, když bude ve fázi rozestavěnosti, nemusí to být stavba hotová. Předtím, než stavba dosáhne požadavku minimálně jednoho nadzemního podlaží, není samostatnou věcí, jak je zmíněno výše.

Jak by se v tuto chvíli řešila kupříkladu situace, kdy investor (stavebník) začal stavět velké obchodní centrum na cizím pozemku, ať již na základě smlouvy nebo věcného břemene, a ještě předtím než je vystavěno první podlaží dojdou stavebníkovi prostředky na výstavbu a nemůže jí tak dokončit. Stavebník by potřeboval stavbu prodat, aby ji dokončil někdo jiný. Stavba má už minimálně základy, na které byl použit cizí materiál, stavba ale ještě není věcí v právním smyslu a stavebník ji tedy prodat nemůže, protože není její vlastník. Otázkou je, jak tedy s takovou stavbou může naložit. Tuto situaci občanský zákoník neřeší. Podle mého názoru je samozřejmě nejlepší vše vyřešit dohodou. To by v tomto případě neměl být problém, protože stavebník stavěl na základě určitého titulu (věcné břemeno, smlouva) a nešlo by tedy o neoprávněnou stavbu. Vlastník by měl stavebníkovi poskytnout náhradu nákladů za materiál, práci, projekt apod., potom by mohl stavbu dál prodat. Pokud se ale nedohodnou, soud by měl určit, jestli je stavba součástí pozemku nebo samostatná věc a tím pádem kdo je vlastníkem stavby. Pokud soud určí, že stavba je součástí pozemku, nemůže ale uložit povinnost věc resp. materiál již použitý na stavbu vydat. Nelze totiž uložit povinnost vydat věc, která se zabudováním do jiné věci stala součástí této věci, v tomto případě pozemku.³¹ Materiál zabudováním do pozemku přestal být věcí samostatnou a tedy i předmětem občanskoprávních vztahů (vlastnictví), musí tak sdílet osud pozemku jako věci hlavní.

2.2 Věc samostatná a součást věci

Nejprve bych ráda krátce rozebrala problematiku věci trochu obecněji. Věc jako taková není v OZ výslovně definována, je zde jen rozdělení na věci samostatné, součást věci, příslušenství věci, věci movité a nemovité. Již v římském právu byla věc chápána jako širší pojem, který zahrnoval i nehmotné věci, jako práva. Nyní je chápání věci

³¹ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník I. 2.*, vyd. Praha: Nakladatelství C.H.Beck, 2009. s. 658. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>

zúžené jen na hmotné statky. Absence obecné definice je následkem socialistického režimu, který nechápal věc v právním smyslu, ale jen jako reálný přírodní fakt, který nepřísluší právu definovat.³² Pro výklad se musíme vrátit do SOZ, který v § 23 definoval věci jako „ovladatelné hmotné předměty a přírodní síly, které slouží lidské potřebě.“ Nyní je věc chápána stejně a to pouze jako hmotný předmět nebo přírodní síly za předpokladu, že jsou ovladatelné a slouží potřebám lidí, to znamená, že jsou užitečné. Jak ovladatelnost, tak užitečnost je však potřeba posuzovat objektivně.³³ Nezáleží na tom, jestli má někdo subjektivní pocit, že již věc nepotřebuje, protože mu není užitečná. Věc tím nepřestává být věcí v právním smyslu, pokud může být prospěšná pro někoho jiného. To samé je u ovladatelnosti, věc nepřestane být věcí, i když se pro jednotlivce může stát neovladatelnou. Nelze, aby věc byla užitečná, ale neovladatelná a naopak, obě podmínky musejí být splněny současně.

V minulém oddíle jsem rozebrala, jakým okamžikem se stavba stává věcí v občanskoprávním smyslu, ale aby se stala předmětem občanskoprávních vztahů, musí se ještě vymezit, kdy je věcí samostatnou a kdy součástí pozemku. Jen věci samostatné totiž mohou být předmětem občanskoprávních vztahů. Co konkrétně je samostatnou věcí může být v jiných zákonech než OZ upraveno přímo, například jak to bylo stanoveno pro daňové účely v §26 odst. 2 zákona o daních z příjmu³⁴ pro rok 1995, kde se říkalo, že za samostatné movité věci jsou považovány předměty, které s budovou tvoří jeden funkční celek, i když jsou s ní pevně spojeny. V příloze toho zákona bylo naopak stanoveno, že součástí staveb jsou předměty, které spoluvytvářejí funkci a účel staveb a podmiňují jejich řádné užívání, navíc musí být s budovou pevně spojeny.³⁵ Součást věci má konkrétní ustanovení upravena přímo například v horním zákoně (č. 44/1987 Sb.) nebo vodním zákoně (č. 254/2001 Sb.). Dále mohou být samostatné věci upraveny nepřímo jako například v zákoně o vodovodech a kanalizacích,³⁶ kde vodovodní řád a vodárenské objekty jsou považovány každý za věc samostatnou,

³²ELIÁŠ, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*, 2007, č. 4, s. 119. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>

³³KNAPP, Viktor; KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné 1. 5.*, jubilejní a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. s. 239. ISBN 978-80-7357-468-0.

³⁴ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu,

³⁵Takovými součástmi mohly být například bojler nebo klimatizace. Dnes tyto součásti věci vyplývají třeba z vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, kde jsou v §11 stanoveny požadavky na větrání a vytápění budov, z toho plyne, že taková klimatizace spoluvytváří funkci a účel stavby, je s ní pevně spojena a stává se tedy součástí věci.

³⁶ Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích

protože zákon předpokládá různé vlastníky. Jak ale vymezit vodovod jako stavbu, to je vcelku nejasné, jelikož se skládá z více prvků, a to vodovodního řádu tedy potrubí a vodárenských objektů jako jsou vodojem nebo čerpací stanice, na které je připojeno potrubí. Nabízí se výklad, že tyto dvě věci se budou pokládat za jednu věc samostatnou, jelikož by se oddělením vodárenského objektu mohl funkčně znehodnotit vodovodní řád. V rozsudku sp. zn. 22 Cdo 944/2007 ale Nejvyšší soudu vykládá zákon o vodovodech a kanalizacích tak, že podle něj mohou být vlastníkem vodovodního řádu a vlastníkem vodárenských objektů odlišné subjekty, z čehož vyplývá, že obojí je samostatnou věcí resp. stavbou podle občanského zákoníku. „... *samotná okolnost, že na vodovodním řádu jsou připojeny vodárenské objekty, nečiní z těchto věcí jedinou v právním režimu hlavní věcí a její součástí potud, že vodovodní řád by představoval věc hlavní a vodárenské objekty jeho součástí, a to bez ohledu na funkční propojení.*“³⁷ Speciální zákon tedy sám nepřímě stanovil, co je věcí samostatnou. Toto jsou jen výjimky, většinou se samostatnost věci musí posuzovat podle občanského zákoníku jako obecného zákona, kde ale definice chybí a definice součástí věci je proti dřívější zúžena.

Občanský zákoník stanoví, že stavba není součástí pozemku. Ke správnému vymezení, kdy je nebo není stavba součástí pozemku, ale také co je nebo není součástí stavby, je nejprve potřeba vyřešit obecnou definici součástí věci. Úprava v ABGB popsala součást věci velmi stručně jako to, co bývá s věcí trvale spojeno. K tomu, aby se stavba stala součástí věci, nejednoznačné ustanovení požadovalo její pevné spojení s věcí hlavní a její trvalost. Podmínka trvalosti byla opuštěna v SOZ a stanovilo se za součást věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc anebo její oddělitelná část poškodila nebo podstatně znehodnotila. Znehodnocující kritérium směřovalo jak k věci hlavní, tak k věci vedlejší. V současné právní úpravě znehodnocující kritérium směřuje jen proti věci hlavní, to znamená, že záleží na tom, zda se oddělením znehodnotí věc hlavní, naopak nezáleží na znehodnocení věci vedlejší. Současné ustanovení z části převzalo úpravu ze středního občanského zákoníku, ta se ale částečně zúžila. OZ v §120 odst. 1 tak stanoví, že „*součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.*“ Z toho plyne, že věc hlavní se všemi svými součástmi tvoří věc celou a

³⁷Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 944/2007. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz>>

samostatnou.³⁸ V podstatě se jedná o tzv. věc složenou, která je nějakým způsobem vnitřně členěná a tvořená součástmi, které jsou vzájemně spojené. Pozor ale na rozlišování pojmu součást věci a pojmu část věci, tyto dva nemohou být zaměňovány. O součásti věci mluvíme jako o skladebném prvku právě u věci složené a o části věci v souvislosti s dělitelnými majetkovými objekty.³⁹ Součást věci není věcí samostatnou, na rozdíl od příslušenství, které samostatnou věcí v právním smyslu je. Z toho důvodu součást věci podléhá stejnému právnímu režimu jako věc hlavní. Celá věc samostatná se všemi svými součástmi tedy sleduje jeden právní režim, nemění na tom nic ani stav, kdy je součást věci na přechodné období od celku oddělena. Toto vymezení je důležité pro právní úkony. Jelikož součást věci není věcí v právním smyslu, nemohou se jí samostatně týkat ani právní úkony. Podle Švestkova komentáře k občanskému zákoníku se právní úkony a jimi založená práva a povinnosti, jejichž předmětem je věc hlavní, vztahují i na všechny její součásti. Tím pádem součást věci hlavní přechází na nabyvatele „bez dalšího, tj. i když není tak výslovně uvedena a identifikována ve smlouvě o převodu věci hlavní.“⁴⁰ Proto je důležité správně vymezit, co je věcí samostatnou a co součástí věci, aby se předešlo problémům například při uzavření kupní smlouvy. Pokud nebude stavba uvedena ve smlouvě pod mylným dojmem, že jde o součást pozemku a přitom půjde o věc samostatnou, nestane se jejím novým vlastníkem nabyvatel pozemku, ale zůstane stále ve vlastnictví původního majitele. To samé může nastat, pokud je stavba považována za součást jiné stavby (například transformátor, viz níže) a přitom tomu tak není.

Součástí věci je tedy vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Obecný názor na vymezení samostatnosti věci často slučuje pojem sounáležitosti věci hlavní a její součásti s kriteriem znehodnocení věci hlavní do jednoho pojmu. Judikatura⁴¹ ale samostatnost věci posuzuje na základě každého z těchto kriterií zvlášť, tzn., že kriterium vzájemné sounáležitosti věcí vymezuje samostatně a kriterium míry jejich oddělitelnosti taktéž. Kriterium vzájemné sounáležitosti věcí, tedy toho, co k věci podle její povahy náleží,

³⁸ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Právní rozhledy*, 2007, č. 4, s. 103. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>

³⁹Tamtéž.

⁴⁰ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník I. 2.*, vyd. Praha: Nakladatelství C.H.Beck, 2009. s. 658. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>

⁴¹Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2958/2008. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz>>

znamená hodnocení spíše subjektivní. Míra sounáležitosti by se měla určovat podle věci hlavní, tedy podle toho, jaké má vlastnosti, aby se dalo posoudit, zda „jiná relativně samostatná věc k ní patří natolik neodmyslitelně, že nemůže již být považována za věc odlišnou.“⁴² Kriterium oddělitelnosti, tedy toho, že součást věci nemůže být oddělena, aniž by se tím věc znehodnotila, se posuzuje spíše objektivně. Znamená to jak fyzické nebo technické, tak funkční spojení věcí. Ve své podstatě to neznámá, že součást věci nemůže být vůbec oddělena. Samostatnost se hodnotí právě podle toho, jestli by se věc hlavní po oddělení znehodnotila a do jaké míry. Příklady toho, co všechno se může rozumět pod pojmem znehodnocení, vymezil Nejvyšší soud v rozhodnutí sp. zn. 33 Odo 1386/2004, kde v podstatě říká, že znehodnocení se má vykládat v širším smyslu, tedy ne jenom jako fyzické zničení nebo alespoň podstatné poškození věci hlavní při oddělení součásti. Znehodnocení je i stav, kdy hlavní věc v porovnání se stavem před oddělením její součásti slouží svému původnímu účelu méně kvalitně nebo mu neslouží vůbec. Vedle snížení hodnoty věci se tedy má dále chápat znehodnocení jako funkční, kde hlavní věc již nemůže sloužit původnímu účelu nebo bude plnit svoji funkci na nižší úrovni. Dále lze považovat za znehodnocení také zhoršení vzhledu, tedy znehodnocení estetické. Takovéto hodnocení oddělitelnosti se podle mého názoru bude uplatňovat hlavně na posuzování staveb jako součástí staveb hlavních nebo na posuzování movitých věcí jako součástí staveb. Při hodnocení stavby jako součásti pozemku se pro její oddělitelnost mohlo použít kritérium cenového znehodnocení pozemku, pravděpodobně by se totiž pozemek při oddělení neznehodnotil fyzicky, ale snížila by se jeho cena. Jak je vidět, každá situace se musí hodnotit individuálně, přičemž je někdy stále velmi obtížné určit, jestli jde o součást věci nebo ne. V oddíle 2.3.3 se budu zabývat konkrétnějším vymezením staveb judikaturou jako věcí samostatných, součástí pozemku a součástí jiných staveb.

