

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Katedra občanského práva

**INSTITUT PRÁVA STAVBY A JEHO VÝSKYT V ČESKÉM  
PRÁVNÍM ŘÁDU**

Vedoucí diplomové práce:

**doc. JUDr. Jiří MIKEŠ**

Diplomant:

**Pavel DOSTÁLEK**  
**Včelary 470**  
**Bílovice u Uh. Hradiště**

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

Paul Dubček

Poděkování patří vedoucímu diplomové práce doc. JUDr. Jiřímu Mikešovi za poskytování odborných rad a nových podnětů k práci.

## ÚVOD

Právo stavby je právním institutem se zajímavou historií. Jeho počátky nacházíme již v římském právu, do našeho právního řádu byl po pozitivních zkušenostech v okolních zemích zaveden zákonem č. 86/1912 říšského zákoníku. Právo stavby rozšířilo okruh věcných práv k nemovitostem, přineslo zcela novou možnost zřídit trvalou stavbu na cizím pozemku v období, kdy v právním řádu byla plně zakořeněna zásada jednoty pozemku a stavby.

Cílem této diplomové práce je postihnout vývoj tohoto institutu v našem právním řádu a za pomoci výkladu jednotlivých ustanovení zákona přispět k jeho lepšímu pochopení. Snažím se také o zachycení dobových souvislostí i jejich vlivu na využití institutu a s ohledem na postupný vývoj občanského práva v průběhu minulého století poukazují na vzájemné souvislosti věcných práv k nemovitostem a Práva stavby.

# 1 VZNIK ZÁKONA, JEHO PŮVOD A INSPIRACE

Zákonem č. 86 z roku 1912 ř.z byl do rakouského práva včleněn nový právní institut, zvaný Právo stavby. Samotný název prošel vývojem, byl označován jako právo stavební, právo ku stavbě či nové právo k povrchu. Postupným vývojem institutu došlo k ustálenému užívání výrazu Práva stavby, čímž je myšleno právo nabyté na základě zákona 86/1912 říš.zák. a dalších zákonů, jež tento zákon nahradily (zák.č.88/1947 Sb. a občanský zákoník č.141/1950Sb.), zatímco právem stavebním se rozumí širší okruh zákonů zabývajících se stavební činností a stavbami obecně.

## 1.1 Vznik zákona

Vznik zákona byl velmi pozoruhodný a mnoho nechybělo k tomu, aby náš právní řád byl o tento zajímavý institut ochuzen. Roku 1907 probíhaly odborné diskuse a porady o osnově novely občanského zákoníku. Ústřední sdružení pro reformu bytovou podalo petiční návrh adresovaný Panské sněmovně. V této petici požadovalo sdružení novou úpravu dědičného stavebního práva zakomponovanou do novely obč.zák. Komise Panské sněmovny pro věci justiční schválila tento návrh a vložila do připravované novely nový titul o právu stavebním. V červenci roku 1907 vydalo ministerstvo spravedlnosti v odborném tisku osnovu „O změně a doplnění některých ustanovení obecného zákoníku občanského.“ Přepřacování této osnovy se ujal pětičlenný subkomitét ve složení Schey, Madewski, Grunhut, Grabmayer a Czyhlarz. Ustanovení o Právu stavby měly být do občanského zákoníku včleněny v §253 a násl. Z této osnovy byla na popud člena Panské sněmovny Dr. Františka Kleina vyňata ustanovení o Právu stavby. Z těchto ustanovení Dr. Klein vytvořil samostatný návrh zákona čítající 13 paragrafů. Po předložení osnovy zákona justiční komisi Panské sněmovny došlo k doplnění o další části zákona, a sice o ustanovení týkající se řízení a dále o ustanovení poplatková. Samotné jádro zákona, původních 13 paragrafů, ponechala komise beze změny. Zákon sám byl schválen pod číslem 86/1912 říš.zák. dne 26.dubna 1912 a v platnost vešel již 1. května stejného roku. Zákon doplnily dvě prováděcí nařízení č.112 a 114 říš.zák. a výnos ministerstva spravedlnosti o provádění zákona, uveřejněný ve věstníku č. 28. Odlišný osud potkal zbytek osnovy novely občanského zákoníku, čítající celkem 264 paragrafů. V prosinci roku 1912 byla plénum Panské sněmovny osnova schválena a přikázána do jednotlivých výborů. Než se však mohlo přikročit k projednání a schválení novely obč.zák., dějinné události, které v následujících letech zachvátily Rakouskou monarchii, znemožnily uvedení

této novely v platnost. Je tedy velmi pravděpodobné, že pokud by nedošlo k vyčlenění práva stavby do samostatného zákona, náš právní řád by tento institut postrádal.

## 1.2 Historická inspirace zákona

Základní myšlenkou zákona je právo osoby odlišné od vlastníka pozemku zřídit si po určitou dobu stavbu na cizím pozemku. Tato možnost byla v historii často využívána, její kořeny sahají až do římského práva. Celou řadu pravidel, platných již v římském právu, nalezneme i o mnoho staletí později v zákoně č.86/1912 říš.zák.. Již tehdy pod pojmem *superficies* se jednalo o dlouhodobý nájem pozemku spojený s právem nájemce (*superficiář*) postavit si na pozemku jiného (*superficient*) stavbu za podmínky placení pravidelného platu. Jednalo se zde o věčné právo k věci cizí, výjimka z obecně platné zásady, jež od dob římského práva zakořenila v mnoha evropských právních soustavách, a sice ze zásady „*superficies solo cedit*“, tedy že povrch pozemku ustupuje půdě. Superficiář byl v postavení podobném vlastníkovi, se stavbou mohl volně disponovat, nechat ji zbořit, zřizovat k ní věčná práva k věci cizí, učinit ji subjektem zástavního práva. Právo bylo dědičné a převoditelné, ochrana tohoto práva byla podobná jako u práva vlastnického. Povinností superficiáře bylo odvádět vlastníkovi pravidelný plat, nazvaný *solarium*. Oprávnění pro tyto stavby udělovali magistráti a úředníci jednotlivých obcí především na půdě státní a obecní.

Ve středověku zakladatel města uvolňoval své pozemky pro výstavbu budov, za užití pozemků byl placen zvláštní plat zvaný „*purkrecht*“. Docházelo zde k rozdělení vlastnictví, kdy vlastník pozemku byl vrchním vlastníkem a vlastník budovy podvlastníkem. Na přelomu 18. a 19.století následkem udělení městské svobody dané předpisy a instituty zanikly v Rakouské monarchii. V jiných evropských zemích, zvláště Anglii či Francii, tyto předpisy, mající jádro ve středověku, zůstaly doposud.

Modernější inspirací pro zákon o Právu stavby byly obzvláště zákoníky vzešlé v sousedních zemích, mající podobný právní vývoj. Saský občanský zákoník z roku 1863 zformuloval Právo stavby pod pojmy „*Baurecht*“ a „*Kellerrecht*“. Jednalo se o právo dědičné, zcizitelné a zapisované do pozemkových knih. Značný vliv na formulaci zákona měl pak občanský zákoník německý (§1012 a násl.) a švýcarský civilní kodex (§675 a násl.). Zatímco německý zákoník zavádí institut do práv věčných pod názvem „*Erbbaurecht*“, švýcarský model institutu je konstruován jako služebnost. Rozdíly těchto úprav od úpravy zavedené zákonem 86/1912 říš.zák. budou vysvětleny v následujících kapitolách při výkladu jednotlivých ustanovení zákona.

### 1.3 Poslání a účel nového zákona

Na počátku 20. století, v době všeobecného společenského i hospodářského rozkvětu, se do popředí dostávala otázka rozvoje měst a s tím související otázka zajištění dostatečného množství bytových jednotek. Zvláště dělníci a jiné osoby s nižšími příjmy měli problémy se zajištěním bydlení v blízkosti továren, což značně omezovalo i hospodářský rozvoj.

Pro řešení bytové nouze byl zřízen roku 1910 Státní bytový fond pro péči o malé byty, poskytující výhodné stavební úvěry. Prostředky z tohoto fondu čerpaly částečně osoby veřejného práva, tedy především obce, hlavně však docházelo k zakládání tzv. obecně prospěšných bytových sdružení, majících nevýdělečný charakter. Jednalo se o sdružení podobná dnešním družstvům, jejichž cílem bylo opatřovat stavbami, prováděnými na vlastní náklady levné byty pro nezámožné obyvatelstvo. Podmínky obecné prospěšnosti byly stanoveny zákonem č. 242/1910 říš.zák a též stanovami Státního bytového fondu pro péči o malé byty, jež byly uveřejněny vyhláškou č. 28/1912 říš.zák. Fond měl plnit hlavně následující funkce: poskytovat půjčky na stavbu či koupi domů s malými byty a poskytovat záruku za hypoteční půjčky nad zákonem stanovenou hranici jistoty pro stejný účel. Hypoteční zatížení mohlo činit až výše 90% nákladů na stavbu. Úvěrová pomoc fondu byla vyhrazena právníkům osobám veřejného práva a obecně prospěšným bytovým sdružením. Sdružením byla dále zákonem č.243/1911 říš.zák. přiznána celá řada daňových a poplatkových úlev. Zákonem č.242/1911 říš.zák. bylo nově upraveno daňové osvobození nových staveb, zvláštní výhody byly poskytnuty stavbám domů s malými byty.

Za této situace vyvstala potřeba zajištění vhodných stavebních pozemků pro stavební činnost. Jedním z řešení problémů se zdálo být projednání a přijetí nového zákona o Právu stavby. Od tohoto zákona se očekávalo oživení stavebního ruchu ve městech, celkové zlevnění bytů, zlepšení sociální situace méněmajetných občanů a v neposlední řadě i zvýšení hospodářského růstu. Dále se předpokládalo, že obce a města tohoto zákona využijí pro svůj rozvoj a rozkvět, zvláště uvolněním volných stavebních pozemků pro výstavbu nových bytových čtvrtí. Tímto uvolněním volných pozemků zároveň měla být omezena soukromoprávní spekulace a předražování pozemků, které v některých městech dosahovalo značné výše. Jak vidno, nový zákon sebou nesl mnohá očekávání, avšak příchod 1. světové války zabránil rozvinutí a využívání tohoto zákona.

## 2 JEDNOTLIVÉ PRVKY PRÁVNÍ ÚPRAVY

### 2.1 Osnova zákona

Jak již bylo uvedeno výše, zákon o Právu stavby byl přijat pod číslem 86/1912 říš.zák.

Zákon je rozdělen do 4 oddílů:

1. *Ustanovení soukromoprávní* (§1-12) vychází z původní Kleinovy osnovy a pojednává o základních zásadách a náležitostech, charakterizujících institut Práva stavby.
2. *Ustanovení o řízení* obsahuje pouhé dva paragrafy, §13 a §14. Jsou zde upraveny zásady a pravidla zápisu do pozemkových knih.
3. *Ustanovení poplatková* (§15-§19) řeší postupy pro výpočet hodnoty stavby a pozemku, čehož se dále užívalo při vyměření daní, poplatků či exekučním řízením.
4. *Ustanovení závěrečné* - §20 obsahuje pověření pro provedení tohoto zákona.

Zvolil jsem podrobný výklad rámcově u jednotlivých paragrafů z důvodu větší přehlednosti, což by dle mého názoru mělo dostačovat k pochopení institutu Práva stavby.

### 2.2 Jednotlivá ustanovení a jejich výklad

#### 2.2.1 §1 – Definice Práva stavby

Toto ustanovení je zcela stěžejní pro celý výklad zákona o Právu stavby. Stavbou zde míněnou se rozumí jak stavba k účelům bydlení (rodinný či činžovní dům), tak i postavení mostu, tunelu, kanálu či sklepu a podobných staveb. Zřízení těchto staveb prospívá nejen oprávněnému ze stavby, ale i majiteli zastavěného pozemku, neboť dochází ke zhodnocení jeho majetku. Stavební právo je právem věčným, čímž byl zaveden do právního řádu nový druh věcných práv. Oprávněnému přísluší právo přímo k věci, účinkuje proti každé jiné osobě, tedy i proti zakladateli práva (majiteli pozemku), ev. jeho právnímu nástupci. Způsob vzniku je charakteristický jako pro jiná věcná práva, právo vzniká až okamžikem vkladu do knihy pozemkové. Dále se jedná o právo děditelné a zcizitelné. Je tedy možné, aby docházelo k převodu Práva stavby jak jednáním tzv. „mezi živými“, tedy prodejem, darováním či směnou, stejně tak i závětí či dědickým řízením. Každý nový nabyvatel pozemku přebíral i povinnost trpět Právo stavby již zřízené a také každý nabyvatel práva stavby přebíral povinnosti vůči vlastníku pozemku. V děditelnosti a zcizitelnosti je spatřován stěžejní rozdíl od služebností. Ze slov „stavbu na pozemku míti“ vyplývá další z důležitých znaků, a sice nejen možnost zřídit na pozemku stavbu novou, ale též nabýt právo ke stavbě již zřízené. Byť



ve většině případů se jednalo o postavení nové stavby, zákon nezakazoval možnost převzít právo ke stavbě již stojící.

Právo ke stavbě se nemuselo vztahovat pouze k pozemku, který má být, či je zastavěn, ale také na dílce pozemku, které nebudou stavbou zabráněny, ale jsou pro užívání stavby prospěšné. Zde se bude jednat zjevně o menší objekty jako jsou kůlny, garáže, dvory, hřiště, předzahrádky, ale též cesty apod. Z tohoto ustanovení se dá dále odvodit právo oprávněného ke stavbě na oplocení pozemku, osázení okolí rostlinami, keři a stromy, vydláždění dvoru a zřizování jiných účelových staveb. Prospěšnost užívání lze vykládat velmi široce.

Ve třetím odstavci §1 je patrna povinnost zřídit Právo stavby vždy na celou budovu, nikoli na její část či patro. Důvodem byla obava zákonodárce ze vzniku rozdělené nemovitosti na několik majitelů, což bylo v době vzniku zákona nepřijatelné. Bližší úprava byla v zákoně č. 50/1879 říš.zák., podle něhož fyzické dělení budov na materiální části, které nelze pokládat za samostatné hmotné věci, je zakázáno.

## 2.2.2 §2 - Osobní rozsah

### 2.2.2.1 Oprávněné osoby

Pro nabytí Práva stavby zákon neposkytoval žádné omezení, mohly jej nabývat jak fyzické tak i právnické osoby. Odlišná situace byla u osob, které smějí stavební právo zřizovat. Zákon taxativně vyjmenoval osoby oprávněné - jednalo se o stát, zemi, okres, obec nebo veřejný fond. Tyto osoby mohly na svých pozemcích zřizovat Právo stavby bez dalších podmínek. Stačilo tedy rozhodnutí příslušného orgánu na dané úrovni a mohlo být právo realizováno. K rozhodování o vzniku Práva stavby byly oprávněny tyto orgány:

- za stát Říšská rada dle zákona č. 141/1867 říš.zák.,
- za zemi Zemský sněm dle zákona č. 20/1861 říš.zák.,
- za okres okresní zastupitelstvo dle zákona č. 27/1864 zem.zák.,
- za obec obecní zastupitelstvo dle zákona č. 7/1864 zem.zák.

Dále zde byl okruh tzv. podmíněných osob - kostely, obročí, církevní ústavy či společenstva a obecně prospěšné ústavy nebo sdružení. U každého jednotlivého případu zřízení práva stavby musel být vydán výrok zemského politického úřadu o tom, že toto zřízení je ve veřejném zájmu. Důvodová zpráva k zákonu na vysvětlenou tohoto omezení uvedla, že nová instituce Práva ke stavbě má umožnit zmírnění bytové nouze, sleduje výlučně sociální účel a proto omezuje zřizování Práva ke stavbě pouze na pozemky vlastníků, kteří již ze své podstaty plní sociální úkoly. Zmíněné osoby byly často vlastníky rozsáhlých stavebních pozemků v okolí velkých měst, očekávalo se stavební podnikání i pro hospodářsky slabší

jedince, jež bude regulováno příslušnými úřady. Dále se očekávalo snížení finančních nároků při zřízení stavby (zabránění spekulacím) a také důslednější výběr osob, kterým má být právo propůjčeno. Zajímavostí je, že německý či švýcarský zákoník, tedy přímé vzory pro daný zákon, podobné omezení neupravují.

Rozhodnutí zemského politického úřadu bylo pak nezbytnou podmínkou pro zápis práva stavby na pozemcích tzv. podmíněných osob. Muselo být opatřeno dříve, než byla podána žádost o knihovní zápis, toto rozhodnutí bylo pro soud závazné. K tomuto rozhodování musely být předloženy smlouvy o Právu stavby a jiné dokumenty svědčící o veřejném zájmu daného Práva stavby. Zemský politický úřad byl oprávněn vykonat místní šetření, vyžadovat posudky a vyjádření místně příslušného bytového výboru, obecních úřadů a jiných osob. Proti rozhodnutí zemského politického úřadu bylo možné podat stížnost dle zákona č.101/1896 říš.zák. O stížnosti rozhodovalo ministerstvo veřejných prací, jednalo-li se o zřízení Práva stavby a následné stavbě bytových jednotek, a ministerstvo vnitra ve všech ostatních případech.

Dále je otázkou jak rozumět pojmu obecně prospěšné ústavy či sdružení. Bližší výklad podává nařízení ministerstva spravedlnosti č. 114/1912 říš.zák. (prováděcí nařízení zákona č. 86/1912 říš.zák.). Doporučuje se zde brát tuto prospěšnost v co nejširším smyslu, zejména v protikladu proti výlučnému zájmu jednotlivců. Za obecně prospěšné se spolky aj. pokládaly obzvláště tehdy, kdy podle svých stanov sloužily ke zlepšení obytných poměrů méně zámožného obyvatelstva a dále stanovy těchto osob omezují dividendu na 5 % a zbytek výnosu věnují na obecně prospěšné účely. Z uvedeného vyplývá, že prostor pro správné uvážení Zemského politického úřadu byl skutečně velmi obsáhlý a způsoboval mnohé nejasnosti při rozhodování. Již brzy po vzniku zákona byla některými autory (Dr. Emil Svoboda) podrobena kritice absence možnosti přezkoumat rozhodnutí úřadu správním soudem.