2.3 Nemovitost

Je důležité vymezit stavbu nejen jako součást věci, ale hlavně také jako nemovitost. Současný občanský zákoník dělí věci na movité a nemovité, kde nemovitostmi jsou vždy pozemky a pak to jsou stavby, které jsou spojené se zemí

⁴²Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2958/2008. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz>>

pevným základem. Přičemž OZ stojí na zásadě, že stavba není součástí pozemku. A contrario můžeme vyložit, že vše, co není pozemkem nebo stavbou spojenou se zemí pevným základem je movitou věcí. Ústavní soud ve svém významném nálezu⁴³ judikoval, že by se měl §120 odst. 2, tedy zásada superficies solo non cedit, vykládat v souvislosti s odst. 1 téhož ustanovení, který pojednává o součásti věci. Zásadu, která říká, že stavba není součástí pozemku je tedy „*nutno interpretovat v návaznosti na odst. 1, tudíž stavba není součástí pozemku tehdy, jestliže jde o stavbu, která je věcí nemovitou nebo jestliže jde o stavbu, která je věcí movitou a která není funkčně nebo fyzicky spojena s pozemkem a lze ji od něho oddělit, aniž by došlo k znehodnocení pozemku.*“⁴⁴ Tudíž některá stavba může být součástí pozemku, ale jen ta, která se nepovažuje za věc nemovitou nebo věc movitou, která je samostatnou věcí a není zapuštěná v zemi (např. cirkusový stan). V předešlém oddíle jsem rozebrala, co se dá považovat za součást věci. Ještě je ale třeba uvést, jak se vykládá pojem nemovitá věc a v souvislosti s tím určit, kdy stavba není součástí pozemku.

Pozemek byl a je vždy věcí nemovitou. V ABGB byla stavba považována za nemovitost, pokud měla trvalý charakter a byla pevně spojena s pozemkem, tím pádem byla jeho součástí. Dnes je nerozhodné, jestli má stavba trvalý charakter nebo za jakým účelem byla postavena. Aby mohla být stavba považována za věc nemovitou, musí splnit kritérium dané zákonem, a to být spojená se zemí pevným základem. Nemůže být tedy přesunuta, přenesena apod. bez porušení její podstaty. Přitom pokud toto kritérium stavba splní a bude mít pevný základ v zemi, nebude součástí pozemku. V tomto případě zákon tedy rozlišuje dvě věci samostatné, na jedné straně pozemek, na druhé straně stavbu, přestože je s pozemkem spojena pevným základem. Proto lze s těmito věcmi nakládat samostatně, například pozemek prodat a stavbu na něm stojící zastavit nebo naopak. Umožňuje to i situaci, aby každá z těchto věcí měla jiného vlastníka. Bohužel tento stav sebou může přinést i různé problémy, jde totiž proti požadavku zachování jednoty vlastnictví pozemku a vlastnictví stavby a má z hlediska právní jistoty nepříznivé důsledky.⁴⁵ Způsob nabývání vlastnictví k movitostem se liší od způsobu nabývání nemovitostí, vlastně se může lišit i u nemovitostí mezi sebou. Každá

⁴³ Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 16/93. Dostupný také z WWW: <<http://nalus.usoud.cz/>>

⁴⁴ Tamtéž.

⁴⁵ ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník I. 2.*, vyd. Praha: Nakladatelství C.H.Beck, 2009. s. 660. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>

z těchto věcí se převádí na základě důvodu (titulu), tedy smlouvy, ale způsob nabytí je odlišný. Movité věci se nabývají až jejich předáním, nemovitosti se nabývají až vkladem do katastru nemovitostí, ale pouze ty nemovitosti, které jsou předmětem evidence v katastru. Tím pádem pozemky se nabývají vždy intabulací. Stavby se nabývají intabulací v případě, že jsou se zemí spojeny pevným základem a jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí.⁴⁶ Ovšem stavby, které nejsou předmětem evidence, jako drobné stavby nebo podzemní stavby, se nabývají již účinností samotné smlouvy.

Praktický příklad je třeba prodej pozemku s domem, dále malého zahradního domku, který jako drobná stavba není zapsaný v katastru, a plechové garáže, která není spojená se zemí pevnými základy. Vše stojící na stejném pozemku. Vlastnické právo k domu a pozemku se tedy bude nabývat vkladem do katastru, vlastnické právo k plechové garáži se nabude předáním a vlastnické právo k zahradnímu domku již účinností smlouvy. Ve smlouvě musí být řádně vymezen jak pozemek, hlavní dům, tak garáž. Otázkou je, jestli je potřeba uvádět do smlouvy i zahradní domek, který nemá číslo popisné ani evidenční a pravděpodobně bude považován za vedlejší budovu k budově hlavní, tedy domu. Zahradní domek není ani součástí pozemku, ani součástí hlavní stavby. Jelikož je zahradní domek samostatnou věcí (nemovitostí), bude se jednat o příslušenství k domu. Teorie zastává názor, že příslušenství sdílí osud věci hlavní, tím pádem by se zahradní domek do smlouvy uvádět nemusel, jelikož by přešel na nabyvatele spolu s domem. Judikatura⁴⁷ je ale toho názoru, že příslušenství, které je nemovitostí, musí být při převodu věci hlavní ve smlouvě uvedeno také. Je tedy opodstatněné identifikovat do smlouvy zahradní domek co možná nejpřesněji, ne pouze jako formulaci, že s domem přechází na nabyvatele také jeho příslušenství, aby se předešlo možným problémům z názorových nesrovnalostí.

Vymezení věci nemovité a movité má také význam pro jiná věcná práva než jen právo vlastnické. Nemovitosti mají totiž jiný režim věcných práv, jako je zástavní

⁴⁶ Těmito stavbami se podle §2 katastrálního zákona myslí budovy, spojené se zemí pevným základem, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, a ty budovy bez čísla popisného (kterým se nepřiděluje), ovšem pokud nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele. Evidují se jak hotové budovy, tzn. nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, tak rozestavěné budovy s patrným technickým a funkčním uspořádáním prvního nadzemního podlaží.

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 2772/2000. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz>>

právo, držba resp. vydržecí doba apod. než movitosti. Dále má rozdělení věci na nemovité a movité význam též u právních úkonů. Jedná se hlavně o náležitosti právních úkonů, které se mohou lišit podle toho, jestli je předmětem věc movitá nebo nemovitá. Například u nemovitostí musejí mít smlouvy o jejich převodu vždy písemnou formu, což se u movitostí většinou nevyžaduje.

2.3.1 Nadzemní stavba

Vrátila bych se zpět ke kritériím, které vymezují stavbu jako nemovitost. Kriterium je v podstatě jen jedno, a to že stavba musí být spojena se zemí pevným základem. Stavba se ale bude považovat za movitost, pokud nebude se zemí spojena pevným základem, jako již zmiňovaný cirkusový stan nebo stavební buňka. Spojení se zemí pevným základem je pojem hlavně stavebně – technickým, ale jak již byl uvedeno, stavební zákon není pro občanskoprávní vymezení zcela relevantní. Z hlediska stavebního jde o základovou prostorovou konstrukci geometricky a fyzikálně jednoznačně vymezenou a definovanou, takže k posouzení existence pevného základu bude stejně nutné vyžadovat znalecký posudek, jelikož soud k tomu zpravidla nemá dostatek odborných znalostí.⁴⁸ Je nutné zde znovu uvést vznik stavby jako věci jejím vybudováním minimálně do takového stádia, od něhož všechny další stavební práce směřují k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tato definice se bude dále rozvíjet podle toho, jestli půjde o nadzemní stavbu nebo stavbu podzemní.

Definice u nadzemní stavby je dále konkretizována tak, že jde o stavbu, kde je patrné alespoň stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží. Aby se stavba stala nemovitostí, musí být tedy spojena se zemí pevným základem. Mohou se třeba za pevný základ považovat dřevěné kůly od zahradního altánu zapuštěné do země nebo zapuštěné železné sloupy upevňující jinou stavbu? Hlavní otázka ale je, jak definovat pojem pevný základ. Městský soud v Praze vyložil pevný základ jako zděné, betonové, nebo jinak do země pevně zapuštěné základy, přičemž je nerozhodné, že je stavba zařízena tak, že je rozmontovatelná a že ji lze snadno připevnit k základu, když tento základ je pevně v zemi zakotven.⁴⁹ I přesto, že je stavba

⁴⁸ Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 483/01. Dostupný také z WWW: <<http://nalus.usoud.cz/>>

⁴⁹ Rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 9 CO 629/64. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>

rozmontovatelná a lze ji snadno připevnit k základům, podle soudu nepůjde o věc movitou. Plyne z toho, že důležité jsou pouze základy ať již do země zabetonované nebo jinak zabudované, přičemž není důležité, jakým způsobem je stavba připevněna k základům a jestli je možné jí od základů oddělit. Takto připevněné stavby by mohly být tedy jak domy, které se oddělit nedají, tak například dřevěné rekreační chaty nebo zahradní domky, které se dají rozmontovat. Na druhou stranu ale ve významnějším nálezu Ústavního soudu bylo judikováno, co se rozumí obecně spojením se zemí pevným základem. „*Spojení se zemí pevným základem je možno stručně charakterizovat tak, že věc nesmí být oddělitelná od země, aniž by došlo k porušení věci.*“⁵⁰ Tento nálezný jasně popírá rozsudek Městského soudu v tom smyslu, že věc může být oddělena od základů. I v souvislosti s následně se vyvíjející judikaturou je konečný závěr takový, že aby šlo o věc nemovitou, musí být stavba spojena se zemí pevným základem a nesmí být oddělitelná, aniž by došlo k jejímu porušení. Navíc Ústavní soud charakterizuje pevné spojení tak, že musí být schopno odolat zejména vnějším přírodním vlivům, resp. jejich účinkům v dané lokalitě a rovněž účinkům vlastního působení věci.⁵¹ Příklad betonových základů zapuštěných do země je tedy odpovídající.

V praxi ale může nastat problém, jaké náležitosti musejí základy splňovat, resp. do jaké minimální hloubky mají být zapuštěny, aby bylo spojení se zemí pevným základem dostatečné. Nejvyšší soud toto řeší například ve svém rozsudku, kde říká, že i oplocení může být věcí nemovitou, pokud splňuje podmínky pevného spojení se zemí: „*Stavba oplocení zahrnuje oplocení drátěným pletivem na sloupcích kotvených do prefabrikovaných železobetonových pásů uložených do nezámrzné hloubky. Jde o oplocení drátěným pletivem zavěšeným na kovových sloupcích zapuštěných do betonových stavebních dílů v hloubce 50 cm pod povrchem pozemku, a tudíž o stavbu spojenou se zemí pevným základem.*“⁵² Nejvyšší soud uvedl, že zapuštění betonových základů oplocení do hloubky 50 cm pod povrch země není zjevně nepřiměřené. Z toho by se dalo vyvodit, že každé spojení se zemí pevným základem se musí posuzovat samostatně a to tak, že hloubka, ve které by měly být základy do země zapuštěné, by měla být přiměřená s ohledem na stavbu, která na základech stojí.

⁵⁰ Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 483/01. Dostupný také z WWW: <<http://nalus.usoud.cz/>>

⁵¹ Tamtéž.

⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3087/2009. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz/>>

Na základě tohoto vymezení by se váha na nákladní automobily, jejíž příklad jsem uvedla v 2. oddílu této práce, mohla považovat za samostatnou stavbu, pokud by její část zapuštěná v zemi dosahovala dostatečné hloubky pod povrch pozemku a splnila by tím kritérium pevného spojení se zemí. Na druhou stranu jeřábní konstrukce (taktéž 2. oddíl), která je zapuštěná do stěn haly, ale také má podpěrné sloupy zapuštěné do země, bude nejspíše součástí haly. Nejenže je s ní funkčně spjata, ale samotné sloupy zapuštěné do země bez betonové konstrukce nejspíš nevyhoví kritériu spojení se zemí pevným základem.

2.3.2 Podzemní stavba

Podzemní stavba může být předmětem občanskoprávních vztahů stejně tak, jako stavba nadzemní. Aby se tímto předmětem stala, musí samozřejmě být samostatnou věcí, tedy stavbou v občanskoprávním smyslu. Proto by měla být postavena opět minimálně do takového stádia, od něhož všechny další stavební práce směřují k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Bude se tudíž muset zase posuzovat každá stavba samostatně. Jelikož jde o stavbu pod povrchem pozemku, bude samozřejmě vypuštěn požadavek na vystavění minimálně prvního nadzemního podlaží, jak tomu je u nadzemní stavby. Podzemní stavbou se může rozumět například metro, podzemní garáž nebo pod zemí vedoucí vodovodní či jiné potrubí. Podzemní stavbou nebude třeba jen vyhloubený nezpevněný tunel, hned vysvětlím proč.

Pro vymezení podzemní stavby, resp. kdy je podzemní stavba věcí samostatnou a kdy je součástí pozemku je potřeba použít judikaturu. Zvláště u podzemních staveb bude ale často složité určit, kdy půjde o samostatnou věc a kdy o součást věci. Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 1221/2002 judikoval, že podzemní stavba bude považována za samostatnou věc, pokud půjde stanovit, kde končí pozemek a kde začíná stavba, jestli takové vymezení ale nebude možné, půjde zpravidla o součást pozemku. Při individuálním posuzování podzemní stavby jako samostatné věci bude také potřeba přihlídnout „ke všem okolnostem věci, zejména k tomu, zda podle zvyklostí v právním styku je účelné, aby stavba jako samostatná věc byla předmětem právních vztahů (např. koupě a prodeje, nájmu apod.) a také k jejímu stavebnímu provedení.“⁵³ Z uvedeného

⁵³Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1221/2002. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz>>

plyne, že podzemní stavba či konstrukce bude samostatnou věcí v občanskoprávním smyslu, pokud bude možné určit jasnou hranici, kde končí a kde začíná pozemek. Navíc musí být fakticky a hospodářsky oddělitelná. V případě, že toto vymezení nebude zřejmé a podzemní stavbu nebude možné fakticky ani hospodářsky oddělit, bude podzemní stavba součástí pozemku.