#### **2.2.2.2 Ostatní osoby**

Na pozemcích jiných vlastníků než shora jmenovaných Právo stavby zřídit nelze. Důvodem vyloučení pozemků fyzických či právnických osob z možnosti zřizovat Právo stavby byla obava ze spekulací s pozemky. Zejména se zákonodárce obával, že v okolí velkých měst a průmyslových center by došlo ke skoupení volných stavebních pozemků. Na těchto pozemcích by pak docházelo ke zřizování práva stavby pouze za nevýhodných podmínek pro stavebníka (zejména velká činže a malá či nevyhovující rozloha pozemků), kdy by navíc majitel pozemku poskytoval též úvěr k zajištění stavby, opět za nevýhodných podmínek a vysokých úroků. Dále zde byla obava, že důsledkem takových spekulací by byla

stavba nekvalitních domů, kdy hlavní motivací stavebníka by bylo co nejvíce ušetřit na nákladech stavby a naopak od případných nájemníků by se vybíralo vysoké nájemné. Výše popsáním jednáním by pak zákon zcela pozbyl svého účelu, což je hlavně zlepšení bytových podmínek méně majetného obyvatelstva.

V zákoně není stanovena povinnost, aby oprávněná osoba, která na svém pozemku zřizuje právo stavby, musela převést pozemek pod stavbou jen na takto oprávněnou osobu. Je možné převést pozemek též na osoby jiné, podmínka se totiž vztahuje pouze na zřízení práva stavby, neomezuje případný převod zatíženého pozemku. Takový převod by tedy neměl na platnost ani dobu trvání práva stavby žádný vliv, právní nástupce by byl povinen strpět zadané Právo stavby.

### 2.2.3 §3 - Časové omezení, určení stavební činže

#### 2.2.3.1 Časový rozsah Práva stavby

Právo stavby je svou konstrukcí právo dočasné. Jednou z nejpodstatnějších náležitostí smlouvy o zřízení Práva stavby je ustanovení o jeho trvání. Zákonný rámec byl stanoven na nejméně 30, nejvýše 80 let ode dne, kdy byla soudu doručena žádost o zápis Práva stavby do pozemkové knihy. Nejdelší možná doba 80tí let byla stanovena z obavy opětovného návratu institutu děleného vlastnictví, což bylo považováno za institut zastaralý a vývojem překonaný.

Dalším problémem představovalo zajištění případného hypotečního úvěru, pokud by se jednalo o dobu neurčitou s právem volné výpovědi, což by učinilo tento úvěr značně nejistým. Za pozornost stojí, že úprava švýcarská i německá podobné omezení postrádají. Zákodárce považoval za nutné i stanovení nejkratší možné 30tileté doby. Byla zde spatřována záruka, že po uplynutí byť i nejkratší doby trvání Práva stavby budou zcela umořeny náklady i případné úvěry potřebné k postavení stavby. (Při výši pravidelné hypotéky z roku 1912 by k umoření došlo asi za 33let.) Vzorem pro tuto dobu bylo Německo, kde většina smluv o zřízení Práva stavby byla uzavírána na dobu nejméně 30tí let. Pro smlouvy, jež by měly mít kratšího trvání měla plně postačovat nájemní smlouva, zapsaná do pozemkové knihy. Pevně určená doba trvání poskytovala oprávněnému ke stavbě zřejmý základ pro výpočty dob a možností umoření nákladů stavby. Daná jistota přesně určené doby trvání Práva stavby by měla též pozitivně působit na případnou nedůvěru veřejnosti k novému institutu. Dle již citovaného nařízení ministerstva spravedlnosti č. 114/1912 říš.zák. se ve vložce Práva stavby má výslovně zapisovat doba trvání Práva stavby na čas od...do...

Případné prodloužení Práva stavby neujednané ve smlouvě původní by bylo považováno za nové zřízení tohoto práva. „Obnovení“ Práva stavby by opět muselo obsahovat

ustanovení o trvání Práva stavby, neboť se jedná o podstatnou náležitost platnosti této smlouvy. Jestliže byla ujednána ve smlouvě doba delší 80tí let, Právo stavby trvá pouze po zákonem stanovenou nejvyšší dobu.

### **2.2.3.2 Stavební činže**

Právo stavby<sup>\*</sup> může být zřízeno bezplatně nebo za plat, který může být libovolně určen. V zákoně není omezena výše platu, ani není naznačen systém počítání opakující se dávky. Není tedy vyloučeno zaplacení stavebného jednorázově, v několika dávkách (např. každých 10 let), v pravidelné stavební činži roční či měsíční, zaplacení na začátku, uprostřed či na konci trvání Práva stavby. Je dána možnost vzestupného splácení (každý rok činže narůstá o dané %), či stavění placení činže, např. na dobu prvních 10 let, nebo naopak sestupné placení. Základní podmínkou, již zákon vyžaduje, je však stanovení těchto dávek při uzavírání smlouvy o zřízení Práva stavby, a to předem a nezávisle na nejistých budoucích událostech. Tato podmínka tvoří jeden ze základních rámců celé konstrukce Práva stavby. Stavebník, který má jasně určené podmínky, se nemusí obávat hospodářských výkyvů či náhlých nepředvídatelných událostí (např. nečekané zvýšení hodnoty pozemku). Záruka, že bez ohledu na události v budoucnu podmínky placení dávek stavebníkovi jsou předem dány, dále posiluje důvěru veřejnosti. Je na dohodě při zřízení Práva stavby, jaký způsob splácení si strany zvolí, zákon pouze požaduje přesné, určité a neměnné podmínky pro celou dobu trvání Práva stavby. Z čistě teoretického hlediska pak je v literatuře zmiňována i možnost úhrady konáním občasných protislužeb, což však bylo odmítáno s poukazem na podobnost s poddanským vztahem. Zvýší-li se tedy za trvání Práva stavby cena budovy, přísluší prospěch z tohoto zvýšení výlučně stavebníkovi. Stejně zvýší-li se cena pozemku, přísluší prospěch z toho výlučně vlastníkovi pozemku. Závazek stavebníka může být zajištěn zástavním právem na Právu stavby, či může být konstruován jako reálné břemeno. Oboje by se pak vložilo do pozemkové knihy společně se zápisem Práva stavby.

## **2.2.4 §4 - Předčasný zánik stavebního práva**

### **2.2.4.1 Zákaz rozvazovacích podmínek**

K zániku práva dochází obvykle uplynutím doby, na kterou je Právo stavby smlouveno (viz výklad u §3). Právo nelze před uplynutím této doby vypovědět, ani omezit žádnou podmínkou, která je nejistá a má nastat v budoucnu. Zákon v §4 výslovně zakazuje možnost užití takové podmínky, jež by měla za následek ukončení Práva stavby před uplynutím smluvené doby. Důvod tohoto ustanovení je velmi prostý, při existenci takové podmínky by došlo k narušení právní jistoty účastníků smluvního vztahu, což by mělo negativní vliv zvláště na sjednávání případného hypotečního úvěru. Závislost trvání Práva stavby na

nepředvídatelných a nejistých okolnostech je zákonem zakázána a jakákoliv taková podmínka by byla od počátku neplatná. Dané ustanovení vylučuje i možnost prodloužení Práva stavby po vypršení sjednané doby, kratší 80 let, jiným způsobem než novou smlouvou o zřízení Práva stavby. Nelze po uplynutí např. 30 let sjednaného trvání Práva stavby učinit další trvání závislé na možnosti výpovědi některou ze stran. Takové ujednání by bylo v rozporu s §4 zákona, a proto ani v období mezi 30tým a 80tým rokem trvání práva nemůže být Právo stavby závislé na výpovědi.

#### **2.2.4.2 Zánik Práva stavby při neplacení činže**

Jednu z možností vlastníka pozemku, jak zajistit pravidelné platby od stavebníka, poskytuje odstavec druhý §4 (dále např. zástavní právo, reálné břemeno). Smluvní strany si při zřízení Práva stavby mohly smluvit možnost zániku práva v případě, že stavebník nezaplatil stavební činži po dobu dvou let po sobě následujících. Toto ustanovení mělo povahu fakultativní, pokud nebylo sjednáno při smlouvě o vzniku Práva stavby, nemohlo být sjednáno v jeho průběhu, opět z důvodů ochrany právní jistoty stavebníka. Jediná výjimka z rozvazovacích podmínek byla stanovena s cílem dát vlastníku pozemku záruku, že oprávněný ke stavbě splní povinnost platit smlouvenou stavební činži. Jedná se o ochranu práv vlastníka, nastala-li situace prodlení v platbě, byl vlastník v mnohem výhodnější situaci než zástavní věřitelé a mohl být uspokojen bez dalšího sjednocením vlastnictví pozemku a stavby. Ke zrušení Práva stavby však v případě prodlení nedošlo automaticky, nýbrž vlastník pozemku musel podat žalobu o zrušení práva ke knihovnímu soudu. Zůstávalo čistě na vůli vlastníka pozemku, zda a kdy tohoto práva využije, zákon k tomu neupravoval žádné další povinnosti.

### **2.2.5 §5 - Pravidla zápisu**

#### **2.2.5.1 Možnosti vzniku Práva stavby**

Zákon výslovně upravuje pouze jeden způsob vzniku Práva stavby, a sice knihovním zápisem. V literatuře se lze setkat i s dalšími možnostmi nabytí práva, odvozenými od dalších platných zákonů. Proto se jeví jako vhodné na tomto místě blíže vyložit všechny, tedy i odvozené možnosti vzniku Práva stavby:

1. vklad do pozemkové knihy,
2. vydržení,
3. knihovní promlčení,
4. nabytí práva v důvěře ve veřejné knihy,
5. zastavení cizího pozemku.

### Vklad do pozemkové knihy

Právo stavby vzniká knihovním zápisem jako břemeno pozemku, zapsané v pozemkové knize. Nutnost vkladu vyplývá z §9 knihovního zákona, předmětem knihovního zápisu je každá věcné právo k věci nemovité. Zápis práva stavby může být povolen pouze na základě knihovní žádosti, jež je doložena předepsanými listinami. Zejména se musí doložit platná smlouva o zřízení Práva stavby se všemi náležitostmi. Při zřízení práva na pozemku oprávněných osob nepodmíněných (stát, země, okres, obec, veřejný fond) rozhodnutí příslušného orgánu, u pozemků ve vlastnictví osob podmíněných též přivolení orgánu státní správy (viz výklad u §2). Nabytí stavební právo mohou fyzické i právnické osoby, jedinou podmínkou je právní subjektivita. Je zde možnost nabytí práva pro více osob společně a nerozdílně, což bude praktické zejména u manželů. Za břemeno pozemku se Právo stavby považuje z důvodu omezení vlastnického práva na předem stanovenou dobu několika desetiletí. Zákon nevyžaduje zvláštní formu pro smlouvu o zřízení Práva stavby, pouze u bezplatného zřízení se doporučuje forma notářského zápisu. Ke vkladu byla samozřejmou nutností písemná listina, případné ústní příslibení zřízení práva se předpokládalo pouze teoreticky s možností náhrady listinného souhlasu soudním výrokem. Vzhledem k charakteru institutu si však podobnou situaci nelze dost dobře představit. Samotná smlouva o zřízení Práva stavby nezakládá věcné právo ke stavbě, nezbytnou podmínkou je provedení vkladu do pozemkové knihy. Až okamžikem provedení vkladu je možno nabývat práv a povinností ze smlouvy. O procesních otázkách zápisu bude pojednáno dále v oddíle zabývajícím se řízením.

### Vydržení

Pro vydržení Práva stavby v době vzniku zákona bylo zapotřebí několika podmínek, které se však mnoho neliší od dnešní úpravy. Držitel práva musel být držitelem řádným, oprávněným a v dobré víře (bezelstným). Zvláštní podmínkou bylo, aby se jednalo o pozemek ve vlastnictví osob uvedených v §2, tedy oprávněných ke zřízení práva stavby, vydržení práva na pozemku jiných osob nebylo ze samotné podstaty zákona možné. Držby Práva stavby se nabývalo buď zřízením stavby na cizím pozemku za účelem, aby mu příslušela jako stavebníkovi oprávněnému k Právu stavby, nebo užíváním stavby již zřízené na cizím pozemku za stejných podmínek. Musí se jednat o úmysl držet Právo stavby na cizím pozemku, v jiném případě by šlo o držbu pozemku. Je-li tato držba založena na právním důvodu, jedná se o držení řádné. K držbě v dobré víře je zapotřebí odůvodněné přesvědčení, že Právo stavby držiteli skutečně přísluší, bez toho, že by si uvědomoval omyl, či o něm měl vědět. Pro vydržení nemovitostí byla v roce 1912 stanovena doba 40 let dle §1472 obecného

zákoníku občanského. Pokud tedy nastaly všechny jmenované podmínky, bylo možno Právo stavby nabýt vydržením.

### **Knihovní promlčení**

Dalším odvozeným způsobem nabytí Práva stavby bylo vydržení na základě chybného zápisu do pozemkové knihy. Základní podmínkou pro takový stav byl neplatný vklad Práva stavby do pozemkové knihy. Samozřejmou podmínkou je existence způsobilého pozemku ke zřízení práva stavby (viz výše). Dále osoba oprávněná k Právu stavby (stavebník) musela být v dobré víře v době podání žádosti o vklad. Poslední podmínkou bylo nepodání žaloby na neplatnost vkladu ke knihovnímu soudu v době předepsané zákonem. Obecný zákoník občanský zde stanovil dvě lhůty, 6tiletou a 40tiletou (§1472 a §1485 ob.zák.obč.). První případ, tedy promlčení po 6tí letech nastává, je-li vklad založen na právním důvodu a knihovní držitel Práva stavby je v dobré víře. Typickým příkladem takového stavu by byla situace, kdy by svolení k Právu stavby vydali zástupci či osoby, jež nebyly oprávněny dle zákona či statutu ať už samy či vůbec zastupovat danou právnickou osobu a tato skutečnost knihovnímu držiteli v době podání žádosti o vklad nebyla známa (typicky př. vydání smlouvy o zřízení práva radou a ne zastupitelstvem apod.). K promlčení po 40tí letech pak dochází za situace, kdy o tomto nedostatečném zmocnění knihovní držitel práva věděl, nebo též v případě, kdy za vlastníka pozemku smlouvu podepsaly zcela neoprávněné osoby, např. falešným podpisem.

### **Nabytí práva v důvěře ve veřejné knihy**

Pro tuto možnost vzniku Práva stavby je třeba aby právo vlastníka k pozemku bylo zapsáno v pozemkové knize a aby nabyvatel Práva stavby byl v dobré víře, tedy aby nevěděl, že stav knihovní neodpovídá skutečnému právnímu stavu. Tato nesrovnalost vzniká v případě, kdy zapsané právo vlastníkovu pozemku příslušelo, později zaniklo, ale nedošlo k vymazání práva z pozemkové knihy. Za takového stavu požívá zapsaný nabyvatel Práva stavby ochrany a má se za to, že právo platně vzniklo a bez omezení trvá. Dále se může stát, že zapsané právo vlastníka pozemku je již od počátku neplatné. Zde se posuzuje, zda právní předchůdce vlastníka, dřívější knihovní vlastník pozemku byl informován o neplatnosti převodu či nikoli. Pokud se tak stalo, má oprávnění žádat v 60tí denní lhůtě (§125 knih.zák.) u knihovního soudu zapsání poznámky o spornosti vkladu. Tím je poskytnuta možnost hájit vlastnictví a odpírat platnost vkladu vůči třetím osobám, čili i proti nabyvateli Práva stavby, jenž nabyl právo na základě nepravého vkladu. Je zde povinnost podat do 60tí dnů po této žádosti podat žalobu o neplatnost a výmaz vkladu proti osobám, jež sporným vkladem nabyly knihovní

práva. Nepodal-li dřívější vlastník ve lhůtě žádost či žalobu výše uvedenou, nabývá osoba zapsaná v pozemkové knize jako nabyvatel Práva stavby oprávnění stavět na pozemku, na kterém je právo vloženo (§63 knih.zák). Nebyl-li dřívější vlastník pozemku o neplatnosti převodu informován, žaloba na neplatnost vkladu se promlčuje ve třech letech (§64 knih.zák.).

### **Zastavění cizího pozemku**

Poslední odvozená možnost nabytí Práva stavby má kořeny v úpravě, jež je obsažena v §418 obecného zákoníku občanského. V tomto ustanovení nalezneme úpravu situace, jež nastává, když někdo staví na cizím pozemku bez povolení vlastníka. Výkladem „*a maiori ad minus*“ lze aplikovat tato ustanovení i na situace vznikající při využívání Práva stavby. Nelze uvažovat o možnosti nabytí pozemku do vlastnictví stavebníka dle §418 ob.zák.obč., neboť je zde vědomí stavebníka o tom, že staví na cizím pozemku (což samo o sobě je základním rysem Práva stavby).

Stejně tak k základní podmínce vzniku Práva stavby patří i to, že pozemek bude náležet osobám uvedeným v §2 zákona. Opět je nutná dobrá víra stavebníka, který předpokládá, že staví na pozemku, k němuž mu náleží Právo stavby. Pokud o stavební činnosti ví vlastník pozemku, omylem zastavěného, má možnost vybídnout stavebníka, aby svého počínání zanechal, od další stavební činnosti upustil a pozemek uvedl do původního stavu. Pokud však této možnosti nevyužije, dochází k nabytí Práva stavby i na sousedním pozemku. Těžko bychom mohli pokládat za spravedlivou situaci, kdy vlastník věděl, že stavebník nedodrží hranice, na to jej neupozornil a pak by požadoval, aby mu celá stavba či její část připadla.

Vlastník sousedního pozemku nemůže ani žádat obecnou cenu v místě obvyklou, pouze stavební činži či stavebné s ohledem na dobu Práva stavby. Vůči stavebníkovi nelze totiž spravedlivě uvažovat, že by měl za neúmyslně zastavěný pozemek, častěji spíše jeho část, zaplatit mnohdy vyšší částku než u sousedního pozemku za celou dobu trvání Práva stavby. Problém vzniká za situace, kdy vlastníkem sousedního pozemku je osoba neuvedená v §2 zákona a tedy neoprávněná zřídit Právo stavby. Při dodržení podmínek popsanych výše by jediným možným řešením bylo zřízení služebnosti na cizím pozemku po dobu trvání budovy. Za tuto služebnost by byl vlastník pozemku oprávněn dostávat náhradu opět s přihlédnutím k délce trvání Práva stavby.