Praxe může opět řešit problém, jak určit hranici mezi pozemkem a stavbou resp. co má být hranicí nebo jaký má mít charakter hranice mezi stavbou a pozemkem. Například vlastník pozemku si chce na své zahradě zřídit studnu. Ke zjištění, zda má vodu na pozemku, provede vrt. Vrt jako takový je součást pozemku, protože nemá žádnou konstrukci, není nijak zpracovaný ani zpevněný. Zkouška přítomnosti vody bude úspěšná a vlastník z vrtu vyhloubí studnu a vloží do ní betonové skruže nebo jí nějakým jiným způsobem nechá zpevnit, tímto okamžikem se studna stane samostatnou věcí. Betonové skruže totiž budou představovat hranici mezi stavbou a pozemkem. Záleží tedy na způsobu provedení studny, to znamená, že ne všechny studny mohou být samostatnou věcí. Judikatura se již zabývala přímo studnou a vyložila hranici mezi pozemkem a stavbou obecněji: *„Studna je stavbou a tudíž samostatnou věcí ve smyslu občanskoprávním... jestliže byla vytvořena určitá, převážně podzemní konstrukce, jež ve směru dovnitř ohraničuje prostor, jenž má být z části zaplněn vodou a z části sloužit jejímu čerpání. Nemá-li studna žádnou konstrukci, nejde o samostatnou věc, ale o součást pozemku.“*⁵⁴ Je třeba zde uvést opačný názor, že každá studna může být věcí v právním smyslu, pokud může plnit svůj hospodářský účel. Podle tohoto názoru je totiž třeba posuzovat především hospodářskou účelovost nakládání se studnou jako se samostatnou věcí. „Hospodářsky významným výsledkem stavební činnosti je nepochybně již samotné zřízení funkční studny, tedy např. vykopání či vyvrtání studny bez ohledu na její případné vyzdění nebo jiné zajištění.“⁵⁵ Na to lze argumentovat tím, že vyzdvihování hospodářské účelnosti je příliš jednostranné. Nelze pominout, že studna, pokud má být samostatnou věcí, musí splňovat požadavky hmotného předmětu, tj. že je oddělena od pozemku.^{56 57} Názor soudu, který říká, že by se podzemní stavba

⁵⁴Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2597/2010. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsouid.cz>>

⁵⁵SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku: Stavba jako předmět občanského zákoníku*. 2., vyd. Praha: Nakladatelství C.H.Beck, 2005. s. 185. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>

⁵⁶Tamtéž.

měla posuzovat z hlediska oddělitelnosti od pozemku, tedy vymezením hranice, kde končí stavba a začíná pozemek nelze označit za špatný. Podle mého názoru by ale mohlo být pro praxi užitečnější posuzovat spíše hospodářský účel stavby. Pokud by například vlastník pozemku vyhloubil funkční studnu, kterou by nebylo třeba zpevňovat například díky vhodnému podloží, nemohl by k ní vlastník zřídit věcné břemeno čerpání pro sousední pozemek, jelikož by se nejednalo o samostatnou věc.

Podzemní stavba by tedy podle obecné judikatury měla mít konstrukci, která by jí odlišovala prostor vytvořený pod povrchem od pozemku. Z toho plyne, že třeba takové meliorační zařízení samostatnou stavbou nebude. Toto zařízení slouží buď k odvodňování pozemků, nebo naopak k zavlažování a také k ochraně pozemku před erozí. V podstatě je to něco jako strouha pod pozemkem a nádrže na zachycování vody. Jelikož meliorační zařízení je jen „zpracování“ půdy, které nemá žádnou pevnou konstrukci, je fyzicky a v zásadě i funkčně spojeno s pozemkem a nelze ho oddělit, aniž by se pozemek neznehodnotil, bude se považovat za součást pozemku.

K problematice vymezení stavby jako věci resp. nemovitosti bych ráda uvedla krátké shrnutí. Stavba je v současném občanském zákoníku upravena hlavně jako věc samostatná, která není součástí pozemku. V této souvislosti je ale potřeba přihlížet i k úpravě součástí věci a tak hodnotit i samostatnost stavby, protože ne všechny stavby jsou věcmi samostatnými. Stavba je samostatnou věcí, pokud je to nemovitost, nebo movitost, která není fyzicky ani funkčně spojená s pozemkem. Aby se stavba stala věcí nemovitou resp. samostatnou, musí být spojena se zemí pevným základem. Pokud tento pevný základ nemá a je spojena s pozemkem tak, že nemůže být oddělena, aniž by se pozemek neznehodnotil, jedná se o součást pozemku. Toto vymezení je určeno hlavně pro nadzemní stavby. U podzemních staveb je potřeba také rozlišovat jejich ohraničení, které je odděluje od pozemku. Aby byla podzemní stavba považována za věc samostatnou, musí mít konstrukci, která bude odlišovat prostor vytvořený pod povrchem od pozemku. Je také třeba přihlížet k hospodářskému účelu stavby jako věci samostatné.

⁵⁷První názor ohledně hospodářského účelu stavby zastává J. Spáčil a druhý názor ohledně stavby jako oddělitelné věci zastává F. Balák, oba soudci nejvyššího soudu.

2.3.3 Vymezení staveb judikaturou

Jelikož soudy vykládají obecné právo v souvislosti s konkrétními případy, je pro praxi vždy důležité řídit se i judikaturou a hledat případ nejpodobnější. Nejvyšší soud se často zabývá problematikou staveb, a proto je zde potřeba uvést příklady z jeho důležitých rozhodnutí. Ráda bych se v tomto oddíle zabývala na vybraných příkladech detailněji definicemi movitostí jako součástí staveb, staveb jako součástí jiných staveb a staveb jako součástí pozemku. V situaci, kdy jsou spojené dvě věci a to jak hospodářsky, tak účelově nehledě na to, jestli jde o dvě stavby (často budovy) nebo o stavbu a movitost, může být složité vymezit, kdy půjde o věc a její součást a kdy půjde o dvě věci samostatné, nejčastěji o věc hlavní a její příslušenství.

Tak například vytápěcí zařízení jako kotel, který je zabudovaný v obytném domě. Je to věc samostatná stejně jako budova nebo je to její součást? Názor Nejvyššího soudu je, že zabudovaný kotel (ať již připojený na rozvod plynu nebo elektřiny) je v zásadě součástí stavby.⁵⁸ Obytné místnosti musejí mít totiž zajištěno vytápění v souladu s normovými hodnotami, s možností regulace vnitřní teploty. Tyto podmínky vyžaduje vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby. Jelikož kotel slouží k vytápění, je tedy nezbytnou součástí obytných domů. Jeho odstraněním z domu bez náhrady jiným zdrojem vytápění se „z hlediska celoročního užívání znemožňuje užívání domu a znehodnocuje se stavba sama – významně klesá její užitná hodnota i její cena.“⁵⁹ To samé by se dalo vztáhnout podle mého názoru například na krb, bojler nebo klimatizaci. Nabízí se však otázka, když v tomto případě jde konkrétně o obytný dům, jestli bude režim kotle stejný, pokud bude zabudovaný v jiných prostorách, jako například v provozovně nebo v továrně, či kdekoliv jinde. Podle mého názoru bude kotel s velkou pravděpodobností stále součástí věci, do které bude zabudován i když nepůjde o obytnou místnost. Usuzuji tak z judikátu Nejvyššího soudu pro předávací stanici tepla,⁶⁰ jako věci podobné kotli. Předávací stanice sice nemá samostatnou vytápěcí funkci, ale teplo zajišťuje z vnějšího teplovodního vedení. Judikát zdůrazňuje, že předávací stanice (stejně jako kotel) slouží potřebám budovy, ve

⁵⁸Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2482/2008. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz>>

⁵⁹ Tamtéž.

⁶⁰Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2958/2008. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz>>

keré je umístěna, a proto nemůže být oddělena, jelikož by pak budova, se kterou je spojena, plnila funkci nepochybně na nižší kvalitativní úrovni. „Funkčnost předávací stanice (i kotle) je podmíněna existencí budovy ... pro jejíž potřeby byla zřízena a jejímž potřebám slouží. Předávací stanice tedy nemá žádnou samostatnou funkci ve vztahu k vnějšímu prostředí.“⁶¹ Z toho plyne, že kotel bude stejně jako předávací stanice součástí i ostatních budov, ne jen obytných.

V dalším případě jde o transformátor, který dodává do domů elektrinu. Jeho vymezení se může zdát podobné předávací stanici, protože se může chápat jako zařízení, které je zřízeno pro potřeby budovy a slouží jejím potřebám, a proto je tedy součástí budovy. Nesplňuje ale druhou část definice pro součást stavby a to, že nemá žádnou samostatnou funkci ve vztahu k vnějšímu prostředí. Judikatura zde upřesňuje, že „určitá věc, která je spojena s jinou věcí a má vazby ještě k dalším věcem, aniž by k těmto vazbám bylo zapotřebí existence této jiné věci, nemůže být součástí věci této jiné věci.“⁶² To v podstatě znamená, že pokud je věc použitelná i jinde než jen v souvislosti s věcí, se kterou je spojena, je věcí samostatnou. Jelikož transformátor může pomocí rozvodné sítě dodávat elektrickou energii i jiným odběratelům, nebude se považovat za součást věci, ale za věc samostatnou.

Napadá mě otázka, jak by se řešila situace, kdy stavebník vystaví stavbu v domnění, že jde o stavbu samostatnou. Později ale vznikne spor o to, že je jeho stavba vlastně součástí jiné stavby jiného majitele, a tedy vlastníkem jeho stavby je někdo jiný.⁶³ Je možné „odebrat“ tuto stavbu stavebníkovi ve prospěch někoho jiného určením, že je součástí jiné stavby? Při hlubší úvaze tato otázka asi nebude zcela relevantní, jelikož pokud by soud určil, že je stavba součástí jiné věci a vlastníkem je někdo jiný, nebude to znamenat odebrání stavby stavebníkovi, protože mu vlastně nikdy nepatřila. Navíc určující rozhodnutí soudu jestli tu právo je nebo není, toto právo nezakládá, ale pouze potvrzuje. Otázka by měla znít lépe na to, co se stane s materiálem a vším, co

⁶¹Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2958/2008. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz>>

⁶²Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1118/2007. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz>>

⁶³Teoreticky by mohlo jít například o teplárnu a teplovodní rozvody, kdy vlastník teplárny bude tvrdit, že rozvody jsou součástí teplárny, protože tvoří s teplárnou jeden funkční celek. Nehleděme na to, že by rozvody nejspíš nebyly součástí teplárny, protože vlastník rozvodů může umožnit majitelům jiných tepláren vést teplo jeho rozvody. Tím pádem mohou být různí majitelé rozvodů a teplárny, navíc právě protože mohou rozvody vést teplo i jiných odběratelů, mají tedy vazby i k jiným věcem, než je tato teplárna.

bylo na výstavbu použito, pokud by byla stavba určena jakou součástí věci. Podle judikatury se i materiál stává vlastnictvím vlastníka hlavní stavby, protože nelze uložit povinnost vydat věc, která se zabudováním do jiné věci stala její součástí.⁶⁴ Vydání věci nelze uložit, protože součástí věci sleduje osud věci hlavní, je tedy vlastnictvím jiného vlastníka a nelze se proto domáhat jejího vydání podle §126 odst. 1 občanského zákoníku. Nový vlastník nabyl stavbu přírůstkem. Protože by nebylo možné stavbu vydat, náležela by stavebníkovi náhrada její ceny.

Zákon předpokládá, že stavby většinou nejsou součástí pozemku. Z již zmíněných důvodů se ale může stát, že některé stavby budou součástí pozemku. Proto uvádím příklady spojení stavby s pozemkem, u kterých je často nejednoznačné, jak zhodnotit a vymezit, jestli je nebo není stavba součástí pozemku. Musí se rozlišovat mezi pojmem spojení pevným základem s pozemkem a pojmem zpevněný povrch pozemku. V celku nesporné budou různé zahradní stavby jako jezírko, terasa byť dlážděná nebo plot vysoký do jednoho metru. Jde totiž jen o venkovní úpravy, které určitým způsobem zpevní povrch pozemku, což se za samostatnou stavbu nemůže považovat, protože je funkčně i fyzicky spojena s pozemkem a nedá se oddělit, aniž by se pozemek neznehodnotil. Soudní praxe takové stavby tudíž považuje za součásti pozemku. Úprava povrchu pozemku resp. jeho zpracování navrstvením přírodních stavebních materiálů (např. tenisový kurt) je taktéž součástí pozemku.⁶⁵ V podstatě dost podobně se bude zacházet s parkovištěm, tedy zpevněnou plochou pozemku určenou pro parkování aut. Je tu již ale menší rozdíl v tom, že nejde jen o úpravu pozemku, ale ten je navíc technicky zpracovaný, například zpevněný asfaltem. Judikatura ale parkoviště, byť zpevněné asfaltem, stále nepovažuje za samostatnou stavbu, nýbrž za součást pozemku.⁶⁶ Otázkou pak může být, jak se bude posuzovat silnice, resp. různé druhy pozemních komunikací. Je potřeba každou pozemní komunikaci hodnotit individuálně zvlášť proto, že bude záležet na tom, jakým způsobem je zpracována. Na jednu stranu by se dalo říct, že silnice, která je tvořená z asfaltu bude mít podobný osud jako parkoviště. Silnice, jako například účelová vedlejší komunikace, která je zpevněná

⁶⁴Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3145/2008. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz>>

⁶⁵Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1118/2005. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz>>

⁶⁶Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 821/2005. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz>>

šterkem nebo slabou vrstvou asfaltu, bude součástí pozemku, jelikož fakticky vlastně splývá s pozemkem. Složitější to bude třeba s takovou panelovou silnicí, u které se bude posuzovat samostatnost také podle způsobu jejího provedení.⁶⁷ Na druhou stranu je tu ale judikát Nejvyššího soudu, který považuje pozemní komunikace (dálnice, silnice, místní komunikace) za samostatné stavby. Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích totiž rozlišuje vlastnictví pozemních komunikací od vlastnictví pozemků pod komunikací.⁶⁸ Je to v podstatě podobné, jako v případě s vodovodním řádem a vodovodním objektem (oddíl 2.2), i když jde nyní o vztah stavby a pozemku, kdežto u vodovodu šlo o vztah stavby s jinou stavbou. Jelikož může být vlastník pozemní komunikace odlišný od vlastníka pozemku pod ní, plyne z toho, že i stavba může být samostatným předmětem vlastnictví a bude se tedy považovat za samostatnou věc, nikoliv za součást pozemku. K odlišení toho, jestli je komunikace součástí pozemku, jako šterková silnice, nebo samostatnou věcí, jako dálnice apod., uvádí J. Spáčil v celku jasné vymezení: „Bude – li povrch komunikace vytvořen tak, že jeho odstranění nebude možné bez jeho zničení, resp. alespoň podstatného zhoršení sjízdnosti nebo schůdnosti, lze tuto komunikaci kvalifikovat jako samostatný předmět občanskoprávních vztahů.“⁶⁹ Je tedy nutné zohlednit stavební provedení komunikace, k čemuž bude nejspíše potřebný znalecký posudek.

V praxi vzniká mnoho otázek a problémů v souvislosti s vymezením staveb a proto má tento oddíl posloužit jako inspirace k úvahám, které by v praxi měli vést ke správnému určení zmíněných druhů staveb a staveb jim podobných. Je každopádně nezbytné sledovat vývoj judikatury, jelikož v souvislosti s vývojem nových stavebních technologií se přizpůsobuje i judikatura, která je pro správné vymezení staveb jako samostatných věcí nebo součástí věci nezbytná. V souvislosti s ní je potřeba ke správnému vymezení stavby přizpůsobit obecné definice na každý konkrétní případ zvlášť a zohlednit všechny okolnosti dané situace.

⁶⁷ Rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 40/93. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>

⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 691/2005. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz>>

⁶⁹ ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník I. 2.*, vyd. Praha: Nakladatelství C.H.Beck, 2009. s. 653-654. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>

2.4 Pozemek

Nakonec pozemek, jako velmi důležitá věc, o které je také potřeba se zmínit v souvislosti s právní úpravou stavby a která k ní neodmyslitelně patří. Bez pozemku by v podstatě nebylo nic, proto má velkou hodnotu a hospodářský význam. Pozemek je a v historii vždy byl věcí nemovitou, tedy samostatnou a schopnou být předmětem občanskoprávních vztahů. Pozemek jako předmět hlavně vlastnictví nezahrnuje jen hranicemi vymezenou část zemského povrchu, zahrnuje i prostor nad tímto povrchem k hranici vesmíru a pod tímto povrchem do středu země.⁷⁰ Jsou tu jistá omezení pro prostor nad pozemkem, musí tu být splněny znaky věci jako užitečnost a ovladatelnost, proto nelze vlastnit třeba vzduch nad pozemkem. Pro prostor pod pozemkem jsou například omezení ve smyslu horního zákona, kde určité vyhrazené nerosty nejsou součástí pozemku, a dále třeba dle vodního zákona, kde povrchová a podzemní voda nejsou součástí pozemku, ani jeho příslušenstvím. Definice pozemku opět není uvedena v občanském zákoníku, proto si musíme znovu pomoci katastrálním zákonem. Pozemek je tedy „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemku,“⁷¹ tím se stává věcí v právním smyslu. Musíme odlišovat pojem pozemek a parcela. Pozemek se eviduje v katastru nemovitostí v podobě parcely, ale nemusí s ní být vždy totožný. Pozemek může zahrnovat totiž více parcel nebo částí různých parcel, pozemek může být i částí jediné parcely. Nemusí být tedy vždy označen v katastru parcelním číslem a geometrickým určením pozemku.⁷² S tím ale bohužel mohou vznikat problémy jako třeba pozůstatek minulého režimu, pokud se jedná o evidenci sdružení zemědělských pozemků. Z těchto sdružených pozemků byl zrušením jejich hranic vytvořen jeden velký pozemek, a to kvůli jejich efektivnějšímu obdělávání. Tyto pozemky různých vlastníků se staly spoluvlastnictvím a evidovaly jako jeden bez rozdělení vlastnických hranic, takže se po takové době může dobře stát, že vlastníci nebudou vědět, jaká část tohoto jednoho velkého pozemku je jejich, budou vědět jenom jak velká část. Nejvyšší soud proto judikoval, že „vymezení parcely je jen evidenční

⁷⁰ Proto šťastný ten, kdo pod svým pozemkem najde ropu. (poznámka autora)

⁷¹ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, § 27 písm. a

⁷² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2271/2006. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz>>

záležitostí a nemůže nic měnit na vlastnickém právu ... neboť stanovením výměry parcely je věcí katastrálního úřadu, který parcely eviduje.⁷³ Nedostatek označení pozemku parcelním číslem při sloučení parcel je nerozhodný pro existenci pozemku jako věci v právním smyslu.

Pozemek se bude převádět vždy písemnou smlouvou a vlastnictví k němu se nabývá zápisem do katastru nemovitostí. Jaké stavby mohou být součástí pozemku a jaké jsou režimy staveb při jejich převodu a v souvislosti s převodem pozemku jsem se zabývala v předchozích oddílech. S pozemkem samozřejmě také úzce souvisí zásada *superficies solo cedit*, která je v současné právní úpravě občanského zákoníku popřena.

2.5 Superficies solo non cedit

Zásada *superficies solo cedit*, tedy povrch ustupuje půdě, vyjadřuje jednotu vlastnického práva k pozemku a stavbám, které na pozemku stojí a jsou s ním pevně spojeny. Stavby tak musejí sledovat osud pozemku a nemohou být samy předmětem občanskoprávních vztahů, nedá se s nimi tudíž disponovat odděleně. Jak bylo již několikrát zmíněno, je dnes tato zásada zrušena, a stavba spojená se zemí pevným základem se považuje za samostatnou věc, nikoliv za součást pozemku. Je tedy možné, aby vlastníkem stavby byla odlišná osoba, než je vlastník pozemku. S tím je spojena řada problémů. Hlavní úskalí je absence právní jistoty nebo minimálně její narušení. Nikdo si nemůže být jistý svým vlastnictvím ke stavbě (a v podstatě ani k pozemku), a to i když je zapsáno do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Je to kvůli problematice nabývání od nevlastníka. Podle občanského zákoníku (na rozdíl od zákoníku obchodního) totiž nikdo nemůže převést na jiného víc práv než má sám. Jde hlavně o případ, kdy vlastník prodá stavbu kupujícímu, a ten ji prodá dalšímu nabyvateli. Smlouva mezi prvním vlastníkem a kupujícím je absolutně neplatná, přesto bude vlastnické právo ke stavbě pro třetího, posledního nabyvatele zapsáno do katastru nemovitostí. Poslední nabyvatel bude v dobré víře spoléhající se na zápis v katastru. Stal se poslední nabyvatel vlastníkem nebo ne? Právní jistotu moc nepodporuje ani

⁷³Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2271/2006. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz>>

rozdílná judikatura Ústavního soudu a Nejvyššího soudu.⁷⁴ Ústavní soud zastává názor, že je možné nabytí vlastnické právo od prodávajícího, i když původní smlouva mezi prvním vlastníkem a nynějším prodávajícím byla absolutně neplatná, tudíž na prodávajícího vlastnické právo nepřešlo. Podle Ústavního soudu je to možné v případě, že poslední nabyvatel je v dobré víře ve veřejný seznam, kam bylo jeho vlastnické právo zapsáno, navíc není odpovědný za neplatnost původní smlouvy. Nejvyšší soud naopak tvrdí, že nabytí od nevlastníka není možné ani v případě dobré víry ve veřejný seznam a je potřeba chránit původního vlastníka.

Jedním z problémů, se kterým se v praxi můžeme setkat ohledně právní úpravy stavby je již rozebíraná absence definice stavby. Pokud by platila zásada superficies solo cedit, problém s vymezením stavby by odpadl, protože by neexistovala jako samostatná věc, ale jen součást věci, která sdílí osud věci hlavní. Bylo by potřeba jen definovat stavbu jako movitou věc, která by jen tak mohla existovat jako věc samostatná, za předpokladu, že by nebyla pevně spojena s pozemkem. Samozřejmě by stavba figurovala dále ve stavebních předpisech. Vyřešily by se tím i problémy ohledně právních úkonů týkajících se dispozice se stavbou. V podstatě by takové úkony nemohly být vůbec prováděny, jelikož stavba jako součást pozemku by nemohla být předmětem občanskoprávních vztahů, tím pádem by ani neexistovala jako předmět právních úkonů. Všechny stavby spojené se zemí by byly převáděny současně s pozemkem, odpadly by tak spory o konkretizaci stavby ve smlouvě. Podle dnešní úpravy je potřeba dostatečně určitě specifikovat stavbu ve smlouvě vedle pozemku, i pokud by šlo o příslušenství.

Jelikož je smlouva jedním z dokumentů, které se přikládají k návrhu na vklad do katastru nemovitostí, vznikaly často spory s katastrálním úřadem, který nechtěl vklad provést. Sporoval platnost smlouvy o převodu stavby, protože podle něj v něm nebyla stavba dostatečně určitě vymezena a označena, jak je to požadováno katastrálními předpisy.⁷⁵ Ustálená judikatura soudů⁷⁶ ale říká, že i když není stavba označena přesně

⁷⁴ Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. II. ÚS 165/11. Dostupný také z WWW: <<http://nalus.usoud.cz/>> a rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 4280/2009. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz>>

⁷⁵ Zákon o katastru nemovitostí a zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, oba § 5.

⁷⁶ Například rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 5171/2009. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz/>> nebo nález Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 321/2000. Dostupný také z WWW: <<http://nalus.usoud.cz/>>

podle požadavků katastrálních předpisů, není to důvod neplatnosti smlouvy. Katastrální úřad má totiž zkoumat určitost a srozumitelnost právního úkonu a nepřísluší mu zkoumat smlouvu z dalších hledisek, podle kterých by ji zkoumal soud v řízení o platnosti smlouvy, jako třeba označení stran apod. Aby byla smlouva srozumitelná a určitá, musí být stavba dostatečně konkretizována v občanskoprávním smyslu, to znamená nezaměnitelně s ostatními stavbami stojícími na stejném pozemku. Smlouva tedy nemusí obsahovat všechny údaje požadované katastrálními zákony pro svou platnost, navíc když například ne všem budovám se přidělují čísla evidenční a popisná, a smlouva těmito údaji potřebnými pro vklad může být posléze doplněna.

Sama evidence nemovitostí by při zásadě superficies solo cedit byla jednodušší než je bez ní. Dnes se evidují jak pozemky, tak budovy ať již s číslem popisným či evidenčním nebo bez něj. Se zavedením této zásady by se evidence zjednodušila v podstatě jen na evidování pozemků i se vším, co je s nimi spojeno, jako jedné věci. Jelikož dnes ale tato zásada neplatí, po jejím zavedení by se evidence musela upravit i pro případy, kdy stále zůstanou odlišní vlastníci budov a pozemků. Tohoto tématu se dotknu v části třetí, nového občanského zákoníku.

Další těžkosti spojené se zásadou superficies solo non cedit vznikají v souvislosti se zástavním právem. Dobrý příklad jsou bankovní úvěry. Je jedno, jestli půjde o úvěr pro velký investiční projekt nebo rodinný dům, princip je v celku stejný. Banky pro své úvěry požadují zajištění ve formě zástavního práva k nemovitostem. U výstavby je praxe taková, že stavebník zřídí zástavní právo k pozemku, na kterém hodlá stavět. Banka ovšem poskytuje úvěr jen v určité výši hodnoty zastavěné věci. Pro banku ovšem tento způsob není moc výhodný. Pokud by se totiž stalo, že by stavebník vystavěl stavbu do takového stádia, kdy by se stala věcí v občanskoprávním smyslu, a tím pádem stavebník by se stal jejím vlastníkem a nesplácel úvěr, banka se bude těžko hojit prodejem pozemku, který je zastavěný cizí stavbou, ke které nemá zástavní právo. Pokud chce investor další peníze, musí zřídít druhou smlouvou zástavní právo i k vzniklé stavbě. Pro investory je tedy celá situace také složitější, protože musejí mít dostatek peněz, aby mohli financovat stavbu do doby, než k ní budou moci také zřídít zástavní právo. Pokud by platilo superficies solo cedit, bance by automaticky vzniklo i zástavní právo ke stavbě, na které by se mohla případně zhojit dohromady s pozemkem.

Zhodnocení zásady *superficies solo non cedit* je tedy spíše negativní, což je logické, protože byla zavedená účelově a nebyly domyšleny důsledky. Místo toho, aby bylo znovu zavedeno *superficies solo cedit* potom, co opadly důvody pro opačnou zásadu, *superficies solo non cedit* je stále v platnosti a způsobuje ještě řadu specifických problémů mimo zmíněné. V novém občanském zákoníku bude *superficies solo cedit* znovu zavedena, což je určitě myšleno v dobrém, jako institut staletými prověřený, bohužel to ale také způsobí jisté problémy kvůli její šedesátileté absenci. O tom ale níže.