### 2.2.5.2 Vytvoření nové knihovní vložky

Právo stavby nemohlo být zřízeno pouze na části knihovního tělesa. Pokud nedošlo k propůjčení celého pozemku pro zřízení Práva stavby, ale pouze jeho části, nař. min. spravedlnosti č. 114/1912 říš.zák. §7 určuje postup, kdy tyto části mají být od knihovního tělesa původního pozemku odepsány a má být pro ně zřízena nová knihovní vložka. Na listě závad této knih. vložky má být poznamenána žádost o zřízení Práva stavby. Nově zřízená knihovní vložka má být označena číslem následujícím po poslední zřízené knih. vložce v dané katastrální obci.

Právo se musí vztahovat na celé knihovní těleso, které bude nadepsáno „vložka pro Právo stavby“, aby došlo k přesnému a jasnému odlišení od jiných knihovních těles. Na první straně mělo být nadepsáno: „Právo stavby na dobu do (*přesné datum*), zřízené na nemovitostech v knihovní vložce č... katastrální obce... sestávající ze stavební parcely č..., číslo domu... a parcely... Na listu vlastnictví byl zapsán nabyvatel stavby namísto vlastníka pozemku. Dále se zapisují veškeré knihovní zápisy proti nabyvateli práva, př. zástavní a hypoteční práva aj. Jak již bylo zmíněno, není třeba, aby na všech pozemcích, které byly odepsány do zvláštní vložky, byla zřízena stavba. Stačí, aby tyto parcely byly pro stavbu prospěšné (výklad u §1). Při odepsání pozemku pro zřízení Práva stavby od původního se postupovalo podle zákona č. 18/1869 říš.zák., předpisy pro jiné zápisy na listu vlastnictví i závad zůstaly nedotčeny.

### 2.2.5.3 Přednostní pořadí Práva stavby

Aby se zabránilo ohrožení trvání Práva stavby případným exekučním nárokem a z něj vyplývajícím řízením, zákonodárce stanovil, že zástavní či jiné peněžité pohledávky nesmějí předcházet v pořadí Práva stavby. Zápis práva nebyl vykonán, jestliže alespoň současně se zápisem tyto závady nebyly vymazány či nepostoupily přednostní pořadí Práva stavby. Dodatečné postoupení nebylo povoleno, neboť nevyklučovalo možnost zahájení exekučního řízení za použití paragrafu 150 exekučního řádu. Řízením by mohl být zmařen celý účel Práva stavby, a proto je zde zřejmá snaha zajistit, aby trvání práva bylo nezávislé na osudu zatíženého pozemku. Právo stavby tedy vždy v knihovním zápisu vázlo na pozemku v prvním pořadí. V případě nucené dražby pozemku musel vydražitel převzít na pozemku váznoucí Právo stavby bez možnosti srážky či odpisu ze svého podání. Další ustanovení o zástavních a podobných právech budou blíže vyložena u výkladu procesních ustanovení.

## 2.2.6 §6 – Právní povaha Práva stavby

### 2.2.6.1 Stavba jako příslušenství práva stavby

Konstrukce §6 zákona se záhy po jeho publikaci stala předmětem vášnivých sporů odborné právnické veřejnosti. Tato diskuse přinesla do problematiky Práva stavby mnoho nových myšlenek a podnětů a bylo by chybou, kdybych ji pominul a nezmínil se o ní ve své práci. Důvodem byla neobvyklá formulace, kdy Právo stavby se pokládalo za věc nemovitou, zatímco stavební dílo samo se pokládalo za pouhé příslušenství Práva stavby a věc movitou. V odůvodnění zákona se právnická komise Panské sněmovny a ministerstva spravedlnosti snažila navodit dojem, že stavba, zřízená podle Práva stavby, je pouze stavbou přechodného charakteru, a proto je možné tyto stavby považovat za příslušenství práva a movitosti. Stavba je prohlášena za věc samostatnou, odlišnou od Práva stavby i od pozemku. Jako samostatná movitá věc, k jejímuž vzniku je nutně zapotřebí věci hlavní, je tedy příslušenstvím Práva stavby jako věc v poměru vedlejším k věci hlavní. Stavební dílo má sloužit vykonávání Práva stavby a toto právo nelze užívat bez stavebního díla. Právo se může teprve spolu se stavebním dílem stát vhodným předmětem hypotečního úvěru. Hlavní oporu komise spatřovala v paragrafu 294 ob.zák.obč.

Této konstrukce se zastal profesor Robert Mayr, který pokládal stavbu za příslušenství v širším slova smyslu. Širším pojetím se má zabránit oddělení vlastnictví pozemku od vlastnictví stavby. Stavbu považoval za přírůstek Práva stavby a stavbu a Právo stavby považoval za jednotný celek, s části (stavba) hmotný, zčásti (právo) nehmotný.

Na rozpor s dosavadní praxí poukázala celá řada autorů. V době vzniku zákona se za příslušenství nemovitosti, zde z formulace §6 zákona tedy Práva stavby, považovaly dle §297 ob.zák.obč. věci zřízené na povrchu půdy za účelem, aby tam trvale zůstaly, jako např. domy a jiné budovy. (vychází se ze zásady „superficies solo cedit“, kdy stavby lze označit jako příslušenství pozemku, tvořící jednotu věci)

Dle Dr. Emila Svobody však zřízením Práva stavby dochází ke vzniku dvou podstat, hospodářské a právní, jedním je pozemek zatížený právem, druhým pak právo a jeho příslušenství, tedy stavba. Svoboda odmítá teorii stavby jako movité věci a argumentuje přirozenou povahou věci jako rozhodujícího hlediska při rozlišování věcí na movité a nemovité. Ve svém pojednání jasně vyjadřuje přesvědčení, že na stavbu budovy nelze hledět jako na věc, která má být přenosná a dočasná, je tedy nemovitostí, která tvoří jednotku s pozemkem, na kterém je zbudována. Argumentuje povahou §3, kde i nejmenší možná doba pro zřízení Práva stavby (30 let), svědčí pro charakter trvalé stavby, zvláště když zákon postrádá ustanovení o nutnosti odevzdat po skončení doby trvání práva pozemek v původním

stavu. Svoboda dále pokračuje v názoru, že věc označená jako příslušenství je vlastnictvím vlastníka věci hlavní. Spojení věci hlavní s příslušenstvím v jednotný předmět vlastnického práva předpokládá stejnorodost věcí, což zde chybí a nelze tedy u spojení věci nemotné a hmotné mluvit o příslušenství.

Obsáhlé kritice podrobil ustanovení o stavebním díle jako příslušenství práva i Dr. Vojtěch Kasanda. Ve své kritice se zaměřil na chybějící podstatné znaky příslušenství – poměr dvou věcí k sobě, kdy jedna je hlavní a druhá vedlejší, a dále účel, kdy věc vedlejší slouží k užívání věci hlavní za předpokladu, že neztratí svou samostatnost. Nelze považovat stavbu za věc vedlejší, k věci hlavní nepodstatnou, kdy cena vedlejší věci je v poměru k věci hlavní mizivá. Cena budovy bude svým obsahem či účelem minimálně stejná a často i vyšší než cena Práva stavby. Proto Kasanda pokládá obě věci za stejně podstatné, důležité a stejně cenné. Poměr stavby a práva nazývá poměrem souřadným, ani jedno nepřevyšuje výrazně druhé. Při odlišném nazírání by mohlo dojít k situaci, kdy by Právo stavby mělo větší hodnotu než samotný stavební pozemek, což Kasanda odmítá. Zavrhuje i možnost samostatnosti příslušenství, tedy stavebního díla. Vlastník příslušenství může s ním volně nakládat, zcizovat jej a převádět na jiného. Z povahy Práva stavby je však vyloučeno, aby právo stavby vlastnila osoba odlišná od osoby vlastníci stavební dílo samo. Obě věci je tedy třeba pokládat za součást jednoho právního celku.

Kasanda poukazuje i na další nesrovnalosti, kdy stavba po dobu trvání Práva stavby je považována za věc movitou, po zániku práva pak věcí nemovitou, tedy že ze dne na den se zcela mění právní podstata jedné a téže věci. Při zřízení Práva stavby k již postavené stavbě by se podstata měnila hned dvakrát (nemovitost – movitost – nemovitost). Kasanda zastává názor, že u stavby nelze hovořit o movité věci, odkazuje na již zmíněný §297 ob.zák.obč., nelze ji považovat za věc časově omezenou, zřízenou s vědomím, že v krátké době ji lze odstranit a zbořit. Opět poukazuje na dobu trvání práva a předpoklad, že stavba na pozemku nadále zůstane i po jeho skončení. Základní předpoklad pro stavbu jako nemovitost „aby stavba na pozemku povždy zůstala“ je podle Kasandy splněn a názor komise, že stavba je věcí movitou, označuje za chybný. Rakouské právo nevyklučuje, aby příslušenstvím byla věc nemovitá, proto není třeba snažit se stavbu jako příslušenství práva zařadit mezi movitosti. Základ pro toto své tvrzení nalézá Kasanda v horním zákoně č. 146/1854 říš.zák., který prohlašuje tzv. pomocné důlní díla (tunely, šachty aj.), tedy nemovitosti, za příslušenství důlních děl. Svou úvahu zakončuje odkazem na §293 ob.zák.obč., kde se praví, že věcmi movitými jsou jen ty, které lze bez porušení jejich podstaty lze přenášet z místa na místo. To však o stavbách tvrdit nelze a je nutné stavební dílo pokládat za nemovitost a tomu také

podřizovat právní poměry, vázající se na stavební dílo. K zamezení právních zmatků a nesprávných výkladů Kasanda navrhuje, aby Právo stavby bylo vyhlášeno za výjimku ze zásady „superficies solo cedit“, která je odůvodněna sociální potřebou umožnit i méně zámožným vrstvám obyvatel postavení vlastního domu, byť na cizím pozemku a dočasně.

Jako možné vysvětlení neobvyklé právní konstrukce se jeví fakt, že v době vzniku zákona banky a jiné úvěrní společnosti mohly uvalit reální (hypoteční) úvěr pouze na nemovitosti. Při poskytnutí tohoto úvěru nabývaly zástavní právo k Právu stavby, nikoli ke stavebnímu dílu. V tomto světle se neobvyklá právní konstrukce začíná jevit v jiných souvislostech. V případě, že by zástavní právo vázlo jen na stavebním díle, věřitel by na svém právu mohl být zkrácen, pokud by stavebník nebyl schopen úvěr splácet třeba již před dokončením stavby a věřiteli by zbyla možnost hojit se pouze na rozestavěné stavbě. Při situaci, jež vyplývá ze znění zákona, kdy zástavní právo je vázáno na právu stavby, věřitel může nastoupit do pozice dlužníka, např. při veřejné dražbě, a sám se stát oprávněným z Práva stavby. Stavební dílo pak jako příslušenství práva stavby připadá automaticky majiteli práva. Z hlediska hypotekárních věřitelů dle mého názoru nelze při dané právní úpravě spatřovat ohrožení jejich nároku, což samo o sobě by mělo vést k levnějšímu a dostupnějšímu úvěru, a tedy naplnění jednoho z cílů zákona.

#### 2.2.6.2 Práva a povinnosti stavebníka a vlastníka pozemku

Oprávněnému k Právu stavby přísluší ke stavebnímu dílu oprávnění vlastníka, k pozemku pak postavení poživatele. Ustanovení první věty druhého odstavce §6 zákona jasně naznačuje, že na oprávněného ke stavbě má být nahlíženo jako na vlastníka stavby, se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Spolu s dalšími tato formulace vyvolávala dojem, že došlo k prolomení dávné zásady „superficies solo cedit“, neboť do přijetí zákona 86/1912 byla stavba pokládána za příbytek pozemku, s nímž tvořila jediný celek a vždy připadala do vlastnictví vlastníka pozemku. (Jedinou výjimku umožňoval § 418 ob.zák.obč. – v případě, kdy vlastník pozemku věděl o neoprávněné stavební činnosti na svém pozemku a tuto stavební činnost stavebníkovi v dobré víře, že staví na svém, nezakázal. V tomto jediném případě připadala stavba stavebníkovi a vlastníku pozemku náležela pouze náhrada ve výši obecné ceny pozemku.) Stavba se zde pokládá za věc samostatnou, rozdílnou od pozemku a ve vlastnictví oprávněného ke stavbě, tedy jiné osoby než vlastníka pozemku. K závěrům o prolomení zásady nahrávala i situace, kdy ke zřízení Práva stavby došlo k pozemku, na němž již byla postavena stavba. Zde dochází k nejviditelnějšímu převodu, kdy stavba, patřící vlastníku pozemku, se stává samostatnou věcí a příslušenstvím práva a v neposlední řadě přechází do vlastnictví jiné osoby. Je zde třeba přesně rozlišovat dvě samostatné věci –

pozemek pod stavbou ve vlastnictví vlastníka a Právo stavby a stavební dílo ve vlastnictví, byť dočasném, oprávněného k právu. Podobnou úpravu rakouské právo znalo u úpravy tzv. superaedifikátů, sklepů pod cizím pozemkem či železničních tunelů. O shodných a rozdílných rysech s těmito instituty bude pojednáno na jiném místě.

Oprávněný k Právu stavby může v pozici vlastníka stavby činit celou řadu úkonů. Předně při realizaci stavby je oprávněn s pozemkem pod stavbou volně nakládat, což obnáší široký rozsah od vykopání základů, sklepů, studny, zřízení kanalizace, rozvodů elektřiny, vody a plynu až po terénní úpravy v okolí stavby. Jakožto poživatel plochy nezastavěné je oprávněn k celé řadě úkolů, zlepšující hospodářské užívání celé stavby (blíže výklad u §1). Zákon dává možnost právo poživací zúžit či rozšířit, je zde presumováno, že vzájemná dohoda smluvních stran nejlépe upraví individuální zvláštnosti jednotlivých smluvních vztahů. Samotné zřízení práva stavby je značným zásahem, neboť umožňuje přeměnit pozemek dosud nezastavěný ve stavební a zatížený stavbou.

Stavební dílo může oprávněný ke stavbě libovolně užívat či pronajímat, dokonce může zřizovat služebnosti (dřívější označení pro věcná břemena), pokud se nedotýkají pozemku a jeho podstaty. Může se jednat o služebnost užívání bytu, dále možnost mít trám, komín či okap na budově, ovšem pouze za předpokladu, že služebnost zanikne s koncem Práva stavby. Pokud by se umožnilo delší trvání, mohlo by se jednat o nepřípustné zavázání vlastníka pozemku, později i stavby, bez jeho vědomí a možná i proti jeho vůli. Jako vlastník má oprávněný ke stavbě také právo dílo přestavit, rozšířit (pochopitelně pouze v mezích pozemku zavázaného Právem stavby), ale i zbořit, znovu vystavit či od nové výstavby upustit. Jak bylo již výše zmíněno, není zde povinnost odevzdat pozemek v původním stavu, není ovšem ani vyloučena možnost, aby oprávněný za trvání práva stavební dílo před posledním dnem doby trvání práva zbořil.

Jako na vlastníka stavby na oprávněného přechází i řada povinností. Po dobu trvání práva nese veškeré náklady na postavení a udržování stavby. Je povinen plnit všechny závazky vůči státu, spojené s vlastnictvím budovy, tedy platit daně z budov, v případě potřeby poskytovat vojenské ubytování aj. K jeho tíži připadají i veškeré nahodilé události, jako např. požáry, povodně, sesuvy půdy apod. Zákon zřejmě nevyklučuje možnost dohodnout si odchylně placení povinných veřejných dávek, není-li tato dohoda, je zřejmé, že daň ze stavby platí oprávněný ke stavbě, daň z pozemku platí vlastník pozemku. Stejně tak by patrně bylo upraveno i případné placení poplatků za převod vlastnictví k právu stavby či pozemku. Mimo možnost nárokovat stavební činži pak vlastníku pozemku zůstává hlavně právo „čekatelské“, dávající jistotu, že vlastnictví pozemku se po stanovené době spojí s vlastnictvím stavby.

Závěrem je vhodné citovat odůvodnění tohoto paragrafu, kde se praví: "Právo stavby má oprávněnému alespoň na určitou dobu zjednat hospodářské postavení majitele domu." Ve vzoru pro zákon, švýcarském zákoníku, pak nalezneme označení „zvláštního majitele výstavnosti.“

### **2.2.6.3 \* Předpisy pro budovy a jejich analogie**

Poslední věta §6 zákona vyjadřuje analogii použití předpisů platných pro budovy také na Právo stavby. O sporech ohledně stanovení práva jako nemovité věci bylo pojednáno již výše, nyní je třeba se zaměřit na praktický dopad daného ustanovení. Právní osudy Práva stavby, jako např. jeho nabytí, zřízení, převedení zastavení apod. se řídí pravidly platnými pro nemovitosti, což bude mít největší dopad na řízení a zapisování do pozemkových knih. Již bylo poznamenáno, že příslušnost se řídí dle místa, kde leží pozemek, zavázaný Právem stavby. Podobná pravidla platí i pro soudní řízení, opět je určující příslušnost podle místa, kde leží pozemek. Zvláštní dopad to mělo v situaci, která dnes spadá do devizového práva, a sice při projednání pozůstalosti cizince, týkající se Práva stavby (tak jako jiných nemovitostí), byl vždy příslušný tuzemský soud, ledaže by v mezinárodní smlouvě bylo stanoveno jinak. Podobně se analogie užívalo při exekučním řízení, které bude blíže popsáno při výkladu §11.

### **2.2.7 §7 - Zástavní právo váznoucí na Právu stavby**

Jedním z účelů nového zákona bylo upravit podmínky pro zřizování nových staveb tak, aby došlo k zjednodušení a usnadnění stavební činnosti. U méně majetných osob, ke kterým byl zákon směřován, nebylo možné předpokládat, že budou mít veškeré prostředky potřebné ke zřízení stavebního díla. Do zákona bylo třeba vložit ustanovení, které by přispělo k lepšímu sjednávání a obstarávání hypotečních úvěrů. Zabezpečením hypoték a věřitelů upravuje právě §7.