2.6 Neoprávněná stavba v občanskoprávním smyslu

Neoprávněná stavba je další z důsledků absence zásady *superficies solo cedit*. Jelikož mohou existovat pozemek a stavba jako dvě samostatné věci, mohou mít tedy i dva vlastníky. Z toho může někdy vzniknout problém. Pokud postavil stavebník dům na základě oprávnění, vše je v pořádku. Pokud ale žádný titul nemá, jedná se o neoprávněnou stavbu, byť je stavba na cizím pozemku jen z části. Od dob římského práva bylo možno stavět na cizím pozemku na základě práva stavby, a to vždy za platnosti zásady *superficies solo cedit*. Za středního občanského zákoníku platilo právo stavby i při jejím zrušení. Dnes české právo institut práva stavby nezná. Je tu ale možnost stavět na cizím pozemku na základě jiných titulů. Je třeba zde rozlišovat oprávnění ke stavbě, bez něhož dochází k neoprávněným stavbám podle občanského zákoníku, a povolení ke stavbě od stavebního úřadu, bez něhož jde o tzv. černou stavbu.⁷⁷ Stavební povolení přitom není relevantní při posuzování, jestli jde o stavbu oprávněnou či nikoliv. Může jít totiž současně o stavbu oprávněnou, tzn., že stavebník staví na své pozemku nebo má oprávnění stavět na cizím, ale stavba nemusí být povolena stavebním úřadem.

Otázkou je, jaký charakter může mít oprávnění postavit stavbu na cizím pozemku, když současná úprava nezná institut práva stavby. Oprávnění může mít obligační charakter ve smyslu ujednání stavebníka a vlastníka pozemku o zřízení a existenci stavby na cizím pozemku, dále to může být například i nájemní smlouva. Nevýhodou je, že oprávnění obligačního charakteru působí jen *inter partes* a ne proti

⁷⁷KNAPP, Viktor; KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné 1. 5.*, jubilejní a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. s. 375. ISBN 978-80-7357-468-0.

třetím osobám jako u věcněprávního titulu, navíc se sjednává na dobu omezenou. Titul ke stavbě na cizím pozemku může mít ale i věcněprávní charakter. Nemůže však mít povahu práva stavby jak ho známe z dob dřívějších, jelikož věcná práva k věci cizí jsou taxativně vymezena a nelze je rozšiřovat. Oprávnění mít stavbu na cizím pozemku může být ale v zásadě sjednáno jako věcné břemeno, i když v podstatě nahrazuje právo stavby. Nabízí se otázka, jaký bude osud stavby, pokud oprávnění ke stavbě odpadlo. Pokud obligační oprávnění odpadne ať uplynutím doby, na kterou byla uzavřena dohoda, nebo jinak, stavebník ztrácí „právo mít nadále na tomto pozemku umístěnou stavbu, a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může domáhat odstranění stavby.“⁷⁸ Odstranění stavby se uplatní hlavně u těchto oprávnění zřízených na dobu omezenou, kde nájemce musel počítat s tím, že jeho právo je jen na určitou dobu. U věcněprávního titulu, pokud stavebník stavěl na základě časově neomezeného práva a to později zaniklo důsledkem změny právní úpravy, zůstanou vlastnická práva ke stavbě a k pozemku rozdílná.⁷⁹ Vlastník pozemku se tak nemůže domáhat odstranění ani vypořádání stavby, zvláště když je stavebník v dobré víře ve své právo.

2.6.1 Uspořádání poměrů u neoprávněné stavby

Neoprávněná stavba omezuje vlastnické právo majitele pozemku, jelikož je od počátku ve vlastnictví stavebníka. „Při rozhodování o režimu neoprávněné stavby lze připustit rozdíly mezi stavbou nemovitou a movitou a v návaznosti na charakter stavby aplikovat buď ustanovení § 135c, nebo § 126 občanského zákoníku.“⁸⁰ Ustanovení § 135c je speciálním ustanovením pro institut neoprávněné stavby, proto se použije před obecným ustanovením § 126, kterým se vlastník může domáhat ochrany před neoprávněným zásahem do svého vlastnického práva.⁸¹ Například pro movité stavby se už ale použije ustanovení § 126.

Podle § 135c odst. 1 se může vlastník pozemku domáhat odstranění neoprávněné stavby. Jelikož je celospolečenský zájem na zachování stavby, použije se toto

⁷⁸ Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. IV. ÚS 22/2001. Dostupný také z WWW: <<http://nalus.usoud.cz/>>

⁷⁹ ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník I. 2.*, vyd. Praha: Nakladatelství C.H.Beck, 2009. s. 795. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz/>>

⁸⁰ Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 483/2001. Dostupný také z WWW: <<http://nalus.usoud.cz/>>

⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 932/1996. Dostupný také z WWW: <<http://www.nsoud.cz/>>

ustanovení spíše výjimečně, pokud třeba jednal stavebník ve zlé víře, proti dobrým mravům atp. U neoprávněné stavby soud posuzuje její účelovost (v případě odstranění hospodářská ztráta), a pokud by proto nebylo její odstranění možné, může jí soud přikázat do vlastnictví vlastníka pozemku za náhradu, ovšem pokud s tím souhlasí (odst. 2). Jinak se může domáhat žalobou vypořádání neoprávněné stavby. Takovou žalobu může ovšem podat i vlastník neoprávněné stavby,⁸² zejména půjde o zřízení věcného břemene (odst. 3). Soud ale může najít jiná, vhodnější řešení s ohledem na situaci. Například může i přikázat pozemek do vlastnictví stavebníka, se souhlasem vlastníka pozemku a za náhradu. Soud při řízení o vypořádání neoprávněné stavby není vázán návrhy účastníků. Soud by měl rozhodnout spravedlivě s ohledem na vlastnická práva obou účastníků, měl by ale brát do úvahy především ochranu práv vlastníka pozemku, do jehož práv bylo neoprávněně zasaženo.

⁸²ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník I. 2.*, vyd. Praha: Nakladatelství C.H.Beck, 2009. s. 793. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>

3 Právní úprava stavby v novém občanském zákoníku

Svou práci píši v době, kdy je již schválený zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ), a jeho účinnost se očekává 1. ledna 2014. Díky jeho významnosti se, i při snaze zaměřit se na konkrétní téma právní úpravy stavby, nelze nevyhnout alespoň několika krátkým úvahám o kodexu obecně. Před přijetím NOZ jsem četla velké množství názorů, většinou s negativním postojem, které hodnotily, jak by to které ustanovení mělo, resp. nemělo být upraveno a jaké by to případně mohlo mít důsledky. Taková kritika je samozřejmě velmi dobrá a často podnětná pro vylepšení zákoníku. V tuto chvíli už je ale zákoník platný, takže je asi trochu zbytečné hodnotit, jestli by některá ustanovení měla být upravena a jak. Dnes by spíše měly vyvstat otázky, jako třeba otázka interpretace zákoníku. Jak interpretovat ustanovení bez předchozí judikatury, když § 2 odst. 2 požaduje interpretaci ustanovení dle úmyslu zákonodárce, a tento úmysl lze nalézt většinou jen v důvodové zprávě, která se ale v některých ustanoveních zdá být nedostačující? NOZ vychází hlavně z vládního návrhu československého občanského zákoníku z roku 1937 a jelikož jsou si některá ustanovení velmi podobná, bude jistě, i když omezeně, přínosným pramenem při výkladu tehdy velmi významný komentář Rouček – Sedláček.⁸³ NOZ se dále inspiroval významnými evropskými zákoníky,⁸⁴ což by mohl být další pramen poznání pro výklad. Nemyslím si, že by bylo ideální přímo se těchto zákoníků dovolávat, ale spíše použít jejich argumenty k tomu, jak vyložit ustanovení a dobrat se úmyslu zákonodárce. Samozřejmě by se měla posuzovat i zahraniční judikatura, která je již zaběhlá. To ale může být na překážku srozumitelnosti a jednoduchosti pro běžné občany, když obyčejný člověk toto nemůže znát. Navíc takové nalézání práva nejspíše prodlouží už beztak dlouho trávající soudní řízení a zvýší právní nejistotu. Přesto myslím, že i přes diskontinuitu budou soudci občas nuceni použít judikaturu z doby před platností NOZ nebo minimálně se jí inspirovat. Názor, že platností NOZ se zcela opustí předešlá judikatura, myslím, není zcela pravda, jelikož budou platit přechodná ustanovení a tím pádem ale nejen z tohoto důvodu, se některé právní vztahy budou stále řídit starou právní úpravou.⁸⁵

⁸³ ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír aj. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému... Díl druhý*. Praha: Nakladatelství V. LINHART, 1935.

⁸⁴ Rakouským, německým, švýcarským, italským atp.

⁸⁵ Další důvod je například § 3028 NOZ.

NOZ zavádí znovu zásadu *superficies solo cedit* po více jak půl století dlouhé odmlce. Nechci spekulovat, jestli je to dobrý tah či nikoliv, i když podle mého názoru zavedení této zásady bylo nezbytné, některé její výhody zmiňuji v oddíle 2.5. Výhoda této zásady může spočívat třeba i v tom, že pokud bude mít stavba s pozemkem jeden režim, bude jeho součástí, nebude se platit daň z nemovitosti u stavby i pozemku, ale měla by se platit jen daň u pozemku. Ještě ale nevíme, jak budou daňové zákony upraveny. Lépe je uvést, že tento tah bude způsobovat určité problémy, pro které ho ale nechci kritizovat. Je jasné, že zavedením *superficies solo cedit* bude způsobena diskontinuita mezi desetiletími užívaným režimem stavby a pozemku, která bude samozřejmě způsobovat těžkosti, s těmi se ale musí počítat a je nutno se na ně připravit a vypořádat se s nimi.

Naopak pomoci nastolit větší právní jistotu by mohla nová ustanovení o právních úkonech, resp. nově právním jednání, která jsou založená hlavně na relativní neplatnosti namísto absolutní, jak tomu bylo doposud.⁸⁶ Příklad rozporné judikatury ohledně dobré víry v zápis ve veřejném seznamu a nabývání od nevladníka uvedený v oddíle 2.5, by se změnil tak, že smlouvu mezi prvním vlastníkem a kupujícím by namísto absolutní neplatnosti měla stihnout relativní neplatnost, to znamená, že poslední nabyvatel by nabýval od vlastníka, pokud by se neplatnosti nedovolal původní vlastník.⁸⁷ Navíc pokud bude poslední nabyvatel zapsán ve veřejném seznamu, bude ho chránit jeho dobrá víra v zápis.⁸⁸ Toto bude platit pro stavby, které se nestanou součástí pozemku a pro pozemky. Samozřejmě to již nebude mít význam pro stavby, které se stanou součástí pozemku. Pro převod věcných práv k nemovitostem je podle § 560 NOZ potřeba písemná forma právního jednání. Pokud ale nebude třeba nemovitost převedena písemnou smlouvou, nemusí to znamenat neplatnost. Je možné, aby strany nedostatek formy dodatečně zhojily,⁸⁹ jinak lze neplatnost namítat jen, nebylo-li již plněno.⁹⁰

⁸⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 574: Na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné.

⁸⁷ Tamtéž, § 586 odst. 1: Je-li neplatnost právního jednání stanovena na ochranu zájmu určité osoby, může vznést námitku jen tato osoba. Odst. 2: Nenamítne-li oprávněná osoba neplatnost právního jednání, považuje se právní jednání za platné.

⁸⁸ Tamtéž, § 984 odst. 1: Není-li stav zapsán ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsáný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.

⁸⁹ Tamtéž, § 582 odst. 1

⁹⁰ Tamtéž, § 582 odst. 2

Bylo nutné zavést přechodná ustanovení pro minimalizaci sporů při přechodu na zásadu superficies solo cedit. Díky přechodným ustanovením by nemělo zavedení této zásady způsobit „vyvlastnění“ staveb, jak se zprvu při uvedení záměru této zásady předpokládalo. Pokud by se náhodou stalo, že by se například drobná stavba nebo jiná stavba neevidovaná v katastru stala součástí pozemku jiného majitele, než je majitel stavby díky přechodným ustanovením,⁹¹ majitel stavby musí dostat náhradu ve výši ceny stavby. Možné problémy může způsobit jak spojení stavby s pozemkem, tak například neoprávněná stavba, ale o tom níže.

3.1 Nové vymezení pojmů

S novou občanskoprávní úpravou přicházejí nová, často zcela odlišná vymezení různých pojmů. Ráda bych v tomto oddíle nastínila, které pojmy související s právní úpravou stavby jsou zavedeny zcela nově, jejich vymezení se radikálně změnilo nebo se pouze upravily. Na pojmové vymezení se před přijetím NOZ snášely nemalé kritiky zvláště v oblasti věcí. Pojem věc v právním smyslu je totiž novým občanským zákoníkem rozšířen od stávající úpravy. Věci se totiž nově začnou dělit na hmotné a nehmotné, které současný OZ nezná. Kritizují se nehmotné věci jako něco, co udělá chaos ve srozumitelnosti a nepovede ke zjednodušení právních vztahů. Pokud by zůstalo jen u hmotných věcí, odráželo by to pouze reálný svět, ale jak říká K. Eliáš, „právní pojetí věci neodráží přesně materiální svět.“⁹² Zůstalo by u materialistického pojetí, které samo bylo dříve kritizováno. Nehmotné věci budou zahrnovat hlavně práva, pokud to jejich povaha připouští a ze zákona neplyne něco jiného, které byly dosud samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Podle mého názoru, v souvislosti s vývojem doby bylo potřeba zavést rozdělení na věci hmotné a nehmotné. Je to dobře vidět na příkladu u nás opomíjeného, ale v blízké budoucnosti velmi důležitého, práva informačních technologií. Nehmotnou věcí by tím pádem mohl být například software, doménové jméno, elektronické peníze atd. Mimo to budou nehmotnými věcmi třeba zaknihované cenné papíry, ochranné známky apod. Ale to jsem odbočila. Je pravda, že matoucí může být například pojetí práva stavby, které je

⁹¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 3058 odst. 2.