Základní jistota, která byla přiznána Právu stavby pro zajištění hypotéky závisela na následujících předpokladech: zatížení nesmělo přesahovat polovinu hodnoty práva a dluh musí být smluvními odvody nebo splátkami splacen nejpozději do pátého roku před zánikem práva. Při splnění těchto podmínek bylo bez dalšího považováno Právo stavby za zabezpečené a věřitel měl v případě problémů značnou jistotu, že se zhojí na zbývající době trvání práva. Základním hlediskem pro určení hodnoty práva byla pravidla stanovená nařízením ministerstva spravedlnosti z 11. června 1912, uveřejněné ve Věstníku č. 28. Nejprve bylo třeba vyšetřit čistou cenu hodnoty práva za jeden kalendářní rok, což se vypočítalo porovnáním činžovního výnosu či užívací hodnoty proti všem břemenům a závazkům spojených s Právem stavby a užíváním budovy (tím byly myšleny udržovací a správní výlohy,

daně a jiné poplatky a také, bylo-li smluveno, stavebné). Hodnota práva byla tedy rovna jistíně, která se násobila příslušnou úrokovou mírou, a vyčerpala se poskytováním stálého odvodu, odpovídající roční hodnotě práva, po dobu trvání práva. Je tedy zřejmé, že hodnota práva s ubíhajícím časem slábla, a to bez ohledu na případný růst hodnoty budovy. To svědčilo pro vyšší úrokovou míru v porovnání s úrokovou mírou na budovy, které nejsou zatížené Právem stavby. Za základní finanční zdroj pro splácení úvěru byl považován činžovní výtěžek, který oprávněný ke stavbě vybíral od svých nájemníků.

Vzhledem k tomu, že Právo stavby je věcí nemovitou (viz dřívější výklady), zástavní právo na něm váznoucí muselo být vloženo do pozemkové knihy. Při poskytnutí hypotéky byl proveden vklad břemena váznoucího na samostatné vložce pozemkové knihy. Vklad byl nutný jak při dobrovolném smluvním zavázání, tak i v případech neplacení veřejných dávek a poplatků, kdy vznikalo zákonné zástavní právo.

Zánik zástavního práva se řídil všeobecnými pravidly, nejčastěji zanikalo splacením úvěru, mohlo ale také dojít k zániku prodejem práva v nucené dražbě, odkoupení od dlužníka apod. Zvláštním důvodem zániku úvěru bylo uplynutí doby trvání Práva stavby, jak bude vysvětleno blíže u výkladu k §8 a §9. Není totiž možné, aby náklady zatížení stavby přešly na vlastníka pozemku, který nabude i stavbu, jednalo by se o nepřípustné zatížení jeho práv. Hypoteční věřitel musel tento fakt vzít na vědomí již při sjednávání smlouvy o úvěru a pro zajištění své pohledávky byl nucen řádně zhodnotit solventnost dlužníka a jeho schopnost splatit úvěr do konce trvání Práva stavby. Větší opatrnost bylo nutno vyvinout zvláště u staveb rodinných domů pro vlastní potřebu stavebníka, kde zcela chybí činžovní výnos od nájemníků dalších bytových jednotek.

### **2.2.8 §8 – Výmaz práva před uplynutím času**

V případě, že Právo stavby není zatíženo žádnou zástavou, může být se souhlasem oprávněného (v případě vzdání se práva) či výrokem soudu při neplacení stavební činže (viz výklad u §4) vymazáno z knihovní vložky i před uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno. Odlišná situace nastane v případě, kdy Právo stavby je zatíženo zástavním právem. V tomto případě je možné povolit bez souhlasu zástavních věřitelů výmaz práva před uplynutím doby pouze s omezením, že právní účinek z hlediska zástavních a jiných věcných práv nastává až s výmazem těchto práv. Zástavním věřitelem se v tomto případě rozumí každá věcně oprávněná osoba, zapsaná v pozemkové knize, ať už se jedná o právo zástavní, nájemní, předkupní, služebnosti atd. Vytváří se tu zvláštní právní fikce, že pro tato práva Právo stavby dále pokračuje. Podkladem pro tuto úpravu byl §51 knihovního zákona, který pojednává o

výmazu hypoték/zatížených nadzástavními právy. Toto simulované trvání zástavního práva trvá až do doby, kdy by Právo stavby zaniklo dle původní dohody. Zástavní věřitelé se po dobu trvání práva mohou domáhat nucené správy či exekuce na Právo stavby a to proti vlastníkovu pozemku. Důvodem je neoprávněná výhoda vlastníka pozemku, kterému se zkrátilo čekatelské období a mnohem dříve, než očekával, došel jeho pozemek značného zhodnocení.

Zaniká-li Právo stavby podle §8, nestane se tak pro věřitele, kteří mají pohledávky na něm váznoucí knihovně zajištěny. Stavba případně vlastníku pozemku, ale jako příslušenství Práva stavby, které pro knihovního věřitele stále trvá, byť pro stavebníka zaniklo. Dochází tu ke změně subjektu, kdy do postavení oprávněného ke stavbě nastupuje vlastník pozemku a nově i budovy, vůči které zástavní právo stále trvá. Právo stavby plně zaniká buď splacením zástavního úvěru, nebo uplynutím sjednané doby Práva stavby.

Problém nastává při případné realizaci tohoto nároku. Jestliže totiž platí, že zapravením práv váznoucích na právu stavby toto bez dalšího zaniká, nelze vést exekuci prostřednictvím veřejné dražby. Případný vydražitel by neměl způsobilou jistotu doby trvání práva, neboť po uspokojení dlužníků toto právo zaniká. Nelze tedy očekávat, že by někdo měl zájem na koupi v podstatě již zanikajícího Práva stavby. Ustanovení §8 poněkud komplikuje jednoduchost nabývání hypotečního úvěru a tím jde v podstatě proti duchu celého zákona.

## **2.2.9 §9 – Zánik Práva stavby**

### **2.2.9.1 způsoby zániku**

Při zániku Práva stavby připadá stavební dílo vlastníkovu pozemku, čímž dojde k opětovnému sjednocení a vrácení se k zásadě „superficies solo cedit“. Je zde hned několik možností zániku práva:

1. uplynutí času,
2. neplacení stavební činže,
3. vzdání se Práva stavby,
4. konsolidací,
5. zkázou pozemku,
6. promlčením.

#### **Uplynutí času**

Nejčastějším způsobem zániku práva, vyplývající ze znění §3 zákona, je uplynutí sjednané doby. Právo zaniká nejdříve tedy po 30<sup>ti</sup> letech, nejpozději po 80<sup>ti</sup> letech (bližší výklad u §3). Zánik práva nastává bez ohledu na jiné skutečnosti, není závislý na vymazání



z pozemkové knihy, neboť doba trvání práva je v pozemkové knize vyznačena přesným datem. Toto datum je patrné také ze smlouvy o zřízení Práva stavby (Právo stavby trvá do dne...). Doba trvání práva se počítá ode dne, kdy knihovnímu soudu došla žádost o vklad práva, neboť právo vzniká teprve zápisem do pozemkové knihy (viz §5). Po uplynutí sjednané doby je vlastník oprávněn žádat o vymazání Práva stavby, ale také závad, na právu vázoucích. S povolením výmazu má dojít i ke zrušení zvláštní knihovní vložky a stavba se má evidovat znovu pouze na listu zastavěného pozemku.

### **Neplacení stavební činže**

V případě, kdy bylo mezi stranami sjednáno fakultativní ustanovení dle §4, že Právo stavby zaniká v případě nezaplacení stavební činže (stavebného) po dobu následujících dvou let, zaniká právo tehdy, kdy tato jediná výjimka ze zákazu rozvazovacích podmínek nastane. Rozdílem oproti výše popsanému zániku uplynutím sjednané doby je povinnost doložit tuto skutečnost pro řízení o výmaz práva z pozemkové knihy. Může se tak stát dvěma způsoby: jednak souhlasným prohlášením stavebníka, že prodleva v placení činže skutečně nastala, nebo soudním rozhodnutím, kde je konstatováno toto prodlení. Vlastník pozemku není nucen použít svého práva a je zcela na jeho libovůli, zda se rozhodne požadovat ukončení trvání Práva stavby.

### **Vzdání se Práva stavby**

K situaci, kdy právo zaniká tímto způsobem, nebude patrně docházet často, zákon však tento způsob nezakazuje. Není tedy možné nutit oprávněného ke stavbě, aby dále plnil povinnosti vyplývající z práva. Pokud se tedy svého práva vzdá, dojde bez dalšího k případnutí stavby vlastníku pozemku. Pro výmaz z pozemkové knihy bude zapotřebí předložit prohlášení oprávněného o vzdání se práva. Jak již bylo zmíněno, případné závazky, vázoucí na Právu stavby, by trvaly až do doby jejich zapravení či zániku doby trvání práva.

### **Konsolidací**

Tímto způsobem se rozumí sjednocení osoby oprávněné ke stavbě a vlastníka pozemku do jednoho subjektu. Tato situace může nastat několika způsoby, nejčastěji koupí pozemku/práva, darováním, veřejnou dražbou, ale také v případě tzv. odúmrti, kdy byla stavba zřízena na pozemcích státu. Opět je zde povinnost žádat o výmaz práva z pozemkové knihy a přiměřeně platí i ochrana věřitelů podle §8.

### **Zkázou pozemku**

Velmi neobvyklý jev, který nastává skutečně jen výjimečně, je situace, kdy dojde k absolutnímu zničení pozemku tak, že tento přestane zcela existovat. Jako příklady jsou jmenovány odplavení pozemku při povodni či jeho propadnutí do poddolovaného území. Je

třeba zmínit, že zkázou samotné stavby právo nezaniká, stavebník je oprávněn po dobu trvání práva stavbu znovu vystavět či ponechat pozemek nezastavěný.

### **Promlčení**

Nevykonáním Práva stavby po dobu stanovenou v obecném zákoníku občanském v §1479, §1485 a §1488 dochází k promlčení Práva stavby. Nejkratší dobu, tříletou, upravuje §1488 – k zániku práva dochází tehdy, když vlastník pozemku brání vykonávání práva a oprávněný nezjedná po promlčecí dobu nápravu ani se tomuto zamezení výkonu práva nebrání.

Třicetiletá promlčecí doba nastává podle §1479 v případě, kdy po tuto dobu nebylo vykonáváno právo. V případě Práva stavby by se patrně jednalo o situaci, kdy by oprávněný ke stavbě ztratil o stavbu zájem. Danou situaci si lze ztěžít představit, pokud by se jednalo o dům, v němž by stavebník měl své bydliště. Mnohem lépe si takovou situaci lze představit, když si uvědomíme, že na základě Práva stavby se nezřizují pouze stavby určené k bydlení, ale také mosty, silnice, stoky, ba dokonce i pomníky a hrobky. V těchto případech si lze mnohem lépe představit, že by oprávněný nevykonával jemu náležející právo po dobu 30tí let.

Nejdelší promlčecí dobu, čtyřicetiletou, upravuje §1485 ob.zák.obč., kde pro majetek a práva tzv. privilegovaných osob náleží delší, 40tiletá promlčecí lhůta. Výčet těchto privilegovaných osob obsahuje §1472 ob.zák.obč., jedná se o fiskální, tedy státní jmění, dále církevní, obecní a dále vyjmenovaný majetek, který s ohledem na povahu vlastníka požívá privilegované promlčecí lhůty. Pro samotné promlčení pak platí stejné zásady jako výše u promlčení ve 30tí letech.

#### **2.2.9.2 Zákonná zástavní práva**

V předchozím výkladu již bylo vyloženo, že před vznikem Práva stavby nesmí mu předcházet žádné zástavní právo (výklad u §5), stejně tak že zástavní a jiná práva váznoucí na Právu stavby zanikají nejpozději vypršením doby, na kterou je právo zřízeno. Odlišná úprava však platí pro tzv. zákonná zástavní práva, která po zániku Práva stavby přecházejí na pozemek. Rozdíl v pojetí je vysvětlen tím, že finanční správa státu nemůže, ani při řádném fungování a bedlivé opatrnosti, zabránit vzniku daňových nedoplatků a podobných přednostních veřejných práv. Finanční úřady nemají možnost volby a bez ohledu na finanční situaci dlužníka jsou povinny požadovat daně a jiné veřejné dávky.

Naproti tomu hypoteční věřitelé mohou propočítávat solidnost provedení stavby, solventnost dlužníka, délku trvání práva, prognózy rozvoje dané lokality aj., pro rozhodnutí o poskytnutí úvěru potřebné hlediska a závěry. Závisí zcela na uvážení hypotečních věřitelů, zda a v jaké výši se rozhodnou pro poskytnutí či neposkytnutí úvěru. Státní finanční orgány

tuto možnost volby nemají, a proto zákonodárce považoval za nutné závazky vůči státu dát do privilegovaného postavení. Základním rozdílem tedy je, že u zákonných zástavních práv je zajištěna privilegovaná jistota přechodem na zastavěný pozemek.

### 2.2.9.3 Náhrada za stavbu

Zákon nechává na dohodě účastníků, zda a jakým způsobem se určí náhrada stavebníkovi za vynaložené náklady při zániku Práva stavby. V okamžiku zániku práva stavba připadá bez dalšího vlastníkovu pozemku bez ohledu na stav či hodnotu budovy. Aby nedošlo k nežádoucím situacím, kdy oprávněný ke stavbě by byl ze dne na den závislým na majiteli pozemku (zvláště v případě bydliště v dané stavbě), zákon stanoví, pokud není ve smlouvě sjednáno jinak, aby vlastník pozemku vyplatil oprávněnému čtvrtinu stavební hodnoty, kterou v daný moment stavební dílo ještě má.

Náhrada je chápána jako jakási odměna stavebníkovi (nejspíše však jeho potomkům či právním nástupcům) za solidní konstrukci a dobré udržování stavby až do poslední chvíle. Náhrada měla motivovat oprávněného k tomu, aby v posledních letech trvání práva stavbu nijak nezanedbával či nepoškozoval. Zároveň měla zajistit, aby stavby na pozemku dále zůstávaly a nedocházelo k jejich boření v posledních letech či měsících trvání práva. V dnešní době, kdy dobíhají doby trvání Práva stavby zřízené za 1. republiky, nebude bez zajímavosti sledovat, kam až se může vyšplhat náhrada, byť ve výši jedné čtvrtiny hodnoty stavebního díla v dnešní době.

### 2.2.10 §10 – Náhrada a zástavní práva

Jak již bylo vyloženo, na rozdíl od privilegovaných zákonných zástavních práv, ostatní zástavy a jiná váznoucí práva zanikají zároveň se zánikem Práva stavby. Jedinou možností, jak dosáhnout splacení úvěrů soukromých osob, je uplatnit tato zástavní práva vůči náhradě, jež připadá oprávněnému za stavební dílo. V §7 sice bylo naznačeno, že má-li být Právo stavby považováno za zabezpečené, je třeba zástavní práva zahladit nejpozději 5 let před koncem doby trvání práva, ale jak už to bývá, ne vždy se podaří zákonem zamýšleného cíle dosáhnout. Na případy, kdy při zániku Práva stavby ještě nejsou zahlazeny všechny nároky, pamatuje §10, který zástavy a jiná věcná práva odkazuje na náhradu za stavební dílo, vyplácenou vlastníkem. Může se tedy stát, že vlastník pozemku vyplatí náhradu, která však postačí pouze na zapravení zástavních a jiných práv, váznoucích na Právu stavby. Praktické bude toto ustanovení obzvláště při předčasném ukončení práva (viz výklad u §9), kdy je možnost újmy z hlediska zástavních věřitelů nejvyšší.

## 2.2.11 §11 – Exekuční řízení

### 2.2.11.1 Exekuce na pozemek

V případě nesplácení závazků vlastníka pozemku mohlo dojít k exekuci na pozemek, který je zavázaný právem stavby. Byť vzhledem k okruhu osob oprávněných zřízovat Právo stavby (viz §2), byla situace finanční nouze u veřejných subjektů spíše nepravděpodobná, mohla tato situace nastat u osob podmíněných, církevních právnických osob a zvláště u obecně prospěšných ústavů a společenstev. V případě exekučního řízení bylo nutné poskytnout zvláštní ochranu oprávněnému k Právu stavby, aby případnou změnou vlastníka zatíženého pozemku nedošlo k narušení pokojného výkonu Práva stavby.

Zákon povoluje analogii jako by se jednalo o exekuci na pozemek zavázaný služebností, a sice pro značnou podobnost Práva stavby se služebnostmi. Vydražitel je povinen převzít Právo stavby bez započtení na nejvyšší podání, což zajišťuje další existenci práva stavby bez ohledu na exekuci vedenou proti vlastníkovi pozemku. Je zde přihlédnuto k §5, kde je jasně stanoveno, že před Právem stavby nesmí v pořadí předcházet žádné jiné právo. V tomto případě neplatí ani přednostní právo zákonných zástavních práv, i v případě nucené dražby z důvodů nesplacení veřejných dávek musí být Právo stavby převzato bez započtení. Tímto ustanovením je vyloučena působnost §150 exekučního řádu, podle kterého by hrozil Právu stavby náhlý konec, což by bylo v rozporu s jeho hospodářským i sociálním významem. Pro veřejné pohledávky se jako vhodný způsob exekuce doporučovala nucená správa. Jak vyplývá ze znění §11 se stavební činže se má nakládat jako s důchodem nemovitosti, je proto vhodné veřejný dluh zapravit právě výtěžkem těchto dávek.

### 2.2.11.2 Exekuce na Právo stavby

Pro úplnost výkladu je vhodné na tomto místě zmínit se i o exekuci na Právo stavby, byť §11 se zdánlivě týká pouze exekuce vedené na pozemek. V §6 bylo právo stavby prohlášeno za nemovitou věc, je tedy zřejmé, že i u exekuce se bude postupovat podle ustanovené exekučního řádu, které se zabývají exekucí na nemovitosti. Exekuce na Právo stavby mohla být vedena podle exekučního řádu

1. nuceným zřízením zástavního práva,
2. nucenou správou
3. nucenou dražbou.

Podle §151 ex. řádu činí nejnižší podání při nucené dražbě polovinu odhadní hodnoty Práva stavby. Nedosáhne-li se při dražbě nejnižšího podání, je možné zahájit dražební řízení před uplynutím půlroční lhůty. Platí zde pravidlo, že do exekuce lze vzít jen Právo stavby s příslušenstvím, tedy budovou, nikoli budovu samotnou. Vymáhající věřitel měl volnou ruku

ohledně volby způsobu exekuce, vybral si ten, který uznal za vhodný. Platí stejné pravidlo jako u exekuci na zastavěný pozemek, tam, kde byl činžovní výnos, ideální volbou bylo zřízení nucené správy a splacení závazku prostřednictvím činžovního výnosu budovy. Nejistý výsledek skýtala hlavně veřejná dražba, a sice pro povahu práva stavby, jak bylo blíže vysvětleno u §8.

### 2.2.12 §12 – Podobné předpisy

Předchozí předpisy o užívání pozemku pod povrchem nebo na povrchu půdy zůstaly v platnosti i po schválení zákona č. 86/1912 říš.zák. o Právu stavby. Jednalo se zejména o sklepy pod cizím pozemkem, ale i o jiné stavby. Na tomto místě, kdy se §12 uzavírá hmotná část zákona, je vhodné se zmínit i o dřívějších institutech podobných novému Právu stavby.

#### Právo na povrch

V mnoha ohledech připomínalo Právo stavby dřívější příklad děleného vlastnictví, tzv. právo na povrch. (není bez zajímavosti, že Dr. Emil Svoboda pojmenoval svou kritickou stat' k Právu stavby názvem „Nové právo k povrchu“). Úpravu práva na povrch obsahoval §1125 a §1147 ob.zák.obč. Společné znaky nalézáme zejména v tom, že se jedná o věcná práva k věci cizí, děditelné a zcizitelné a dále se jedná o dvojí právo k hmotné věci. Značná podobnost je u práva vrchního vlastníka (u práva k povrchu) s právem vlastníka pozemku (Právo stavby), kdy tato práva ustupují do pozadí a náleží jim jen úročný plat a čekatelské oprávnění, stejně jako práva vlastníka požitků (právo k povrchu) a oprávněného ke stavbě (Právo stavby), která navenek vystupují jako práva převažující.

Proti podobnosti protestovali i někteří ze zákonodárců při projednávání zákona o Právu stavby, vedeni obavou, aby se z nového práva časem nevyvinulo právo na povrch ve formě děleného vlastnictví. Proto bylo do textu zákona zakomponováno několik ustanovení, které mají vzniku této situace zabránit. Jedná se hlavně o §6 a jeho formulace, kde právo je nemovitostí a budova movitostí (blíže viz výklad u daného §). I formulace §12 o tom, že staré předpisy k povrchu zůstávají nedotčeny, lze chápat také tak, že nelze předpisy nového zákona vztahovat na staré poměry a naopak.

K zamezení záměny práva k povrchu s Právem stavby je třeba zmínit řadu rozdílů. Zatímco u práva k povrchu patří k základním znakům úročný plat, u Práva stavby tomu tak není a je pouze na vůli stran, zda si smluví stavební činži, neboli stavebné (§3). Dále právo k povrchu přecházelo dědictvím na všechny dědice (krom vyloučených dědiců) a trvalo až do doby, dokud zde byli dědicové vlastníka požitků. Naproti tomu doba trvání Práva stavby je přesně zákonem omezena na 30 - 80 let (viz §3). Mezi další rozdíly patří možnost vymáhání

zadržovaného platu u práva k povrchu, volná převoditelnost Práva stavby na jinou osobu (u práva k povrchu bylo třeba posouzení vrchního vlastníka, zda přijímá tento převod. Právo k povrchu mohlo být zřízeno na pozemku libovolného vlastníka, Práva stavby má taxativně vymezen v §2 okruh osob, které jsou oprávněny právo zřídit. Též při zániku práva k povrchu je vrchní vlastník povinen vlastníku požitků nahradit hodnotu, o kterou zlepšil podstatu pozemku, u Práva stavby není-li ve smlouvě stanoveno jinak přísluší čtvrtina zbývající hodnoty stavby jako náhrada za zlepšení podstaty pozemku. Právo na povrch lze vykoupit, Právo stavby podobné ustanovení neobsahuje atd.

Jak je vidno z mnoha popsaných rozdílů, nelze na základě určité podobnosti ztotožňovat Právo stavby a právo k povrchu, nelze je nijak zaměňovat či používat předpisy podle analogie jednoho institutu na druhý. Naznačené rozdíly ukazují, že schválením zákona č. 86/1912 říš.zák byl do právního řádu zaveden zcela nový právní institut, Právo stavby.

### **Právo sklepu v cizím pozemku**

Na základě dekretu dvorské kanceláře z 2. července 1832 číslo 14.336 a dle praxe schválené výnosem ministerstva spravedlnosti z 11. května 1875 číslo 5.111 byly sklepy v cizím pozemku pokládány za samostatnou věc a za vlastnictví oprávněného ke sklepu. Vidíme zde značnou podobu s Právem stavby, zvláště s §6. Tato podobnost se ještě zvětší, uvážíme-li, že stejně jako pro Právo stavby i pro sklepy pod cizím pozemkem se zřizují samostatné knihovní vložky a sklepy samotné mohou, stejně jako Právo stavby, být způsobilým předmětem zástavního práva.

Základní odlišnost tkví v tom, že sklepy lze zřizovat v kterémkoli cizím pozemku, na rozdíl od oprávněných osob §2 u Práva stavby. Trvání práva ke sklepu není časově omezeno (rozdíl od §3 zákona), trvání práva ke sklepu může být odvislé na jakémkoliv rozlučovací podmínce, což je v prudkém rozporu s §4 zákona, který až na jednu výjimku tyto podmínky u Práva stavby zakazuje. A konečně vlastník pozemku není povinen dát vlastníku práva ke sklepu náhradu za možné zhodnocení pozemku, úprava §9 zákona o Právu stavby je odlišná.

### **Superaedifikáty**

Tímto názvem byly označovány prozatímní stavby na cizím pozemku, postavené na základě výprosy či pachtovní smlouvy. Stavby byly chápány jako provizorní a stavebník, který byl po celou dobu také jejich vlastníkem, je byl povinen po uplynutí smluvené, většinou krátké, doby či na výzvu vlastníka pozemku bez dalšího odstranit. Do této kategorie náležely kiosky v ulicích, pavilony na výstavištích, skladiště na drážních pozemcích a jiné přechodné stavby. Byly pokládány za věci movité, které mohly být zřízeny na kterémkoli pozemku na krátkou dobu na základě smluvního vztahu. Smluvní vztah byl často závislý na výpovědi bez

stanovení ochranných lhůt či jiných omezení vlastníka pozemku. Jako věci movité se nezapisovaly do pozemkových knih, pouze právo pachtovní, na jehož základě byly tyto movitosti postaveny, mohlo být zapsáno jako břemeno pozemku. Po skončení smluvního poměru byl stavebník povinen všechny prozatímní stavby zbořit, odstranit a uvést pozemek do původního stavu. Právní rámec pro tyto stavby poskytovaly §974 a násl. ob.zák.obč.

### **Služebnosti**

Zákon o Právu stavby v několika případech využívá podobnosti se služebnostmi natolik, že přímo text zákona odkazuje na analogickou úpravu služebností. Jedná se hlavně o §6 a §11 zákona. Velmi zajímavá je úprava ve švýcarském občanském zákoníku z 10. prosince 1907, který v §675 označuje Právo stavby výslovně jako služebnost. Základním rozdílem rakouské úpravy Práva stavby a služebnosti spočívá ve zcizitelnosti a děditelnosti (§1), zatímco služebnosti jsou nepřevoditelné. Rozdílným oprávněním je možnost oprávněného ke stavbě nakládat se samotnou substancí pozemku, pokud to vykonání práva vyžaduje (§1), zatímco oprávněný ke služebnosti se substancí nakládat nesmí. V neposlední řadě, zatímco oprávněnému ke stavbě přísluší ke stavebnímu dílu práva vlastníka (§6), oprávněnému ke služebnosti vlastnická práva k věci služebné ani její části nepřísluší.

### **2.2.13 §13 – Pravidla zápisu**

Žádost o vklad Práva stavby se podává k příslušnému soudu, u kterého je vedena pozemková kniha. Příslušnost soudu a pozemkové knihy se určuje dle katastrální obce, v jejímž katastru je pozemek, zavázaný Právem stavby. Podle §83 knihovního zákona, u okresních soudů může být žádost podána i ústně, u soudů sborových musí být dodržena písemná forma. K žádosti musí být předložen originál písemné smlouvy o zřízení Práva stavby, který má všechny náležitosti vkladné listiny, uvedené knihovním zákoně. Je-li vlastníkem pozemku církevní právnická osoba či obecně prospěšné sdružení, je třeba k žádosti doložit i kladné rozhodnutí politického zemského úřadu o tom, že zřízení Práva stavby na pozemcích těchto osob je ve veřejném zájmu (viz výklad u §2).

Splňuje-li žádost předepsané náležitosti a je-li možno očekávat její kladné vyřízení, poznamená se žádost v knize pozemkové nejprve na listu závad knihovní vložky pozemku, na němž má být Právo stavby zřízeno. Tato poznámka má charakter přednostního pořadí oproti dalším poznámkám na základě postupu dle §53 - §56 knih. zák. a též dle znění §6 nařízení ministerstva spravedlnosti č. 114/1912 říš.zák. Jestliže parcely, na kterých má být zřízeno Právo stavby, tvoří pouze část knihovní vložky, mají být od tohoto kmenové vložky odepsány. Zřizuje se pro ně nová knihovní vložka, kde se na listu závad poznamená žádost o

zřízení Práva stavby. Při zřízení nové knihovní vložky se v ní poznamená i číslo kmenové vložky, od které byly parcely odepsány (znění §7 nařízení).

Současně s provedením poznámky žádosti o zápis Práva stavby mají být vyzvány orgány (obzvláště finanční, správní a obecní úřady), příslušné k předepisování a vymáhání daní, poplatků a jiných veřejných dávek. Tyto dávky požívají přednostního práva před zástavními právy a jsou-li případné nedoplatky těchto dávek, orgány jsou vyzvány, aby uplatnily své nároky, a to v propadné čtrnáctidenní lhůtě. Pokud své nároky ohlásí později, tyto nároky pozbývají své přednostní postavení a jejich pořadí bude předcházet Právo stavby (v §5 zákona je vyloučeno, aby Právu stavby pře zápisem přecházela zástavní a jiná práva). V žádosti o zřízení Práva stavby má být uveden seznam orgánů, které mají být takto vyzvány, z čehož vyplývá snaha zajistit, aby nedocházelo k opomenutí těchto úřadů. Výzva k vyjádření jim má být zaslána doporučeně, aby bylo možné dohledat případné doručení. V případě, že by na pozemku vážly nedoplatky veřejných dávek, nelze do doby, než budou zapraveny, povolit zápis Práva stavby.

#### **2.2.14 §14 – Lhůty pro splacení nároků**

Listovní (úředník pověřený zápisem do pozemkové knihy) zapíše každou povolenou poznámku žádosti o zápis Práva stavby do seznamu, dále zaznamená den, kdy byla doručena výzva k doplnění řízení účastníkům, stejně jako případné nároky, které došly soudu, a také kontroluje dodržování lhůt, čtrnáctidenní a šedesátidenní (§8 nařízení). Po uplynutí lhůty Listovní podá zprávu soudu (na základě údajů v seznamech či denících), soud dále jedná z úřední povinnosti. Jedná se o případy, kdy nedošlo k uplatnění nároků, má-li být vymazána poznámka pořadí, zamítnutí návrhu atd. Podle §76 knih. zákona soud nařizuje poznámku žádosti o zápis Práva stavby z úřední povinnosti, tedy bez ohledu na úmysly stran či úřadů.

Pokud soudu ve čtrnáctidenní lhůtě podle §13 zákona nedošel žádný z nároků veřejných dávek od oprávněných osob, má být bezodkladně rozhodnuto o zápisu Práva stavby. Není třeba žádného dalšího návrhu, soud zapisuje z úřední povinnosti. Jiná situace nastane, pokud soudu v dané lhůtě byly doručeny nároky nedoplatků. Žadatel o zápis Práva stavby je o existenci nároků informován usnesením soudu a běží mu nová, šedesátidenní, lhůta. V této době je žadatel povinen dlužné částky zaplatit a tuto skutečnost bezodkladně prokázat soudu. Pokud soud uzná splacení závazků za prokázané, povolí bez dalšího zápis Práva stavby. Jestliže však žadatel v šedesátidenní lhůtě zahlazení nároků nedoloží, je poznámka z moci úřední vymazána, čímž dochází také k zamítnutí žádosti. Dojde-li k pozdějšímu zaplacení, je nutné podat novou žádost se všemi náležitostmi nové žádosti.



Současně se zápisem Práva stavby je v knihovně vložce zatíženého pozemku zřízena zvláštní vložka pro Právo stavby, která se označuje číslem následujícím po poslední dosavadní vložce dané katastrální obce. Nová vložka se zřizuje v pozemkové knize katastrální obce, v jejímž katastru leží pozemek, zatížený Právem stavby. V případě, že by pozemek náležel k tzv. deskovým statkům (v roce 1912 byla část pozemků zapsána v pozemkových knihách a část v zemských deskách), má být takový pozemek odepsán pro vložku do pozemkové knihy katastrální obce, v jejímž katastru pozemek leží bez ohledu na to, že předtím náležel k zemským deskám. Nově zřízená vložka má být zřetelně označena jako Vložka Práva stavby (Vložka práva ke stavbě). Pravidla pro zřízení nové knihovně vložky byly již popsány v oddíle 2.2.5.2. Do knihovně vložky se zapisují případné změny stavby provedené po dobu trvání práva. Případný převod na právního nástupce oprávněného ke stavbě se provádí jak v této zvláštní vložce na listu vlastnictví, tak i ve vložce zadaného pozemku na listu závad a břemen, aby byla zajištěna bezpečnost a právní jistota pozemkových knih. Dochází-li k výmazu Práva stavby je třeba tuto zvláštní knihovně vložku zrušit.

Knihovně soud je povinen vést o všech vložkách Práva stavby zvláštní seznam, a to abecedně podle jmen osob oprávněných ke stavbě. V seznamu se má uvádět:

1. jméno oprávněné osoby a jiné znaky k jejímu označení,
2. číslo zvláštní vložky Práva stavby,
3. jméno katastrálního území,
4. poznámky.

Soud při vydání usnesení o zřízení nové vložky Práva stavby vyplňuje sčítací lístek podle vzoru vydaného ministerstvem spravedlnosti. Sčítací lístek má být vyplněn s využitím údajů smlouvy o zřízení Práva stavby a dalších připojených listin. Všechny sčítací lístky o vložkách Práva stavby u daného soudu za kalendářní rok mají být do konce ledna následujícího roku zasílány ministerstvu spravedlnosti (§11 a §12 nařízení ministerstva spravedlnosti č. 114/1912 říš.zák.).

### **2.2.15 §15 – Vyměření poplatku**

Třetí oddíl zákona, ustanovení poplatková, začíná §15 a upravuje základní zásady pro vyměření poplatků, daní a podobných veřejných dávek. Pro takové vyměření je důležité zjistit hodnotu pozemku, proto zákonodárce rozšířil původní hmotněprávní rozsah zákona i o ustanovení, týkající se zjišťování hodnoty a z toho odvozené určování poplatků. Samotný §15, týkající se vyměření poplatku z propůjčení či dalšího převodu Práva stavby, odkazuje na

všeobecné předpisy, týkající se poplatků, s přihlédnutím na zvláštnosti, popsané v následujících paragrafech.

### 2.2.16 §16 – Hodnota práva stavby

Nejjednodušší a nejčastější ocenění hodnoty Práva stavby se odvozovalo od smluvené stavební činže či stavebného. Vzhledem k formulaci §3 zákona, kde je jasně stanoveno, že stavební činže čili částka za zřízení Práva stavby musí být stanovena již při sjednání smlouvy o zřízení Práva stavby, a to bez ohledu na budoucí události, je hodnota Práva stavby jasně daná. V případě, kdy je dopředu smluvena částka, či jejich počet a případný progresivní či regresivní růst, není problém určit hodnotu Práva stavby, jak celkově prostým součtem všech sjednaných dávek, tak i hodnotu v daném okamžiku prostým odpočtem celkové hodnoty a již zaplacených částek.

Složitější situace nastala tehdy, pokud nedošlo ke sjednání stavební činže, neboť zákon povoloval zřízení Práva stavby za plat i bezplatně. Zde bylo třeba nejprve stanovit úhrnnou hodnotu nemovitosti, tzn. pozemku a na něm ležících staveb stejně, jakoby pozemek nebyl zavázán Právem stavby (znovu se odkazuje na zásadu „superficies solo cedit“).

Hodnota Práva stavby včetně staveb na základě tohoto práva nabytých či zřízených (podle formulace §6) se odhadovala setinami celkové hodnoty nemovitosti podle počtu let, která od doby vyměrování poplatku chybí do zániku Práva stavby. Zlomky roku větší než šest měsíců byly považovány za celý rok, menší zlomky nebyly připočítávány. V praxi tedy pokud do konce doby trvání Práva stavby zbývalo 10 let, za základ pro vyměření poplatku se brala hodnota Práva stavby ve výši jedné desetiny celkové hodnoty nemovitosti. (pozemku + stavby) Za hodnotu pozemku pod stavbou zadaného byla považována částka, která zůstane, když dojde k odečtení zbývající hodnoty Práva stavby od celkové hodnoty nemovitosti. Tedy v našem případě se jedná o devět desetin celkové ceny nemovitosti. Na tomto příkladu zároveň jasně vidíme, jak se mění vzájemný poměr pozemku a Práva stavby. Zatímco s přibývajícím časem cena pozemku narůstá, cena práva se stejným způsobem umenšuje. V době zániku práva pak již bude mít skutečně nulovou hodnotu, zatímco pozemek bude mít hodnotu jakoby ke zřízení práva vůbec nedošlo.