⁹² ELIÁŠ, Karel. Objekt vlastnického práva a návrh občanského zákoníku. (Také o abstrakci v juristickém myšlení) *Právní rozhledy*, 2011, č. 11, s. 411. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>

také zavedeno jako nový pojem. Právo stavby se bude řadit do věcí nemotným. Přitom právo stavby bude nemovitostí, z toho plyne, že nově může být nemovitost jak hmotná tak nemotná věc. ABGB mělo také rozdělené věci na hmotné a nemotné, do kterých patřilo právě právo stavby. Komentář Rouček – Sedláček považuje většinu nemotných věcí za movitosti, u práva stavby a některých dalších dělá ale výjimku, a taktéž ho považuje za nemovitost, přestože je to nemotné právo.⁹³ Spojení nemotné věci a nemovitosti vzhledem k zažité stávající úpravě může být opravdu matoucí. Samozřejmě se zavedením zásady superficies solo cedit bylo nutno změnit i definici nemovitosti.

Dále bude zaveden nově třeba pojem přestavek.⁹⁴ Podle důvodové zprávy k NOZ⁹⁵ je to speciální druh neoprávněné stavby. Nově bude také zaveden pojem dočasná stavba, jejíž definice ale chybí. Nejspíš půjde o stavbu postavenou na základě práva stavby. Dále chybí konkrétní definice podzemní stavby, která se má stát na rozdíl od nadzemní stavby nemovitostí. Indicie k jejímu vymezení ale alespoň poskytuje důvodová zpráva. Domnívám se, že by se zde mohlo přihlídnout při jejím definování i k judikatuře z předchozí úpravy jako inspirace k vymezení, co se považuje za podzemní stavbu. Definice nadzemní stavby taktéž chybí, i když to je nejspíše z důvodu toho, že se stavba předpokládá jako součást pozemku. Podle mého názoru by ale nebyla od věci, jelikož NOZ s pojmem stavba pracuje hned na několika místech, navíc třeba některé stavby ze zákona nebudou součástí pozemku, ale samostatnou věcí (např. inženýrské sítě jako vodovody a kanalizace).

3.1.1 Věc a součást věci

Vymezení pojmu věc v novém občanském zákoníku se inspiruje ve staré právní úpravě, a to vládním návrhu československého občanského zákoníku (1937). Jak už bylo řečeno, pojem bude nyní upraven v širším smyslu než dosud, a to jako věci hmotné a nemotné. Na rozdíl od předešlé úpravy, která neobsahovala žádnou definici věci, pouze její dělení, je definice věci v NOZ vcelku podrobná a přehledná.

⁹³ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír aj. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému... Díl druhý*. Praha: Nakladatelství V. LINHART, 1935. s. 27.

⁹⁴Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1087.

⁹⁵Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku, sněmovní tisk 362/0, ze dne 25. května 2011.

Definice věci je uvedena v § 489 takto:

„Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“

Definice věci je stejná jako v OZO, mohl by se tedy použít i komentář Roučka – Sedláčka. Výklad ustanovení bude v celku podobný, jak byla věc vykládána teorií i praxí v dosavadní úpravě (oddíl 2.2), ovšem nebude zahrnovat jen hmotné předměty. Podle definice by tedy měla být věc užitečná, sloužit potřebám lidí a to v objektivním smyslu. Neznamená to tedy, že jde o subjektivní pocit někoho, kdo věc již nepotřebuje, protože mu není užitečná. Pokud může být věc prospěšná i někomu jinému, nepřestává být věcí v právním smyslu. Užitek může být hospodářský, estetický či jakýkoliv jiný.⁹⁶ Dalším kritériem podle důvodové zprávy k § 489 je ovladatelnost. Vykládá se stejně jako užitečnost věci, také v objektivním smyslu. Věc nepřestane být věcí, i když se pro jednotlivce může stát neovladatelnou. Důvodová zpráva vykládá ovladatelnost v obecném ustanovení o věcech, tedy zdá se být použitelnou jak pro hmotné věci, tak nehmotné. Obě kritéria by tedy měla být splněna podle důvodové zprávy kumulativně, a to u hmotných i nehmotných věcí. Ovladatelnost je však v definici uvedena pouze u hmotné věci, kde, myslím, má být i vykládána, nikoliv u nehmotné věci. Definice hmotné věci je v celku podrobná, proto podle mého názoru musí být obě kritéria splněna kumulativně jen u věcí hmotných, nehmotných se ovladatelnost týkat nebude, protože bez hmotné podstaty by to ani nešlo. Hmotná věc je v § 496 odst. 1 vymezena jako *„ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu.“* Odst. 2 poté stanoví, že nehmotné věci jsou *„práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty.“* Nehmotné věci jsou tedy definovány a contrario jako vše ostatní, co nespadá do definice hmotných věcí.

Věc se dále dělí opět na věc samostatnou a součást věci. Obecné ustanovení o součásti věci bylo doslova převzato z § 120 odst. 1 současného OZ jako vše, co k věci podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc hlavní znehodnotila. Předmětem občanskoprávních vztahů tedy může být jen věc samostatná, která jako část vnějšího světa musí být opět nějakým způsobem individualizovaná a prostorově vymezená, ohraničená. Aby se dala věc považovat za součást věci, musí splňovat

⁹⁶ Důvodová zpráva k §489, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

kriterium sounáležitosti, tedy toho, co k věci podle její povahy náleží, a kriterium oddělitelnosti, tedy toho, co nemůže být od věci odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Sounáležitost se bude posuzovat spíše subjektivně, zatímco oddělitelnost objektivně. Znehodnocující kriterium opět směřuje k věci hlavní. Podle důvodové zprávy k § 505 se tyto kritéria „posuzují vzhledem k účelu (funkci) celku: zpravidla hospodářskému, leč může jít i o jiný (estetický, vzdělávací atp.).“

Zásada superficies solo cedit je zavedena v § 506 a zní takto:

(1) *„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněné ve zdech.“*

(2) *„Není – li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“⁹⁷*

Součástí pozemku je tedy prostor, vedoucí kolmo nad pozemkem ke hranici vesmíru, a prostor, vedoucí pod pozemkem do středu země, oba vymezeny hranicemi pozemku. Superficiální zásada říká, že součástí pozemku jsou stavby jak nadzemní, tak podzemní, ovšem podzemní stavby za podmínky, že nejsou věcí nemovitou. Podzemní stavba je součástí pozemku celá⁹⁸ a nemění na tom nic fakt, že zasahuje pod jiný pozemek. V souvislosti s §505 lze vyložit, že stavby jsou součástí pozemku, pokud se od něj nedají oddělit, aniž by se pozemek znehodnotil. Podmínkou ale je, že stavba musí být trvalá, protože dočasné stavby se nestávají součástí pozemku. Kriterium trvalosti bylo v českém právním řádu upraveno naposledy v obecném zákoníku občanském. Trvalé stavby se mohou tedy vyložit jako ty, u kterých byl úmysl zřídít je natrvalo nebo jejich trvalý charakter je podle okolností zjevně patrný.⁹⁹ Stavby tedy musejí mít trvalý charakter a být pevně spojené se zemí. Dočasné stavby se budou zřizovat na základě práva stavby, přičemž budou jeho součástí. Zajímavostí tedy je, že součástí věci nehmotné může být věc hmotná (a naopak), což může být ze začátku opravdu trochu matoucí. Příkladem je právě stavba, která může být součástí práva stavby.

⁹⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 506.

⁹⁸ Důvodová zpráva k §498, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁹⁹ ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír aj. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému... Díl druhý*. Praha: Nakladatelství V. LINHART, 1935. s. 43.

V § 506 je stanoveno, že součástí pozemku jsou stavby na něm zřízené a jiná zařízení. Důvodová zpráva nenabízí příklady, co se myslí jinými zařízeními. S ohledem na ustanovení § 508 ale předpokládám, že to budou zejména stroje, ale i jiná upevněná zařízení. U strojů spojených s pozemkem lze udělat výjimku ze superficies solo cedit, a to formou výhrady odděleného vlastnictví, například pro účely leasingu.¹⁰⁰ Dokud nebude leasing ke strojům splacen, může být odlišný vlastník pozemku (kupující) a stroje (prodávající). Dále je součástí pozemku vše, co je v něm zapuštěno nebo upevněno ve zdech, jako dveře, okna apod. Součástí pozemku jsou samozřejmě i rostliny, které na něm vyrostou. Zákon dále stanoví v § 509, že inženýrské sítě, zejména vodovody a kanalizace jsou samostatnými věcmi. Ustanovení o součásti věci v NOZ se ovšem nedotýká úprav ve zvláštních zákonech, jako jsou například horní zákon nebo vodní zákon.¹⁰¹

Ustanovení o příslušenství výslovně uvádí vyvratitelnou právní domněnku, a to: „má se za to (pokud si strany nesmluví jinak),¹⁰² že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství,“¹⁰³ příslušenství tedy sleduje osud věci hlavní. Tím konečně skončí rozpor teorie a judikatury ohledně toho, jestli musí být příslušenství přesně identifikováno ve smlouvě nebo jeho vlastnictví přejde společně s věcí hlavní (oddíl 2.3). Zajistí to větší právní jistotu, že přejde vše na nabyvatele a nebudou odlišní vlastníci příslušenství a věci hlavní. Zákon konkrétně také stanoví, co je příslušenstvím pozemku, a to tak, že pokud je „stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je – li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“¹⁰⁴ Úprava součásti věci a příslušenství v NOZ je založena na stejném principu, jako dosavadní úprava. Byla ale rozšířena o další definice reflektující rozpory v dosavadní úpravě, což je jen ku prospěchu věci.

¹⁰⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 508 odst. 1. Důvodová zpráva k § 508 téhož zákona.

¹⁰¹ Důvodová zpráva k § 509, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁰² ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Právní rozhledy*, 2007, č. 4, s. 103. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>

¹⁰³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 510 odst. 2.

¹⁰⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 512.

3.1.2 Nemovité věci

Další obvyklé dělení věcí na věci movité a věci nemovité samozřejmě nesmí chybět i v novém občanském zákoníku. Nemovité věci jsou vymezeny pozitivním způsobem. Movité věci jsou stanoveny jako všechny ostatní věci, ať už hmotné nebo nehmotné, co nespádají do definice věcí nemovitých. Je to v podstatě taková sběrná definice. Právě ustanovení o nemovitostech doznalo nejradikálnějších změn. V podstatě zůstala jen část označující pozemky za nemovité věci, jak tomu bylo vždy. Zbytek ustanovení je určen zcela nově, proto si ho zde dovoluji uvést.

Vymezení nemovité věci v § 498 zní tedy takto:

(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví – li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze – li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

Ustanovení o nemovitých věcech, stejně jako o součásti věci, vychází ze zásady superficies solo cedit. Tradičně je za nemovitou věc považován pozemek. Ze staveb jsou nemovitou věcí podzemní stavby, pokud mají samostatné účelové určení. Takové stavby mohou být například metro nebo vinný sklípek pod cizím pozemkem.¹⁰⁵ Pokud podzemní stavba nebude mít samostatné účelové určení, bude součástí pozemku, nikoliv samostatnou věcí. Toto určení řeší rozpor ohledně vymezení podzemní stavby jako nemovitosti (oddíl 2.3.2), kde jeden názor vyzdvihoval spíše hranici mezi stavbou a pozemkem, například pomocí nějaké konstrukce (betonové skruže ve studni), a druhý názor zohledňoval spíše hospodářskou účelovost nakládat s věcí jako se samostatnou (zřízení funkční studny bez betonových skruží). Nemovitostí bude i ta věc, o které jiný zákon stanoví, že není součástí pozemku, ale pouze za podmínky, že nelze tuto věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, tedy že to není movitá věc. Věta „nelze – li tuto věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty,“ byla nejspíše přejata z definice movité věci v OZO. Pojem přenesení by se, podle mého názoru, tedy neměl vykládat doslovně jako pouhé uchopení věci a přenesení jinam. Nýbrž přenesení

¹⁰⁵ Důvodová zpráva k §498, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

by se mohlo vykládat třeba i jako přesunutí, převedení nebo jiné přemístění.¹⁰⁶ Jednoduše zákon přímo stanoví, že určitá stavba je věcí samostatnou, a pokud jí nebude možno přemístit bez porušení její podstaty, bude zároveň věcí nemovitou. Takový předpis je například horní zákon nebo vodní zákon nebo ustanovení § 509 NOZ o vodovodech a kanalizacích. Stejně jako ustanovení o součásti věci, tak i ustanovení o nemovitostech nemá zasahovat do úpravy ve zvláštních zákonech.¹⁰⁷

Dále se nemovité věci rozšiřují o věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon, jako třeba právo stavby. Nemovitostí tedy může být jak věc hmotná, tedy pozemek, tak věc nehmotná, třeba právo stavby. Součástí nehmotné věci může být i věc hmotná, jako například stavba může být součástí práva stavby. Právo tedy bude nemovitostí a stavba součástí práva jako věci nehmotné, což se může zdát vzhledem k dnešnímu pojetí věci paradoxní, i když za obecného zákoníku občanského i dříve byla stavba jako součást práva stavby známá.

Dělení věcí je v novém občanském zákoníku ještě širší, já však zmiňuji jen to, které je relevantní pro úpravu stavby. Zásada superficies solo cedit aneb povrch ustupuje půdě, zahrnuje tedy stavby nadzemní a jiná zařízení jako stroje, stavby podzemní, a také rostlinstvo vzešlé na pozemku. Jsou zde ale výjimky, které nejsou součástí pozemku, a to podzemní stavby se samostatným účelovým určením, inženýrské sítě podle § 509, stavby o kterých tak stanoví zvláštní zákon, stavby dočasné, stroje s výhradou odděleného vlastnictví a stavby vzniklé za účinnosti současného OZ, jejichž vlastník je odlišný od vlastníka pozemku. Poslední zmiňované stavby budou podléhat přechodným ustanovením, konkrétně § 3055, díky kterému se nestanou účinností NOZ součástí pozemku, ale budou nemovitou věcí.