Zbývá zodpovědět otázku, proč zákonodárce zvolil zrovna setiny, dle mého názoru dochází ke zjednodušení počítání hodnoty a hlavně nelze tvrdit, že pozemek na počátku doby Práva stavby je zcela bez hodnoty, naopak je zde jasně ukázáno, že „čekatelské“ právo nabývá každým rokem na své hodnotě.

Paragraf 16 zákona ve svém posledním odstavci nevyklučuje ani jiné způsoby oceňování, které jsou uvedeny v §50 a násl. zákona č. 50/1850 říš.zák. Důležitým ustanovením tohoto zákona je hlavně formulace, že k určení hodnoty soudním odhadem se přikročí vždy za situace, kdy se daňová správa nedohodne s poplatníkem na jiném způsobu vyměření hodnoty nemovitosti či práva na ní váznoucím. Jinak je vhodné používat pro výpočet hodnoty vzorce uvedeného v §16, neboť této vzorec lépe postihuje zvláštnosti Práva stavby.

### **2.2.17 §17 – Stanovení hodnoty stavební činže**

Na případy, kdy je smluvna stavební činže (stavební plat, stavebné), ať stejné, či časově nestejně hodnoty, pamatuje §17 zákona. Jedná se o případy, kdy není stavební činže stanovena stejnoměrně po celou dobu trvání Práva stavby, je tedy stanovena sestupně či vzestupně nebo podle jiného vzorce. Pro účely poplatkové a daňové není možné vzít za základ celou hodnotu smluveného stavebného, neboť platí známé pravidlo, čím větší základ, tím větší daň (poplatek). Je proto třeba rozdělit podle zbývajících doby trvání Práva stavby na několik skupin, kdy každá skupina může být postižena jinou sazbou, a tím je možné předejít nepřiměřenému zatěžování poplatníků. Pro tyto případy zjišťování hodnoty pro stanovení poplatků stanoví §17 tyto skupiny:

1. Je-li mezi časem, kdy se poplatek vyměřuje a časem zániku Práva stavby kratší doba než 10 let, hodnotou stavební činže se rozumí souhrn činže smluvený na tuto dobu.
2. Je-li tato doba delší než 10 let a kratší než 45 let, hodnotou činže pro poplatkové účely je desetinasobek roční stavební činže.
3. Je-li tato doba delší než 45 let, hodnota činí patnáctinasobek roční stavební činže.

Pokud je pro případy ad 2 a ad 3 stanovena stavební činže nestejně výše na jednotlivá léta či několikaleté období, je třeba pro základ výpočtu vzít roční průměr za celou dobu Práva stavby. K tomu se dojde prostým výpočtem, kdy se počet let, na které bylo právo smluveno vydělí celkovou výší stavební činže, z čehož vznikne průměrná roční činže, jež se má vzít za základ deseti a patnáctinasobku stavební činže.

### **2.2.18 §18 – Vyměření nejisté doby trvání práva**

V §18 zákona nacházíme zvláštní formulaci – zákonodárce zde pamatuje na případ, který by však při řádném zřízení Práva stavby nastat neměl, a sice na situaci, kdy ze smlouvy není zjistitelná doba trvání práva, či je dokonce tato doba závislá na podmínce, v době vyměření poplatku ještě nerozhodné. Jak však bylo řečeno u výkladu k §4, zákon zakazuje možnost existence rozvazovacích podmínek, u dalšího výkladu pak bylo naznačeno, že doba trvání práva je přesně předem stanovena. Jediným vysvětlením může být zákonodárcova snaha o pokrytí případných právních mezer a stanovení možnosti na určení výše poplatku i pro takové případy, které se jeví na hraně zákona. V §18 se tedy stanoví, že v případě, že by bylo možné v mezidobí po uplynutí nejkratší doby trvání práva (30 let) do doby nejdelší (80 let) učinit další trvání závislé na výpovědi, aby se pro účely vyměření poplatku dle §16 a §17 přijala nejdelší doba dle zákona možná, tedy 80 let.

### **2.2.19 §19 – Poplatkové úlevy**

Jak již bylo blíže pojednáno při výkladu u kapitoly 1.3 (Poslání a účel zákona), tzv. obecně prospěšná sdružení pro výstavbu malých bytů (úprava v zákoně č. 242/1910 říš.zák.) měla nárok na celou řadu daňových a poplatkových úlev. Tyto úlevy byly upraveny zvláště v zákoně č. 242/1911 říš.zák a č. 243/1911 říš.zák. Na úlevy pro tato sdružení pamatoval i zákon o Právu stavby, a sice ve svém §19. Úlevy se vztahovaly na daně a poplatky za nabývání a zcizování Práva stavby, pokud stranou těchto úkonů byla obecně prospěšná sdružení. Při užití příslušných ustanovení mělo být Právo stavby, pokud ještě nebyl zadáný pozemek zastavěn, rovno hodnotě nezastavěného pozemku. Pokud již pozemek byl zastavěn, mělo toto právo být rovno hodnotě budovy. Při takovém postupu došlo ke snížení vyměřovacího základu a tím i ke snížení výsledné daně.

Podrobnější předpisy byly vydány nařízením ministerstva financí ze 3. června č. 112/1912 říš.zák. Podle tohoto nařízení, nabude-li zmíněné sdružení Právo stavby za účelem postavení domů s malými byty, a zároveň je toto sdružení příjemcem úvěrové pomoci od státního bytového fondu, nabytí Práva stavby je v tomto případě podrobena poplatku v poloviční výši. Jestliže úvěrová pomoc byla teprve přislíbena, poloviční výše poplatku je vyměřena pod podmínkou, že do dvou let pod nabytí práva bude finanční správě prokázáno knihovní zajištění. Nelze-li dokázat tento fakt, je třeba poplatek doplatit v plné výši.

### 2.2.20 §20 – Pověření k provedení zákona

Závěrečným § zákona č.86/1912 o Právu stavby je ustanovení §20. V něm je provedení zákona svěřeno ministrům veřejných prací, financí a spravedlnosti, z prostého důvodu, neboť materie zákona je těmto ministerstvům nejbližší. K provedení zákona byla vydána dvě nařízení<sup>\*</sup>, ministerstvo financí vydalo nařízení č. 112/1912 říš.zák., které se týká daňových a poplatkových úlev pro obecně prospěšná sdružení, nařízení rozvíjí zejména §19 zákona. Ministerstvo spravedlnosti vydalo nařízení č. 114/1912, které se zabývá povinnostmi a řízením při zápisu do pozemkových knih, rozvíjí hlavně §2, §5, §13 a §14.

Zde končí výklad jednotlivých ustanovení zákona o Právu stavby. Mým cílem nebyl pokus o komentář zákona, snažil jsem se jednotlivá ustanovení osvětlit za pomoci poukázání jejich vzájemných souvislostí a vzájemné provázanosti se souvisejícími právními předpisy. Pochopení zákona o Právu stavby z roku 1912, jímž byl tento institut do našeho právního řádu zaveden, je nezbytné pro porovnání nových prvků v zákoně, jež se vyskytly při novelizaci v roce 1947 a 1950. A toto porovnání je dle mého mínění nemožné bez kvalitní znalosti předlohy, tedy zákona č. 86/1912 říš.zák. o Právu stavby.

### 3 OSUD ZÁKONA V DOBĚ PRVNÍ REPUBLIKY

Očekávání, které zákonodárce při schvalování zákona kladl na zákon č. 86/1912 říš.zák., se nenaplnily. Jedním z důvodů byla vrozená nedůvěra, jak obyvatelstva, tak i úřadů a hypotečních bank a ústavů, k novému, v našich poměrech dosud neozkoušenému, institutu. Byla zde snaha bydlet spíše na svém vlastním pozemku, bez omezení, byť značně vzdáleného. Hlavním důvodem, proč nedošlo k rozvinutí nového institutu, bylo rozpoutání 1. světové války, která v plné míře zachvátila celou rakouskou monarchii. V době existenčních problémů nebylo ani pomyšlení na stavbu nových bytových jednotek, neboť se nedostávalo jak finančních, tak ani materiálních a lidských zdrojů. Válečné hospodářství zkrátka nebylo rozvoji stavební činnosti nakloněno.

Události 28. října 1918, vznik nové samostatné Československé republiky a rozpad rakousko-uherského soustátí na platnost zákona o Právu stavby neměly žádný vliv. Zákonem č. 11/1918 Sb., tzv. Recepční normou, byly na území nově vzniklého státu ponechány v platnosti veškeré dosavadní zemské a říšské zákony a nařízení. Stejně tak byl do ČSR převeden i původní rakouský a uherský správní a soudní aparát. Je třeba si uvědomit, že se nacházíme ve stavu právního dualismu, což znamená, že pro České země, Moravu a Slezsko platil právní řád bývalé rakouské části monarchie, zatímco pro Slovensko a Podkarpatskou Rus platil bývalý uherský právní systém. Z toho vyplývá, že zákon o Právu stavby platil a byl dále použitelný pouze v části bývalého rakouského zákonodárství.

Podpora nové výstavby v první republice se zaměřila nejprve na osvobození nových staveb od domovní daně. Zákonodárce navázal na zákon č. 242/1911 říš.zák. a rozšířil jím poskytované daňové úlevy. Vládním nařízením č. 26/1919 Sb., které byly modifikováno zákonem č. 209/1920 Sb., byly daňové úlevy rozšířeny na novostavby domů s malými byty, dokončených v letech 1919 – 1921. Těmto stavbám příslušelo zejména úplné osvobození od domovní daně na 20 let a trvalé snížení sazby činžovní daně o 20 %, jestliže měla stavba alespoň čtyři uzavřené byty. Podobné osvobození bylo přiznáno i na Slovensku, neboť tento zákon měl již celostátní působnost.

Zmíněné výhody byly postupně rozšiřovány na další stavby, zvláště zákony č. 100/1921 Sb., č. 45/1922 Sb., č. 35/1923 Sb. a č. 58/1924 Sb. Pokud byly stavby domů s malými byty započaty v letech 1921 a 1922 a dokončeny v letech následujících, byly tyto výhody poskytovány na 50 let. Pokud byly započaty v roce 1923 a dokončeny do následujícího roku, zvýhodnění bylo poskytnuto na 30 let. Stavby postavené v roce 1924 získaly daňové výhody pouze na 25 let. Zákonodárce sledoval jasný cíl, a to podporu

výstavby nových malometrážních bytů v období bezprostředně po válce, kdy jejich potřeba byla nejnaléhavější.

Velkou roli při rozvoji stavební činnosti sehrála již výše zmíněná obecně prospěšná bytová sdružení, kterých bylo v té době na území ČSR 165. Z toho 23 sídlilo v Praze, 87 v ostatních českých\* obcích, 3 v Brně a zbývajících 52 na Moravě. Většina z nich byla organizována jako družstva.

Institut Práva stavby nebyl příliš využíván, a to z několika důvodů. Jednou z hlavních příčin malého rozvoje tohoto institutu byla celá řada nedostatků, které zákon obsahoval. Kriticky byla přijímána samostatnost zákona bez navázání na novelizaci občanského zákoníku, neboť, jak bylo uvedeno výše, zbytek schválené osnovy novelizace nebyl do rozpadu Rakouska-Uherska projednán a schválen. Dále bylo zákonu vytýkáno omezení osob oprávněných zřizovat Právo stavby (§2 zákona). Tyto osoby totiž často nevlastnily pozemky v místech, kde byla nejvyšší nouze o byty, nebo vlastnily pozemky nevhodné pro stavbu domů s byty.

Také délka úředního řízení při schvalování Práva stavby, ať už se jednalo o povolení ke stavbě na pozemcích státních, okresních či obecních, nebo o dobrozdání zemského politického úřadu v případě tzv. podmíněných osob, odrazovala mnohé zájemce o zřízení práva stavby. Zákaz zřizování Práva stavby na pozemcích soukromých osob bránil rozšíření tohoto institutu. Znovu bylo poukazováno na to, že v Německu a Švýcarsku, tedy zemích, jejichž občanské zákoníky byly pro zákon o Právu stavby vzorem, podobné omezení neexistuje. Pro mnohá města a obce toto omezení znamenalo celkové znemožnění výskytu Práva stavby, neboť v jejich katastrech se nenalézaly žádné pozemky, jež by mohly sloužit ke zřízení tohoto práva.

Obzvláště v době hospodářské krize, kdy se množství právnických i fyzických osob dostalo ne vlastní vinou do finanční tísně, se za velmi přísné považovalo ustanovení §4 zákona. Zde se připouští zrušení Práva stavby, nebyla-li stavební činže zaplacená po dva po sobě jdoucí roky. Nebezpečí, že oprávněný ke stavbě v krátké době ztratí jak právo i budovu, často postavenou se značnými náklady, ještě více odrazovalo případné zájemce. I bez tohoto přísného ustanovení právní řád poskytoval vlastníkovu pozemku širokou škálu možností, jak se bránit proti insolventnímu dlužníkovi.

Dalším kritizovaným ustanovením byl §9 zákona, který oprávněnému v případě zániku Práva stavby přisuzuje náhradu ve výši jedné čtvrtiny zbývající hodnoty stavebního díla. Byla zde sice možnost upravit výši náhrady jinak, nedalo se však očekávat, že by vlastník pozemku nebo oprávněný ke stavbě přistoupili na smluvní ujednání, které by je

jakkoliv znevýhodnilo proti úpravě stanovené zákonem. Stav, kdy tři čtvrtiny hodnoty případdy bez jakéhokoliv přičinění vlastníku pozemku, se jevil jako nespravedlivý a dále neudržitelný. Argument, že po uplynutí Práva stavby (30 – 80 let) budou stavby již ve špatném technickém stavu, či dokonce zchátralé a bude je nutné zbořit, nebyl brán v úvahu, neboť bylo dokázáno, že stavby přetrvávají mnohem delší dobu. Za mnohem vhodnější se považovalo ustanovení paragrafu 1137 ob.zák.obč., týkající se děleného vlastnictví, kdy byl vrchní vlastník při zániku vlastnictví k požitkům povinen nahradit vlastníku požitků částku, o kterou zlepšil podstatu pozemku.

Zákonu byla také vytýkána absence možnosti, aby oprávněný ke stavbě mohl zadáný pozemek vykoupit a stát se tak neomezeným vlastníkem stavebního díla i pozemku. Malá ochota k využití Práva stavby byla způsobena vědomím, že i přes značné stavební náklady na výstavbu po určité době stavební dílo přejde do vlastnictví vlastníka pozemku bez možnosti tuto skutečnost jakkoliv zvrátit.

Všechny tyto kritické názory byly převzaty do připravované novelizace zákona ve druhé polovině 30. let. Opakovala se situace jako při vzniku zákona na počátku století. V období doznívající hospodářské krize se od novelizace očekávalo oživení výstavby nových domů a bytů, celkové zvýšení zaměstnanosti i hospodářské prosperity. Ministerstvo spravedlnosti vytvořilo komisi pro reformu obecného zákoníku občanského, kde institut Práva stavby se měl stát součástí vládního návrhu nového občanského zákoníku. Osnova novely zákona č. 86/1912 říz.zák. o právu stavby byla včleněna do systému věcných práv, 11. hlavy, paragrafů 241 – 259 a samostatný zákon o právu stavby měl být bez dalšího zrušen. (výklad jednotlivých ustanovení novely a změn oproti zákonu bude vyložen v dalším výkladu) Osnova nového občanského zákoníku úspěšně prošla meziministerským řízením a byla postoupena do výborů Národního shromáždění v letech 1937 a 1938. Opět se opakuje historie a stejně jako při projednávání novely občanského zákoníku v roce 1912, jehož byl zákon o právu stavby původně součástí, události září roku 1938 znemožnily přijetí nového občanského zákoníku, tedy i novely práva stavby.



## 4 VÝVOJ INSTITUTU PO DRUHÉ SVĚTOVÉ VÁLCE

Období po druhé světové válce je poznamenáno řadou změn, probíhajících v celé společnosti. Dynamika poválečné situace má vliv i na další osudy institutu Práva stavby. Ocitáme se v situaci, kdy se celá země a také právní řád pozvolna dostává do sovětského vlivu. V právu se objevují nové tendence, je voláno po větší roli státu a veřejných korporací, začíná být kladen důraz na společné vlastnictví a naopak je pomalu potlačováno vlastnictví individuální. Vyvlastnění majetku přestává být chápáno jako krajní způsob řešení a je používáno stále častěji.

Další změny sebou přináší odsun německé a maďarské menšiny. Konfiskace nemovitého majetku na základě tzv. Benešových dekretů způsobuje nový stav, kdy předválečný nedostatek bytových jednotek přestává být naléhavým, v celé řadě měst, zvláště v pohraničí a průmyslových centrech, nacházíme množství volných bytů a domů. Dochází k velkým přesunům obyvatel a výstavba nových domů v prvních poválečných letech stagnuje.

Všechny zmíněné prvky se promítají do návrhů na novelizaci zákona č.86/1912 říš.zák o Právu stavby. Vedle sebe se objevují dva komplexní návrhy na změnu zákona, poslanecký a vládní. Jejich porovnání s původním zákonem bude předmětem následujícího výkladu.

### 4.1 Poslanecký návrh novely zákona

Na prvním zasedání Ústavodárného Národního shromáždění roku 1946 byl předložen návrh poslance Pavla Sajala a dalších 25 poslanců z různých politických stran. Návrh, čítající 37 paragrafů, byl publikován sněmovním tiskem č.49 a měl zcela nahradit původní zákon z roku 1912. Návrh odpovídal duchu doby, obsahoval celou řadu radikálních formulací, z nichž celá řada by podstatně měnila původní smysl a účel zákona.

#### 4.1.1 Hlavní rysy návrhu

Ve shodě se zákonem i nový návrh ponechává ve svém §1 Právu stavby nemovitý charakter, nově je jako nemovitost posuzována i stavba samotná, která však opět není věcí samostatnou, ale je příslušenstvím Práva stavby. Je ponechána i základní formulace Práva stavby jako věcného, zcizitelného a děditelného práva mít stavbu na cizím pozemku.

V §2 se znovu objevuje omezení okruhu osob, oprávněných ke zřízení Práva stavby na svém pozemku, ačkoli toto ustanovení bylo podrobeno již po vzniku zákona značné kritice s poukazem na to, že takové omezení znemožňuje častější použití zákona. V duchu doby je formulována povinnost církevních právnických osob a obecně prospěšných ústavů a společností zřizovat Právo stavby na svých pozemcích za situace, kdy o to budou požádány

zájemci, jež jsou stavbu schopni provést. Jediným kritériem vhodnosti pozemku bylo, nachází-li se podle zastavovacího plánu obce či prostého rozhodnutí místního národního výboru (MNV) v místech určených pro zastavění. V odůvodnění návrhu zákona je takové, dosud nezaznamenané, omezení vlastnictví zdůvodněno tvrzením, že právě tyto osoby často na svých pozemcích blokovaly a bránily zřizování práva stavby. Zákonným příkazem měl být nahrazen souhlas daných osob se zřízením Práva stavby a jedinou povinností stavebníka byla nutnost prokázat schopnost provedení stavby ve dvouleté lhůtě, ať už předložením vlastního kapitálu či prokázáním úvěrového krytí.

Jestliže předchozí ustanovení šlo proti smluvní svobodě a volnosti a nutilo určitý okruh osob být pouze v pozici jakéhosi poskytovatele pozemků pro právo stavby, formulace §3 návrhu zákona se jevila jako ještě radikálnější. Tento paragraf dával okresním národním výborům (ONV), na návrh obce (MNV), která o to byla zájemci požádána, právo vyvlastňovat pozemky, jež jsou podle zastavovacího plánu obce určeny ke stavebním účelům, bez ohledu na osobu vlastníka těchto pozemků a jeho vůli. Vyvlastnění se mělo provést ve prospěch dané obce, která je povinna zříditi na těchto pozemcích Právo stavby původním žadatelům. Podle tohoto modelu se obec měla stát základním činitelem při zřizování Práva stavby a má se rozhodovat bez ohledu na vlastníka pozemku. Není zde prostor pro možnou spekulaci s pozemky, neboť spekulace v situaci, kdy vlastníka pozemku je odkázán na milost a nemilost obecních orgánů zcela zamezuje případné spekulaci.

Zcela zajistit pozemky proti spekulaci se snaží i dikce §4, kde je jasně stanoveno, že ve městech a obcích se značnou poptávkou po stavebních pozemcích není jiný způsob opatřování stavebních pozemků povolen. V případě schválení návrhu by pak nastala situace, kdy není v dané lokalitě možné obstarání stavebního pozemku koupí či směnou, jedinou možností je vyvlastnění ve prospěch obce. Privilegovaným postavením městských obcí by došlo k situaci, kdy tato obec bude vlastníkem většiny volných stavebních pozemků.

Za zcela šikanózní jev je pak třeba považovat stav, jež by nastolily §5 až §7 návrhu. Podle představy poslanců by si musel každý žadatel o zápis převodu pozemků v pozemkové knize předem vyžádat prohlášení MNV katastrální obce o tom, že daný pozemek není stavebním pozemkem ani se jím nemůže stát. K tomuto prohlášení MNV je třeba i souhlas ONV, aby se zabránilo případné benevolenci při posouzení, zda se jedná či nejedná o stavební pozemek. Návrh zápisu změny vlastnictví v pozemkové knize, nedoložený souhlasem ONV, byl knihovní soud povinen zamítnout. Obec má tedy možnost libovolně určovat, které pozemky lze považovat za stavební či v budoucnu za způsobilé ke stavební činnosti a tyto pozemky pod sebe shromažďovat. Jednoznačným cílem citovaných ustanovení mělo být

rozšíření možností zásahů do soukromého pozemkového vlastnictví takovým způsobem, aby nebyla ponechána žádná možnost převodu stavebních pozemků v soukromém vlastnictví.

Další z navrhovaných paragrafů, konkrétně §8 - 19 se věnují zajištění bezproblémového a rychlého vyvlastňovacího řízení. Je zde snaha stanovit krátkou, pouze 30ti denní lhůtu od\* doručení návrhu obce pro zahájení vyvlastňovacího řízení. Samotné zahájení řízení je započato zapsáním poznámky o probíhajícím řízení do pozemkové knihy. Knihovní soud má povinnost oznámit zahájení řízení účastníkům a vlastník pozemku po zahájení řízení nesmí nakládat s vyvlastňovaným pozemkem.

Stejně krátká, 30ti denní lhůta je stanovena pro ukončení vyvlastňovacího řízení. Není zde vůbec počítáno s možností nějakých komplikací, ač právě u nemovitostí otázka převodu a vyvlastnění pozemku je mnohdy složitá z důvodů nejasných vlastnických či nájemních vztahů. Je zde jediný požadavek, a sice zajištění rychlého, stručného a bezproblémového řízení. Jak přímo stanoví §12, k soukromoprávním námitkám nemá být vůbec přihlíženo, bez ohledu, zda se jedná o zástavní práva či jiné pohledávky nebo reálná břemena jako např. služebnosti. Je zde patrná snaha zamezit jakémukoliv protahování řízení bez ohledu na oprávněnost požadavků.

Otázce případné náhrady za vyvlastněný pozemek se pouze zběžně dotýkají formulace §14 - §18. Odhad hodnoty pozemku měl provádět soudem určený znalec, jehož ocenění je základem pro určení náhrady, jež má vlastník pozemku obdržet podle vyvlastňovacího výměru. K vydání vyvlastňovacího výměru byl oprávněn ONV a na základě tohoto výměru měla být zapsána změna vlastnického práva v pozemkové knize. Pro určení hodnoty pozemku určil §17 jednoduché vodítko, dle kterého se mělo postupovat podle předpisů pro odhad zemědělské půdy. Že by v každém případě činila stavební hodnota mnohem větší sumu než výměrou srovnatelná hodnota zemědělská, je vcelku jasné. Jak však vyplývá z celé dikce návrhu zákona, je zde jasná tendence potlačit soukromé vlastnictví za co nejmenší zátěže veřejných rozpočtů.

Pouze pro odhad již zastavěných pozemků platily zásady platné pro exekuční řízení, jež by snad dávaly lepší pozici pro majitele pozemku, jak je však dále stanoveno, hodnota nesmí nikdy přesáhnout obecnou hodnotu nemovitosti. Pokud se mělo jednat o stavbu již sešlou, určenou z důvodu veřejného zájmu k odstranění, nemělo se k hodnotě stavby vůbec přihlížet. Zákon neobsahoval definici sešlosti a tak toto ustanovení mohlo opět sloužit dalšímu utlačení soukromého vlastnictví. Náhradu hodnoty nemovitosti by obec byla povinna vyplatit do šedesáti dnů od doručení vyvlastňovacího výměru, žádné další závazky vůči bývalému vlastníkovi obec neměla.

Návrh nového zákona zachovává dobu trvání Práva stavby v původním rozsahu 30 – 80 let. Tentokrát nelze zřídit právo bezplatně, nýbrž je třeba stanovit roční nájemné, placené v pololetních dávkách splatných předem. Výše dávek má být podle původního modelu stanovena předem bez ohledu na vývoj příštích nejistých událostí. Za základ při zřizování práva se považovala nadále smlouva mezi oprávněným ke stavbě a vlastníkem pozemku, nejčastěji se mělo jednat o obec. Obsah smlouvy nebyl nijak omezen vyjma znění §21, který zakazoval závislost trvání práva na rozvazovací podmínce, ponechána byla možnost ukončení v případě prodlení s placením nájemného a nově také v případě, kdy po dobu dvou let nezačal oprávněný stavět.

Pravidla při zápisu Práva stavby do pozemkové knihy byla převzata bez výraznějších změn z původního zákona. Opět je požadavek na zřízení zvláštní knihovní vložky, přednost v pořadí před zástavními právy a také výmaz před uplynutím sjednané doby je možný pouze s přivolením věřitelů, bez jejich souhlasu vůči nim právo trvá dál. Není zde omezení osob, jež mohly postavit stavbu, návrh připouštěl, aby jak fyzické, tak i právnické osoby, jsou-li způsobilé k právním úkonům, mohly zřídit stavbu na pozemku osob, vymezených v §2 návrhu nového zákona.

Při zániku Práva stavby je stanovena náhrada ve výši jedné čtvrtiny zbývající stavební hodnoty. Nebyly vyslyšeny hlasy volající po zvýšení, nejspíše proto, že předkladatel neměl zájem zbytečně finančně zatěžovat obecní a jiné veřejné rozpočty nad stanovenou míru. Na obcích, jako hlavních činitelích nové úpravy, mělo spočívat případné rozhodnutí o novém zřízení Práva stavby či možnost vytváření vlastního bytového fondu z bytových jednotek v budovách, které obci budou postupně připadat.

Zbývající ustanovení opisují z původního zákona ustanovení o exekuci na pozemek či právo, přednost zákonných zástavních práv i nedotknutelnost dosavadních předpisů o užívání pozemku na povrchu či pod povrchem. Beze změn měly být převzaty také poplatková ustanovení, včetně způsobu zjišťování zbývající hodnoty práva v průběhu doby trvání a včetně daňových a poplatkových úlev pro obecně prospěšná stavební sdružení.

Předkladatelé návrhu zákona v důvodové zprávě k návrhu nijak netají své úmysly a motivy. Jejich hlavním cílem bylo novým zákonem přispět k usnadnění socializace výrobních prostředků, v daném případě zvláště socializací půdy. Za otázku veřejného zájmu považovali „co největší odnětí půdy ze soukromovlastnické držby a její převedení do vlastnictví kolektivního státního celku.“ Za překážku rozvoje zdravého a moderního bydlení a sociálně kulturního bydlení předkladatelé považovali soukromé vlastnictví stavebních pozemků a případné spekulace s nimi. Proto lze pochopit nepřiměřeně tvrdé formulace ustanovení návrhu

zákona ve vztahu k soukromému vlastnictví, kdy toto bylo zcela potlačováno a přehlíženo. Cílem předkladatelů bylo vybudování takového právního řádu, kdy soukromoprávní dispozice se stavebními pozemky jsou zcela znemožněny a stavební činnost zajišťují veřejnoprávní orgány, zvláště obce a jejich MNV.

Zatímco stát by měl ponechat zemědělskou půdu jejím dosavadním vlastníkům, půda stavební, jak navrhuje předkladatelé, má být celkově zestátněna. Zestátněnou stavební půdu nelze za žádných okolností prodávat do soukromého vlastnictví, ale má se jí používat pro zřizování Práva stavby. Příjem ze stavební činže má být významným zdrojem obecních a veřejných příjmů, po vypršení práva se má obec snažit vybudovat svůj vlastní bytový fond.

Jak vidno, návrh poslance Sajala a jeho kolegů byl jakousi předzvěstí radikálních revolučních zákonů, které na dlouhou dobu narušily soukromé vlastnictví k půdě a stavebním pozemkům a ve svém důsledku vedly k narušení zaužívaných právních zásad a institucí. Po publikování návrhu nového zákona došlo k přikázání návrhu do jednotlivých výborů Ústavodárného Národního shromáždění. Návrh byl zaslán též vládě a jednotlivým ministerstvům. Na popud ministerstva spravedlnosti byl předložen zcela odlišný, vládní návrh nového zákona o Právu stavby.

## 4.2 Vládní návrh zákona

Důvodem předložení vládního návrhu zákona byla především snaha oddělit vlastní hmotněprávní materii návrhu zákona o Právu stavby od procesněprávní materie, upravující vyvlastňovací řízení. Zatímco Právo stavby se dá použít „pouze“ ke zřizování staveb na cizím pozemku, byla zde potřeba úpravy vyvlastňovacího řízení na širším základě. Vyvlastňovací materie byla upravena zákonem č.42/1947 Sb. o některých opatřeních ve stavebnictví, souvisejících s hospodářským plánem. Jednou ze základních částí tohoto zákona byly předpisy upravující opatřování pozemků pro staveniště během tzv. stavební dvouletky. Jestliže některých pozemků bylo třeba pro stavbu zařazenou do dvouletého plánu, vlastník pozemku měl povinnost za přiměřenou náhradu tyto pozemky podstoupit. (§7 zákona).

K možnostem opatřování pozemků patřily jak převody vlastnického práva, tak zrušení či omezení věcných práv, ale také, jednalo-li se o stavbu budov, zřízení Práva stavby. V daném případě hovoříme o tzv. nuceném zřízení Práva stavby. Upraveno bylo vyvlastňovací řízení stavebních pozemků za situace, kdy nedojde k dohodě a pozemek nelze opatřit jinak (§8 zákona). Zajímavě zákon pamatuje na stav, kdy jsou pozemky potřebné pro stavbu ve vlastnictví obce či právnické osoby obcí spravované. Takový pozemek nelze vyvlastnit a pro stavbu je nutné zřídit Právo stavby.

Vládní návrh nového zákona o Právu stavby se nijak nesnažil nově formulovat institut Práva stavby. Za základ nové právní úpravy ministerstvo spravedlnosti vzalo před válkou projednávaný a ve výborech parlamentu jednou již rozeslaný návrh osnovy nového občanského zákoníku, který obsahoval také ustanovení týkající se Práva stavby. Jak již bylo řečeno, tato osnova nikdy nedošla svého schválení, nyní však byla využita alespoň její část, týkající se Práva stavby.

### 4.3 Zákon č. 88/1947 O Právu stavby

Vládní návrh zákona byl na 48. schůzi Ústavodárného Národního shromáždění dne 6. května 1947 přijat a ve sbírce zákonů byl publikován pod číslem 88/1947 Sb. Zákon o třiceti čtyřech paragrafech se vnitřně členil na 6 oddílů:

1. *Pojem Práva stavby* – jedná se o základní definice v prvních třech paragrafech,
2. *Vznik a zánik Práva stavby* – úprava vzniku a zániku institutu na §4 - §10,
3. *Právní poměry z Práva stavby* – jejich úprava na §11 - §21,
4. *Řízení u knihovního soudu* – pravidla zápisu do pozemkových knih §22 - §26,
5. *Ustanovení poplatková* – vyměňování daní a poplatků §27 - §31,
6. *Závěrečná ustanovení* – zrušovací a prováděcí paragrafy 32 - 34.

Oproti původnímu zákonu z roku 1912 je na první pohled snaha o rozdělení složité materie, které byla v předchozím zákoně obsažena v jednom paragrafu do několika jednoduše a hlavně samostatně formulovaných ustanovení. Oproti radikálnímu poslaneckému návrhu zůstává zachována nedotknutelnost vlastnictví a nelze jakkoliv donutit vlastníka pozemku zřídit Právo stavby, je zde čitelný „prvorepublikový“ rukopis předkladatelů zákona. Nově je zákon platný i pro Slovensko a je odstraněn stav, kdy na Slovensku z důvodu panujícího právního dualismu nebylo možné zřizovat Právo stavby. V jednotlivých oddílech blíže vysvětlím podobné a rozdílné rysy nové právní úpravy a původního zákona č.86/1912 Sb.

#### **Pojem práva stavby**

V úvodních ustanoveních nového zákona je rozmělněna materie, dříve obsažená v §1 původního zákona. Právo stavby je opět věcným právem mít stavbu na cizím pozemku. Dochází ke konkretizaci v poslední větě §1, že se může jednat o stavbu již zřízenou či dosud neexistující, toto upřesnění původně chybělo a bylo třeba jej ze znění zákona dovozovat. Navíc zde chyběla právní jistota, zda lze zřizovat právo i ke stavbě již stojící a tato možnost nebyla využívána. Podle vzoru německého občanského zákoníku komise zapracovala toto výslovné ustanovení.

Nově je formulován paragraf 3, kdy zjevně pod vlivem kritických názorů odborné veřejnosti na stavbu jako movitou věc, (formulace původního §6) dochází k úpravě, kdy jak Právo stavby, tak i stavba samotná se považuje za věc nemovitou. Stavba není věcí samostatnou (§3), není však prohlášena za příslušenství práva, zjevně pod vlivem nejasností, jež připouštěl výklad\* původního zákona. Vypustil se zákaz omezení práva pouze na díl budovy či některé patro, nejspíše z důvodu nadbytečnosti. Zůstává zachováno omezení i na nezastavěný pozemek, který slouží lepšímu užívání Práva stavby (§2). Došlo k opuštění původní strojené konstrukce zákona, což mělo samo o sobě usnadnit pochopení nového zákona i u širší veřejnosti.

### **Vznik a zánik Práva stavby**

Jednou z největších změn nového zákona je umožnění zřizovat Právo stavby všem osobám bez omezení. Tak jako u vzoru původního zákona, ve švýcarském a německém zákoníku, i v novém zákoně je ke zřízení Práva stavby oprávněna každá osoba, mající právní subjektivitu. Dřívější omezení na osoby veřejného práva a několik osob, jejichž souhlas ke zřízení práva byl podmíněn souhlasem politického úřadu (§2 původního zákona) bylo považováno za jednu z hlavních brzd rozvoje institutu. Jedním z hlavních problémů totiž bylo, že osoby oprávněné zřizovat Právo stavby často nevladnily vhodné pozemky ke stavební činnosti. Byl zde sice radikální poslanecký návrh zákona, kdy bylo navrženo, aby veškeré stavební pozemky se postupně soustředily do veřejného vlastnictví, vládní návrh se vydal přece jen jinou cestou. V období, kdy stále stoupá počet zásahů státu do soukromého podnikání a vlastnictví se nelze divit, že dřívější obava ze spekulace a neúměrného předražování pozemků ustoupila poněkud do pozadí.

Další novinkou, jež v původním zákonu nenajdeme, je zrušení omezené doby trvání. Zatímco v původním zákoně byl jasně stanoven rozsah trvání práva na minimálně 30 let a maximálně 80 let, nyní jakékoli omezení odpadá. Jedinou podmínkou je nutnost, aby poslední den trvání Práva stavby byl patrný z knihovního zápisu (§5). Není možné zřídit právo na dobu neurčitou, §5 právo charakterizuje jako dočasné. Zcela na volbě stran ovšem zůstává, jak úzce či naopak široce tuto dočasnost pojmu, což nejlépe vystihuje znění důvodové zprávy k zákonu: „Sociální život nejlépe si dovede určití hranice trvání.“ Zajímavě se jeví i vysvětlení, že původní časově omezené právo nebylo plně způsobilým pro zástavní úvěr. Otázkou zůstává, nakolik způsobilá bude nová úprava, pokud je umožněno stanovení libovolně krátké/dlouhé doby.