3.2 Právo stavby

Současná právní úprava nezná institut práva stavby, ten bude „staronově“ zaveden novým občanským zákoníkem. Staronově říkám proto, že právo stavby bylo u nás už dříve upraveno v zákoně č. 86/1912 ř.s., zákoně č. 88/1947 Sb. a naposledy se

¹⁰⁶ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír aj. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému... Díl druhý*. Praha: Nakladatelství V. LINHART, 1935. s. 27.

¹⁰⁷Důvodová zpráva k §498, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

ještě vyskytovalo ve středním občanském zákoníku, ale znalo ho již římské právo (viz vývoj část první). V současné úpravě mohlo být oprávnění zřídit stavbu na cizím pozemku namísto práva stavby sjednáno jako věcné břemeno. Právo stavby se řadí mezi věcná práva k věci cizí, má tedy povahu absolutního práva, to znamená, že působí erga omnes. Stavebník má co do stavby stejná práva jako vlastník a co do pozemku stejná práva jako poživatel. Je to právo děditelné a lze ho převést i zatížit, například zástavním právem. Právo stavby znamená, že pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu, přičemž nezáleží na tom, jestli je to stavba již hotová nebo má být teprve zřízena.¹⁰⁸ Nelze ale mít právo stavby jen k části hotové stavby nebo dokonce jen k jednotlivým podlažím.¹⁰⁹ I když je právo stavby nehmotnou věcí, považuje se za nemovitost a stavba zřízená podle něj se stane jeho součástí. „Ustanovení o nemovitých věcech se sice aplikují i na tuto stavbu, ta však není součástí věci.“¹¹⁰ Vznik či zánik stavby tedy nemá na existenci práva stavby vliv.

Jelikož se dá právo stavby zřídit maximálně na 99 let, je to právo dočasné, bude i stavba zřízená podle práva stavby stavbou dočasnou. Dočasná stavba není podle § 506 NOZ součástí pozemku. Podle mého názoru stavba bude dočasná, pokud bude trvat právo stavby, ale jeho zánikem se stane stavbou trvalou, jelikož případně vlastníkovu pozemku a tím pádem se stane součástí pozemku. Právo stavby se zřizuje smlouvou a vzniká zápisem do veřejného seznamu. Může být zřízeno také rozhodnutím orgánu veřejné moci, přičemž i to se zapisuje do veřejného seznamu. Dále může právo stavby vzniknout vydržením, a to na dobu 40 let, kde soud může dobu prodloužit nebo zkrátit pokud to uzná za nutné. Nelze ovšem trvání práva stavby omezit rozvazovací podmínkou, jelikož by to znamenalo, že trvání práva stavby by se stalo nejistým, což by nebylo vhodné pro stavebníka, ani pro osobu, jíž by případně svědčilo věcné právo zatěžující právo stavby (např. zástavní věřitel).¹¹¹ Při zániku práva stavby před uplynutím jeho doby proto nemůže být právo stavby, pokud je zatížené, vymazáno z veřejného seznamu bez souhlasu osoby, které svědčí věcné právo zatěžující právo

¹⁰⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1240.

¹⁰⁹ Důvodová zpráva k § 1240 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹¹⁰ Důvodová zpráva k § 1240 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹¹¹ Tamtéž.

stavby.¹¹² Bez souhlasu lze předčasně vymazat zatížené právo stavby jen s výhradou tohoto práva.¹¹³

Právo stavby se může sjednat jak bezplatně, tak za jednorázovou úplatu nebo za tzv. stavební plat, což jsou opětovné se dávky. Vzhledem k tomu, že je právo stavby zcizitelné, je vhodné, aby vlastníkovi pozemku k němu vzniklo předkupní právo, a naopak stavebníkovi vzniká předkupní právo k pozemku. Předkupní právo může být ale dohodou stavebníka s vlastníkem pozemku vyloučeno. Při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, stavba připadne vlastníkovi pozemku a ten se vypořádá se stavebníkem. Pokud si nedohodnou jinak, náleží stavebníkovi náhrada ve výši poloviny hodnoty stavby.

3.2.1 Stavba na cizím pozemku

Stavba na cizím pozemku může podle nového občanského zákoníku vzniknout oprávněně na základě titulu práva stavby. Podle mého názoru je to jediný způsob, kdy stavba nepřipadne vlastníkovi cizího pozemku, alespoň za dobu trvání práva stavby. Pokud stavebník nestaví na základě práva stavby, jde o stavbu neoprávněnou. Ustanovení o stavbě na cizím pozemku mají nahradit úpravu neoprávněné stavby současného občanského zákoníku, i když se pojem neoprávněná stavba v NOZ nevyskytuje. Doposud byla neoprávněná stavba ve vlastnictví stavebníka, o jejímž odstranění mohl rozhodnout soud, nebo mohl stavbu přikázat do vlastnictví vlastníka pozemku, s jeho souhlasem a za náhradu, či mohl uspořádat poměry mezi vlastníky i jinak, například zřízením věcného břemene nebo přikázáním pozemku do vlastnictví vlastníka stavby za náhradu, a pokud s tím souhlasil vlastník pozemku. Hlavní změna v novém občanském zákoníku oproti stávající úpravě bude díky superficiální zásadě ta, že se stavebník nestane vlastníkem stavby, ale stavba připadne rovnou do vlastnictví vlastníka pozemku. Nově se bere v úvahu dobrá víra, kde ten, kdo nebyl v dobré víře bude postižen výrazněji než ten, kdo jednal v dobré víře.¹¹⁴

Nově se upravuje v § 1083 použití cizí věci, resp. materiálu pro stavbu na vlastním pozemku. I tehdy se stane stavba součástí pozemku a vlastnictvím jeho

¹¹² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1249.

¹¹³ Důvodová zpráva k § 1240 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹¹⁴ Důvodová zpráva k §1083 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

majitele, ten ovšem musí nahradit majiteli materiálu jeho hodnotu. Pokud nebyl vlastník pozemku v dobré víře při užití cizí věci pro stavbu, musí nahradit i ušlý zisk a skutečnou škodu vlastníkovu věci, ta se však započítává do hodnoty věci a hradí se ta část, která přesahuje tuto hodnotu.

Pokud tedy někdo zřídí stavbu na cizím pozemku, ta připadá vlastníkovu pozemku, který se musí se stavebníkem vypořádat.¹¹⁵ Stále je tu ale možnost jako v předchozí úpravě, aby soud na návrh vlastníka pozemku nařídil stavebníkovu odstranění stavby na jeho náklady obzvlášť, pokud stavebník nebyl v dobré víře.¹¹⁶

Novinkou je též ustanovení § 1086. V odst. 1 se jedná o to, že pokud věděl vlastník pozemku o tom, že na jeho pozemku někdo staví neoprávněně stavbu a bez zbytečného odkladu jí nezakázal, přičemž stavebník byl v dobré víře, může se ten domáhat po vlastníkovu pozemku, aby mu pozemek převedl a to za obvyklou cenu. Odst. 2 umožňuje, aby soud na návrh některé ze stran přikázal pozemek do vlastnictví stavebníka a současně rozhodl o náhradě za pozemek. Tento odstavec se nejspíš nevztahuje na situaci v odst. 1, kdy vlastník pozemku věděl, že se na jeho pozemku neoprávněně staví, a stavbu nezakázal, ale pravděpodobně půjde o obecnou situaci, kdy je stavebník v dobré víře a přikázání pozemku do vlastnictví stavebníka je další možnost, jak uspořádat poměry stavebníka a vlastníka pozemku.¹¹⁷

Institut přestavku je také novinkou vzhledem k současné právní úpravě. Přestavek je v podstatě přesah stavby na cizí pozemek, který je definován takto: *„Zasahuje – li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl – li zřizovatel stavby v dobré víře.“*¹¹⁸ Stavitel v dobré víře musí nahradit obvyklou cenu zastavěného pozemku. Nabízí se otázka, jak se bude řešit přestavek, pokud stavitel nebyl v dobré víře. Pravděpodobně by musel stavebník stavbu přestavět a přesahující část odstranit. Co přesně znamená pojem „malá část“ se bude muset u každé stavby a pozemku posuzovat individuálně, přičemž důvodová zpráva uvádí, že jde o část nepatrnou. Pokud by stavba přesahovala větší než malou částí,

¹¹⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1084.

¹¹⁶ Tamtéž, § 1085.

¹¹⁷ SPÁČIL, Jiří. Věcná břemena a návrh občanského zákoníku: Hlavní rozdíly oproti současné úpravě a použitelnosti judikatury k platnému občanskému zákoníku. *Právní fórum*, 2011, roč. VIII, č. 11-12, s. 514.

¹¹⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1087.

jednalo by se nejspíš o stavbu na cizím pozemku, což by se pravděpodobně mohlo řešit odstraněním stavby¹¹⁹ nebo třeba spoluvlastnictvím ke stavbě.¹²⁰ Otázkou je, jestli se ustanovení o přestavku vztahuje jen na nadzemní stavby, nebo se použije i na podzemní stavbu.

3.3 Přechodná ustanovení

Vzhledem k zavedení zásady *superficies solo cedit* v novém občanském zákoníku je potřeba stanovit pravidla, jak se budou upravovat vlastnické poměry různých vlastníků pozemku a stavby na něm stojící. K tomu slouží přechodná ustanovení. Ke vzniku přechodných ustanovení sloužil jako inspirace německý občanský zákoník BGB, který reagoval na sjednocení území Německa v souvislosti s územím bývalé NDR.¹²¹ S ohledem na superficiální zásadu je potřeba začít sjednocovat stavby a pozemky v jednu věc samostatnou, což může trvat ještě celkem dlouhou dobu. Obnovování spojení stavby a pozemku bude vypadat v podstatě tak, že se bude čekat, až se vlastnictví stavby a pozemku ocitnou v rukou jednoho vlastníka.¹²² Přechodná ustanovení se ale nebudou dotýkat staveb, o kterých zvláštní zákon (horní zákon atp.) stanoví, že jsou věci nemovitou, tedy samostatnou věcí. Dále se přechodná ustanovení nepoužijí na stavby, které nebudou součástí pozemku podle NOZ (dočasné stavby, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, inženýrské sítě atp.).

Zásadní ustanovení je v § 3054, podle kterého stavby, které nebyly dosud součástí pozemku, účinností nového občanského zákoníku přestanou být samostatnou věcí a stanou se součástí pozemku za předpokladu, že vlastnické právo ke stavbě i k pozemku svědčí jedné osobě. Následující ustanovení v podstatě upravují vztahy u staveb, které zůstanou samostatnou věcí, a to jak vztahy mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku navzájem, tak mezi oběma vlastníky a třetí osobou tím způsobem, aby směřovaly k budoucímu spojení stavby s pozemkem.

Další ustanovení § 3055 tedy říká, že stavba, která je spojená se zemí pevným základem a nebyla doposud součástí pozemku, bude považována za věc nemovitou a

¹¹⁹ SPÁČIL, Jiří. Věcná břemena a návrh občanského zákoníku: Hlavní rozdíly oproti současné úpravě a použitelnosti judikatury k platnému občanskému zákoníku. *Právní fórum*, 2011, roč. VIII, č. 11-12, s. 514.

¹²⁰ Důvodová zpráva k §1083 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹²¹ Důvodová zpráva k §3054 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹²² Tamtéž.

nestane se součástí pozemku, pokud je její vlastník odlišný od vlastníka pozemku. To samé bude platit i pro stavbu ve spoluvlastnictví, pokud některý ze spoluvlastníků bude i vlastníkem pozemku. Stavba se nestane součástí pozemku ani tehdy, má – li teprve vzniknout na cizím pozemku, a to na základě věcného práva vzniklého nebo smlouvy uzavřené před účinností NOZ. Vlastníku stavby, která se nestala součástí pozemku, vznikne účinností NOZ předkupní právo k pozemku a naopak vlastníku pozemku vznikne předkupní právo ke stavbě, přičemž předkupní právo vlastníci nemohou dohodou omezit ani vyloučit.¹²³ Předkupní právo k pozemku lze případně omezit na tu část pozemku se stavbou, kterou lze funkčně oddělit od části pozemku bez stavby.¹²⁴

Může však dojít k situaci, kdy vlastník prodá pozemek třetí osobě, která se vzhledem k okolnostem situace v dobré víře, ale mylně, domnívá, že stavba (např. stavba nezapsaná v katastru nemovitostí) na pozemku je jeho součástí. Pro tento případ § 3058 odst. 2 stanoví, že stavba se proto stane součástí pozemku, přičemž původní vlastník stavby má vůči zciziteli právo na náhradu ceny stavby. Taktéž se může objevit situace, kdy trvá oddělené vlastnictví pozemku a stavby, přičemž vlastník pozemku zřídí věcné právo ve prospěch třetí osoby. Ta ho nabývá v dobré víře, že stavba na pozemku je jeho součástí.¹²⁵ Zde sice stále trvá oddělené vlastnictví stavby a pozemku, bude se ale vůči třetí osobě hledět na stavbu, jako by byla součástí pozemku, to znamená, že věcným právem bude zatížena i stavba, za což vlastníku stavby přísluší náhrada škody oproti zřizovateli věcného práva. Oddělené vlastnictví pozemku a stavby bude trvat i v případě, že je stavba nebo pozemek zatížen věcným právem, jehož povaha vylučuje, aby se stavba stala součástí pozemku.¹²⁶ Z těchto ustanovení mi plyne, že upřednostňují spíše dobrou víru třetí osoby v oprávněné nabytí vlastnictví, než ochranu vlastnictví původního vlastníka.

Přechodná ustanovení řeší i případ stavby, která je zřízena na několika pozemcích najednou, přičemž se přechodná ustanovení použijí jen ve vztahu k pozemku, na kterém je převážná část stavby. Převážnou částí stavby bych rozuměla víc jak polovinu její výměry. Pokud se stavba stane součástí pozemku, na kterém je její

¹²³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 3056.

¹²⁴ Důvodová zpráva k §3054 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹²⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 3057.

¹²⁶ Tamtéž, §3060.

převážná část, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, ustanovení o přestavku.¹²⁷

Zákon ale neřeší v přechodných ustanoveních neoprávněnou stavbou zřízenou před jeho účinností a trvajícím za jeho účinnosti. Otázka tedy je, jakým způsobem se bude postupovat v případě neoprávněné stavby, která vznikla za předchozí právní úpravy, ale soud nenařídil její zbourání, ani neupravil poměry obou vlastníků jinak. Jestli se na neoprávněnou stavbu použijí také přechodná ustanovení, případně jak nebo jakým způsobem se uspořádají poměry vlastníků a čeho se může domáhat vlastník pozemku, jehož vlastnické právo je omezeno. Pokud by se na neoprávněnou stavbu měla použít přechodná ustanovení, mohla by se vykládat například tak, že se stavba nestane po účinnosti NOZ součástí pozemku, protože není vlastníkem stavby totožný s vlastníkem pozemku, jak stanoví § 3055. Načež by z toho plynulo předkupní právo vlastníku stavby k pozemku a naopak. Tento stav ale podle mého názoru nebude ideální, jelikož v podstatě vůbec nic neřeší a omezení vlastnictví vlastníka pozemku bude i nadále trvat. Ustanovení ohledně stavby na cizím pozemku by se pravděpodobně také nedala použít, tím spíše, když jejich princip je založen na jednotném vlastnictví stavby a pozemku, přičemž neoprávněná stavba podle současného občanského zákoníku je vždy vlastnictvím osoby odlišné od vlastníka pozemku. Podle názoru J. Spáčila se zdá být jediným schůdným, přesto diskutabilním, řešením ustanovení § 3028 odst. 2, podle kterého se práva a povinnosti z věcněprávních poměrů posuzují podle dosavadních právních předpisů. Nezbude jinak, než aby judikatura sama určila, čím se bude řídit problematika neoprávněné stavby vzniklé před účinností NOZ.

¹²⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 3059.

Závěr

Stavba, ať už jako věc samostatná nebo součást jiné věci, je předmětem hlavně vlastnictví, ale i jiných občanskoprávních vztahů. Její úpravu je třeba popsat a analyzovat proto, že může jít jak o vztahy mezi obyčejnými lidmi, tak třeba o velké investiční projekty týkající se staveb. Je to tedy velmi používaný a diskutovaný institut. S novou občanskoprávní úpravou přicházejí radikální změny, u kterých se takřka nelze vyhnout různým těžkostem. S těmi se ale musí počítat, a proto je potřeba se na ně připravit a nalézt co nejpříjemnější řešení.

Současný právní stav není ideální, jelikož jako důsledek politických změn se bohužel řádně nepřizpůsobil, ani se nemohl zcela přizpůsobit novým změnám a to potřebám současného právního státu. Dalo by se dokonce říct, že je vzhledem k ostatním evropským státům zcela nevyhovující. Jedná se hlavně o absenci celé řady definic, jejich strohé vyjádření, ale také o často rozpornou judikaturu ohledně vymezení pojmů souvisejících se stavbou. Dále se jedná samozřejmě o absenci zásady *superficies solo cedit*.

Nový občanský zákoník i přes mnohé kritiky zavede potřebnou zásadu *superficies solo cedit*, i když tím způsobí diskontinuitu mezi jím a nynější právní úpravou. Taková razantní změna je potřebná a nový občanský zákoník se s ní v přechodných ustanoveních vypořádává vcelku dobře. Mám teď na mysli úpravu občanskoprávních vztahů vzniklých za současného zákoníku a trvajících i po účinnosti nového zákoníku, se kterými se musí vypořádat. Přesto i nový občanský zákoník obsahuje nedostatky, jako třeba pominutí úpravy neoprávněné stavby vzniklé ještě za současného občanského zákoníku. Dále je podle mého názoru nedostačující pojetí interpretace, spočívající hlavně na úmyslu zákonodárce, a to s ohledem na diskontinuitu a absenci předchozí judikatury, dále pak s ne zcela vyhovující důvodovou zprávou, která bývá jediným zdrojem poznání úmyslu zákonodárce. Jinak, myslím, obsahuje v celku menší nedostatky a bude tedy záležet na judikatuře, jak se s nimi vypořádá, aby byly postupně odstraněny.

Pojetím mé práce jsem se snažila podrobněji analyzovat ustanovení týkající se právní úpravy stavby jak v současném občanském zákoníku, tak v novém občanském zákoníku a poskytnout přehled, jak se na podkladě měnících se právních úprav vyvíjelo pojetí institutů úzce spojených s právní úpravou stavby. Dále byl také poskytnut přehled

výhod resp. nevýhod současné úpravy bez superficiální zásady. Bylo potřeba analyzovat ožehavá témata a nedostatky v současné právní úpravě stavby. Snažila jsem se obsáhnout nejdůležitější otázky problematiky stavby s ukázkami konkrétních případů, kde záměrem bylo pojmout vybrané téma zcela konkrétně a podrobně, jinak by práce byla dosti objemná a přitom ne zcela účelná. V neposlední řadě práce hodnotí novou právní úpravu stavby a snaží se poukázat na problémy, které mohou vzniknout v souvislosti s přechodem na zásadu superficies solo cedit.

Seznam zkratek

ABGB	Zákon č. 946/1811 ř. z., rakouský všeobecný zákoník občanský, originálním názvem Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch.
BGB	Německý občanský zákoník z roku 1896, originálním názvem Bürgerliches Gesetzbuch.
Horní zákon	Zákon č. 44/1987 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství.
Katastrální předpisy	Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
Katastrální zákon	Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky.
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinný k 1. lednu 2014.
Obchodní zákoník	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.
OZ	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
OZO	Inkorporovaný ABGB v roce 1918 pod názvem Československý obecný zákoník občanský.
Recepční norma	Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu Československého.
SOZ	Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.
Sp. zn.	Spisová značka.
Stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.
Velká novela	Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.
Vodní zákon	Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů.

Použitá literatura

Knižní zdroje:

- BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 2., přeprac. vyd. Praha: Nakladatelství Akademie věd České republiky, 1994. s. 96-97. ISBN 80-200-0243-X.
- KINCL, Jaromír. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. s. 113. ISBN 978-80-7380-054-3.
- KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK Michal. *Římské právo*. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha: Nakladatelství C.H.Beck, 1997. s. 83-84. ISBN 80-7179-031-1.
- KNAPP, Viktor; KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné I*. 5., jubilejní a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. s. 239. ISBN 978-80-7357-468-0.
- MALÝ, Karel a kol. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 2., uprav. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha a.s., 1999. 572 s. ISBN 80-7201-167-7.
- PEKÁREK, Milan; PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. přeprac. a rozš. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2003. s. 200. ISBN 80-210-3238-3.
- ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír aj. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému...* Díl druhý. Praha: Nakladatelství V. LINHART, 1935. s. 27.
- SCHELLOVÁ, Ilona; SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy*. Brno: Nakladatelství Doplněk, 1993. s. 27. ISBN 80-210-0597-1.
- SKŘEJPEK, Michal; BLAHO, Peter. *IUSTINIANI INSTITUTIONES JUSTINIÁNSKÉ INSTITUCE*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství Karolinum, 2010. s. 101. ISBN 978-80-246-1749-7.
- ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník I*. 2., vyd. Praha: Nakladatelství C.H.Beck, 2009. s. 658. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>

Časopisecké zdroje:

- ELIÁŠ, Karel. Objekt vlastnického práva a návrh občanského zákoníku. (Také o abstrakci v juristickém myšlení) *Právní rozhledy*, 2011, č. 11, s. 411. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>
- ELIÁŠ, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*, 2007, č. 4, s. 119. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>
- ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Právní rozhledy*, 2007, č. 4, s. 103. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>
- MALÝ, Karel; MIKEŠ, Jiří. Právo stavby. *Ad Notam*. 1998, č. 6, s. 125. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>
- POHLOVÁ, Alena. Vlastnictví pozemku a stavby. *Právní rádce*, 2006, č. 5, s. 5. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>
- SPÁČIL, Jiří. Věcná břemena a návrh občanského zákoníku: Hlavní rozdíly oproti současné úpravě a použitelnosti judikatury k platnému občanskému zákoníku. *Právní fórum*, 2011, roč. VIII, č. 11-12, s. 514.
- SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku: Stavba jako předmět občanského zákoníku*. 2., vyd. Praha: Nakladatelství C.H.Beck, 2005. s. 185. Dostupný také z WWW: <<http://beckonline.cz>>

Právní předpisy:

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 946/1811 ř. z., rakouský všeobecný zákoník občanský.
- Německý občanský zákoník z roku 1896 (BGB).
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.
- Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu Československého.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky.

- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
- Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby.
- Zákon č. 86/1912 ř. z., o právu stavby.
- Zákon č. 44/1987 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství.
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů.
- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu.
- Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.
- Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.
- Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.
- Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku, sněmovní tisk 362/0, ze dne 25. května 2011.

Soudní rozhodnutí:

- Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. II. ÚS 165/2011.
- Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 483/2001.
- Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 321/2000.
- Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 16/1993.
- Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. IV. ÚS 22/2001.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2597/2010.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 5171/2009.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 4280/2009.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3087/2009.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3145/2008.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2958/2008.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2482/2008.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1118/2007.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 944/2007.

- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2271/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1118/2005.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 821/2005.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 691/2005.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Odo 1386/2004.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 2772/2000.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2534/2000.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 932/1996.

- Rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 40/1993.

- Rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 9 CO 629/1964.

Resumé

Srovnání právní úpravy stavby podle současného a nového občanského zákoníku

Ve své práci se zaměřuji na právní úpravu stavby podle občanského zákoníku. Stavba, ať už jako věc samostatná nebo součást jiné věci, je předmětem hlavně vlastnictví, ale i jiných občanskoprávních vztahů. Je to tedy velmi používaný a diskutovaný institut. Hlavním cílem práce je podrobně popsat současné pojetí stavby v platném občanském zákoníku se zaměřením na nedostatky a nejvíce problematické oblasti a tuto úpravu konfrontovat se změnami, které přinese nový občanský zákoník. Záměrem je také poskytnout přehled problematiky stavby a možné výhody nebo nevýhody její úpravy v novém občanském zákoníku. Zaměřuji se hlavně na odlišné dělení věcí a problémy s vymezením pojmu stavba, které aplikuji na konkrétní příklady. V neposlední řadě práce hodnotí novou právní úpravu stavby a snaží se poukázat na problémy, které mohou vzniknout v souvislosti s přechodem na zásadu superficies solo cedit.

Diplomová práce je kromě úvodu a závěru členěna na tři části. První část se zabývá zásadou superficies solo cedit, jako stěžejního principu souvisejícího s právní úpravou stavby. Popisuje její vývoj od římského práva, přes ABGB, až po vývoj v druhé polovině 20. století, kdy byla zásada zrušena.

Druhá část je věnována právní úpravě stavby podle současného občanského zákoníku. Podrobně zkoumá nejdůležitější vymezení stavby jako věci samostatné, součásti věci a věci nemovité. Jsou zde rozebírány obecné definice, které jsou pak aplikovány na konkrétní příklady. Dále jsou zde uvedeny výhody a nevýhody současné absence zásady superficies solo cedit.

Třetí a závěrečná část se soustřeďuje na právní úpravu stavby podle nového občanského zákoníku. Snaží se poukázat na možné problémy, které by mohly vzniknout z důvodu diskontinuity v souvislosti se zavedením zásady superficies solo cedit. Proto se zde rozebírají přechodná ustanovení. Dále rozebírá nedostatečnost výkladových pravidel, zmiňuje nově zavedené pojmy a analyzuje, jak se změnilo rozdělení věci na samostatnou, součást věci a věc nemovitou oproti současnému občanskému zákoníku.

Summary

Comparison of building legislation according to current and new Civil Code

In my master's thesis I focus on building legislation according to the Civil Code. The building, either as a separate thing or part of other things, is mainly the subject of ownership, but also of other civil relations. Therefore it is very widely used and discussed concept. The main goal of the thesis is to describe in detail concept of building in the current Civil Code, with focus on shortcomings and the most problematic areas, and confront it with changes in the new Civil Code. The purpose is also to provide summary of building issues and possible advantages or disadvantages its enactment in the new Civil Code. I mainly concentrate on different division of things and problems with definition of the term building, which apply to specific examples. Last but not least, the thesis evaluates new building enactment and tries to point out problems that may arise in connection with the transition to the principle superficies solo cedit.

The master's thesis is, apart from the introduction and conclusion, composed of three chapters. Chapter one is introductory and deals with the principle superficies solo cedit, which is the pivotal principle related to building legislation. Describes its development from Roman law, via ABGB, until development in the second half of the 20th century, when the principle was canceled.

Chapter two devotes to building legislation according to the current Civil Code. It examines in detail the most important definition of the building such as separate thing, part of thing and immovable. There are discussed general definitions which are afterward applied to specific examples. Furthermore, there are mentioned advantages and disadvantages of current absence of the principle superficies solo cedit.

Chapter three, final, concentrates to building legislation according to the new Civil Code. It tries to point out potential problems which may arise due to discontinuity, in relation to the introduction of the principle superficies solo cedit. Therefore transitional provisions are discussed here. Furthermore, analyses insufficiency of interpretative rules, mentions the newly introduces terms and examines how division of separate thing, part of thing and immovable have changed in comparison to the current Civil Code.

Stavba

Nemovitost

Superficies solo cedit

Building

Immovable

Superficies solo cedit