Zachováno zůstává přednostní postavení Práva stavby, není možné aby při zřízení práva předcházely Právu stavby jiné závady (§4). Je převzato i předem dané stanovení

stavební činže, nelze činit výměru a splatnost činže závislou na nejistých budoucích událostech (§6). Nechybí zde možnost zřídit Právo stavby bezplatně (§6) a je zde jasně stanoven zákaz omezení trvání práva rozvazovací podmínkou (§7), právo tedy nemůže být závislé na výpovědi jedné ze stran, tentokrát ani v případě prodloužení s placením stavební činže.

Případné prodloužení trvání práva je možné pouze za souhlasu věřitelů, kteří jsou v knihovním pořadí zapsáni za právem stavby (§8), stejně tak je na jejich souhlasu závislý výmaz práva před uplynutím smluvené doby (§10). Za situace, kdy se stavebník zřekne před uplynutím smluvené doby Práva stavby, je zde nově stanovena možnost vlastníka pozemku převést právo na sebe či jinou osobu po zbývající dobu trvání práva (§9)

### **Právní poměry z Práva stavby**

Fakultativní ustanovení §12 umožňuje ve smlouvě o zřízení práva stanovit dobu, do které je stavebník povinen stavbu vybudovat. Je zde nově dána ochrana vlastníka pozemku proti stavebníkovi, který by ať už z důvodů nedostatečného finančního krytí či jiných problémů nebyl schopný ve smluvené době stavbu postavit. Toto ustanovení má za cíl zamezit obcházení zákona a předcházet situacím, kdy by mohly být rozsáhlé stavební pozemky blokovány a nevyužívány ke stavební činnosti. Zatímco ke stavbě má stavebník stejná práva jako vlastník, vzhledem k užívání pozemku má práva jako poživatel (§11), což by v případě nepostavení stavby vedlo k fingování nájemní smlouvy.

Až v §13 nového zákona je stanovena zcizitelnost a dědičnost práva stavby, dříve upravené v §1 původního zákona. Nové umístění dříve základních charakteristických znaků Práva stavby je dáno do souvislosti se zcela novým zněním §14, kde je upravena možnost vyhradit si předkupní právo vlastníka pozemku na Právo stavby a stavebníka na stavební pozemek. Dané oprávnění se vztahuje pochopitelně i na právní nástupce vlastníka a stavebníka. Absence tohoto ustanovení v původním zákonu se stala v době jeho trvání terčem kritiky. Situace, kdy stavebník vynaloží značné náklady k postavení, udržování a zvelebování díla a nemožnost ovlivnit pozbytí těchto nákladů po určitém čase, byla vnímána jako značně nespravedlivá a demotivující. K ochraně svého práva k budově je stavebník oprávněn použít žaloby obdobné žalobám na ochranu vlastnictví a domnělého vlastnictví (§15), což mělo posilovat právní jistotu stavebníka a omezit riziko možného pozbytí stavby.

Velká změna se dotýká i náhrady, kterou je vlastník pozemku, není-li smluveno jinak, v okamžiku uplynutí doby trvání práva povinen vyplatit stavebníkovi jako odměnu za postavení a udržování stavby (§16). Oproti původní čtvrtině hodnoty stavby v okamžiku uplynutí doby je nově stanovena polovina hodnoty, kterou má stavba v dané době. Zdvojnásobení původně stanovené hodnoty je důsledkem jednak vývoje cen budov a



pozemků, tak také potvrzením pravidla, že budovy jsou schopné přečkat v relativně dobrém stavu nejen desetiletí, ale i staletí. Je zde potvrzena snaha o zmenšení rozdílu mezi obohacením vlastníka pozemku a zchudnutí stavebníka v okamžiku vypršení doby trvání Práva stavby. jedním z cílů je pozitivní motivace stavebníka, aby se snažil o udržování dobrého stavu budovy až do posledních let trvání práva, neboť hodnota budovy má přímý vliv i na hodnotu náhrady. Tak jako u předcházející úpravy, zástavní práva a jiné závazky váznoucí na Právu stavby v době jeho vypršení postihují také náhradu (§18). Je zde mnohem větší naděje pro věřitele, že jeho pohledávka bude splacena, neboť možnost zhojit se na polovině hodnoty budovy dává mnohem lepší zajištění závazku než náhrada ve čtvrtinové výši.

Značně liberální pojetí nového zákona, které plyne z jeho prvorepublikových kořenů, se ve velké míře projevuje širokou dispoziční volností smluvních stran. Výše popsaná hodnota náhrady i způsob jejího výpočtu může být stranami stanovena odlišně, pouze musí být splněna podmínka, že hodnota i způsob výpočtu musí být stanoveny předem již v době uzavření smlouvy, bez závislosti na budoucích událostech (§17). Je zde patrná vazba na §6, kde stavební činže musí být taktéž stanovena již předem bez ohledu na budoucí události.

Nejvíce dispoziční volnosti poskytuje znění §19. Pokud to není zákonem vyloučeno, mohou být práva a povinnosti účastníků upraveny jinak. Uplatnění zásady „*co není zakázáno, je dovoleno*“, staví nový zákon do jiné pozice než původně značně kogentní zákon z roku 1912. Tím, že §19 umožňuje tyto úmluvy zapsat do veřejných knih, tedy obzvláště do knihy pozemkové, a tyto úmluvy pak působí bez dalšího vůči třetím osobám, je dána do rukou stran značná volnost a možnost upravit si smluvní vztah podle svého bez obavy, že se tohoto ujednání nedovolají. Umožnění větší smluvní volnosti by podle představy zákonodárce sebou mělo nést i větší důvěru a využívání institutu Práva stavby.

V případě exekuce na pozemek či Právo stavby se zákon přiklonil k formulacím původního zákona. Právo stavby je způsobilé poskytovat dostatečnou úvěrovou jistotu, pokud dosavadní zatížení nepřevyšuje polovinu jeho ceny a dlužná částka bude zapravena nejpozději v pátém roce před zánikem práva. Podobně i na exekuci pozemku se stále užívá ustanovení exekučního řádu o exekuci na pozemek zavázaný služebností se vším, co k tomuto řízení patří a bylo vyloženo výše u výkladu původního zákona.

### **Řízení u knihovního soudu a ustanovení poplatková**

Postup a podmínky zápisu Práva stavby do pozemkových knih nedoznaly významných změn. Nově není formulováno Právo stavby jako břemeno pozemku, ale jako jeho závada (§22), což však neznamena žádný významový posun. Nadále se pro Právo stavby

zřizuje zvláštní knihovní vložka, ve které se poznamenávají veškeré zápisy vůči stavebníkovi (§22). Neměnná pravidla platí pro poznámku žádosti, odepsání části pozemku do nové knihovní vložky (§23) i pro výzvu státním finančním úřadům, aby ohlásily případné daňové nedoplatky (§24 a §25). Stejně tak po zániku Práva stavby uplynutím doby se právo vymaže bez dalšího na základě žádosti vlastníka pozemku (§26). Dochází ke smísení materie původního zákona č. 86/1912 říš.zák. a prováděcího nařízení č. 114/1912 říš.zák.

Podobně beze změn zůstala i poplatková ustanovení v §27 - §31, která převzala často doslovné znění původních §15 - §19 zákona z roku 1912. Pouze úprava §31 (původní §19) vzala v potaz změny některých zákonů, týkajících se obecně prospěšných stavebních sdružení, jádro však zůstalo beze změny, proto si dovoluji plně odkázat na předchozí výklad.

Závěrečná ustanovení zajišťují kontinuitu původního zákona z roku 1912. Nový zákon v §33 zrušuje zákon č. 86/1912 říš.zák. o Právu stavby, zároveň však v předchozím §32 konstatuje, že dosavadní ustanovení o užívání prostoru nad i pod pozemkem zůstávají nedotčena. Zákaz retroaktivity zákona nám zaručuje, že smlouvy o zřízení Práva stavby, uzavřené za trvání zákona č.86/1912 říš.zák. zůstávají nadále v platnosti a budou se řídit ustanoveními původního zákona.

Nový zákon o Právu stavby měl po schválení základní předpoklady pro to, aby se do našeho právního řádu vžil a ujal. Nejednalo se o zákon zcela nový, naopak, při jeho tvorbě se základním požadavkem stalo odstranění nedostatků původního zákona z roku 1912. Většina z problémových ustanovení a formulací byla změněna a dispoziční charakter celé normy dával naději na častější využití zákona. Do třetice však možnosti řádného rozvinutí a zažití zákona v obecném povědomí širší vrstvy občanů zabránily dějinné události v Československu. Únorový převrat, celková socializace a sovětizace společnosti a s tím spojené důsledky se nevyhnuly ani institutu Práva stavby.

## 5 CESTA KE ZRUŠENÍ INSTITUTU

### 5.1 Změny právního řádu po únorovém převratu

Po událostech února roku 1948, kdy se moci ve státě chopila Komunistická strana Československa, se začaly odehrávat převratné změny nejen společnosti, ale i právního řádu. Jedním z prvních kroků nového režimu bylo přijetí ústavy 9. května, která již předurčovala směr, kterým se dále vyvíjel právní systém ČSR. Atmosféru doby nejlépe přibližuje parlamentní prohlášení jednoho z komunistických představitelů Antonína Zápotockého: „Je třeba vytvořit takový právní a organizační systém výstavby, který by byl přizpůsoben všem společenským a hospodářským poměrům, které přinesla národní a demokratická revoluce a únorové události.“

V období dvou a pětiletých hospodářských plánů, kdy se jednotlivá odvětví předháněla v překonávání norem, dochází k vyhlášení také tzv. *právnické dvouletky*. Cílem této akce bylo dle výroku Klementa Gottwalda odstranění nemožného stavu trvajícího již od dob Marie Terezie. Jedním z řady nových zákonů byl i občanský zákoník.

### 5.2 Občanský zákoník z roku 1950

Pod číslem 141/1950 Sb. byl publikován nový občanský zákoník, platný na celém území Československa. Mimo odstranění právního dualismu, který v právním řádu panoval ještě od dob Rakouska-Uherska, přinesl také celou řadu převratných změn.

Zásadní změnou, týkající se nemovitostí, bylo opuštění zásady „*superficies solo cedit*“ platnou již od dob římského práva. Formulace paragrafu 25 občanského zákoníka jasně stanovila, že stavby nejsou nadále součástí pozemku. Toto ustanovení podtrhl paragraf 155, podle něhož vlastníkem stavby může být i osoba rozdílná od vlastníka pozemku. Od doby platnosti nové úpravy ,1. ledna 1951, se tak samostatnými věcmi staly veškeré budovy a jiné stavby trvalého charakteru.

Důvodem oddělení staveb od pozemků byla hlavně situace v zemědělství, kdy tzv. jednotná zemědělská družstva (JZD) měla ve svém užívání, nikoliv však vlastnictví, značnou část půdy. Tato půda sice zůstala ve vlastnictví původních majitelů, ale možnosti jejího zcizování byly velmi omezené a jedinou možností převodu pozemků byl převod do státního vlastnictví. Pro zřízení stavby na cizím pozemku před platností zákona č. 141/1950 Sb. přicházely v úvahu pouze možnosti vyvlastnění tohoto pozemku, pokud se jednalo o stavbu státní organizace či stavbu ve veřejném zájmu, nebo zřízení Práva stavby. V období

všeobecného budovatelského nadšení bylo třeba nahradit tuto zdlouhavou a pro státní organizace nevýhodnou úpravu.

Nové pojetí nemovitostí mělo samozřejmě vliv i na institut Práva stavby. Občanský zákoník nahradil zákon č. 88/1947 Sb o právu stavby. Samotná úprava tohoto institutu byla obsažena v pouhých pěti paragrafech, v hlavě osmé, části třetí, a byla zařazena mezi věcná práva. S Právem stavby úzce souvisela i ostatní ustanovení hlavy osmé, týkající se vlastnictví staveb. Tzv. socialistické právnické osoby mohly zřizovat vlastní stavby na pozemcích, které jim byly odevzdány do trvalého užívání, bez zřízení Práva stavby. K těmto situacím docházelo často u zemědělských staveb, neboť velké množství půdy bylo svěřeno jednotným zemědělským družstvům do trvalého užívání.

Samotné Právo stavby vznikalo buď ze zákona, úředním výrokem, nebo smlouvou. Možnost zřídit Právo stavby smlouvou je uvedena až na posledním místě ne náhodou, neboť v době vzniku tohoto zákona byla smluvní svoboda všestranně potlačována. To ostatně dokumentuje i druhá věta paragrafu 160, podle kterého ke smluvnímu zřízení Práva stavby bylo třeba povolení okresního národního výboru (ONV). Jak vysvětluje důvodová zpráva, nebylo možné dopustit stav, kdy by si smluvní strany zřizovaly Právo stavby bez kontroly společnosti, zejména bez přezkoumání orgánem lidové správy, zda Právo stavby v daném případě je slučitelné se zájmem celku.

Kontrola lidové správy byla přítomna i u dalších ustanovení týkajících se Práva stavby. Například u pravidla, kdy právo stavby nemohou v knihovním pořadí předcházet zástavní a jiná práva, mohl ONV svým rozhodnutím, vyžadoval-li to obecný zájem, tato zástavní práva bez náhrady zrušit (§161). Stejně tak bylo svolení ONV třeba pro převod Práva stavby na jinou osobu. Ke snazšímu pochopení oprávnění ONV bylo vydáno nařízení ministerstva spravedlnosti č. 157/1950 Sb.

Jediným klasickým ustanovením nového občanského zákoníku, které bylo převzato ze zákona o právu stavby č. 88/1947 Sb., byl paragraf 163. Zde zůstávala možnost zřídit právo za plat, či bezplatné s tím, že stavební činže musí být určena předem bez závislosti na budoucích nejistých událostech. Zápis do pozemkových knih byl vyžadován ve všech případech zřízení Práva stavby (§165), ovšem vzhledem ke konstitutivním účinkům souhlasu ONV se zřízením práva, měl samotný zápis spíše pouze deklaratorní charakter.

Zásadní změnou oproti původnímu zákonu byla skutečnost, že stavba zůstávala natrvalo ve vlastnictví stavebníka. Za situace, kdy vlastníkem občanský zákoník umožňoval, aby vlastníkem stavby mohla být osoba odlišná od vlastníka pozemku (§155), nebylo třeba stanovovat jakékoliv lhůty pro vypršení Práva stavby. Dřívější časově omezený rozsah je

minulostí a je počítáno se stavem, kdy po celou dobu trvání stavby bude tato stavba ve vlastnictví stavebníka.

Zásadní změny se dotýkají také zápisů do veřejných knih. Od platnosti zákona č. 141/1950 Sb. dochází k tomu, že vlastnické právo k nemovitostem vzniká bez ohledu na zápis v pozemkové knize. Opouští se konstitutivní charakter zápisu a nadále se zápis považuje pouze za deklaratorní. Touto změnou je nesmyslně rozbit kvalitní staletý systém zápisů do veřejných knih a jsou narušeny zásady, které k tomu neodvisle patřily, zejména zásada dobré víry v pravdivost knihovního zápisu, tedy stav, kdy platí to, co je zapsáno.

Je zřejmé, že institut Práva stavby v takto okleštěné podobě nemohl plnohodnotně plnit svou roli. Situace, kdy byla rozbita stará římskoprávní zásada, navíc v období všeobecné nejistoty soukromého vlastnictví, neprospívala rozvoji Práva stavby. Negativním faktorem byl i všudypřítomný státní dozor a vázanost smluvního zřízení práva na libovůli ONV. Soukromé osoby se snažily zřizovat stavby hlavně na svých pozemcích, osoby veřejného práva pak ke stavbám na cizím pozemku nepotřebovaly institut Práva stavby.

### 5.3 Občanský zákoník z roku 1964

V padesátých letech dochází k vytvoření soustavy užívacích práv k pozemkům, které postupně nahrazovaly dříve užívané instituty, jako např. pachtovní či nájemní právo i Právo stavby. Mezi užívací práva patřila: právo družstevního užívání, právo užívání k zabezpečení zemědělské výroby, právo náhradního, osobního a dočasného užívání. Tato oprávnění se přibližovala vlastnickému právu k pozemku včetně oprávnění ke zřízení trvalé stavby. Význam vlastnického práva celkově klesá a je nahrazován právě užívacími právy. Jako pochopitelné se tak jeví, že v nové úpravě občanského zákoníka z roku 1964 již úpravu institutu Práva stavby vůbec nenacházíme.

Zákon č. 40/1964 Sb. vůbec neupravil kategorii věcných práv, a ačkoli ve svém původním znění nepřevzal výslovné ustanovení paragrafu 25 předchozího zákoníku, že stavby nejsou součástí pozemku, z celé koncepce nového zákoníku lze toto ustanovení nepochybně vyvozovat. Institut Práva stavby byl nahrazen novým institutem *práva osobního užívání pozemku*. V období, kdy fyzické osoby měly zakázáno zcizovat nezastavěné stavební pozemky, docházelo k situacím, kdy občané i socialistické organizace stavěly na cizích pozemcích, a k těmto stavbám také nabývaly vlastnické právo, často i bez vědomí vlastníka pozemku.

Zcela zastaven byl systém zápisů do veřejných knih zákonem č. 22/1964, o evidenci nemovitostí. Bývalé veřejné knihy se stávají pouze historickými dokumenty. Zápisů právních

vztahů k nemovitostem mají nyní pouze evidenční charakter, pravdivost zápisů se prokazovala přezkoumáním listin, týkajících se nemovitostí. Evidenci nemovitostí v socialistickém vlastnictví nově vedou, zakládají a udržují střediska geodézie, nejprve jako součást státní správy, poté národních a státních podniků. Odlišně je upraveno nabývání práv k nemovitostem do jiného než socialistického vlastnictví. Pro platnost smlouvy, týkající se nemovitosti, bylo třeba registrace státním notářstvím. Nejprve byl registrací vznik smlouvy podmíněn, v pozdějším období teprve registrací nabývaly smlouvy účinnosti. Registraci státního notářství podléhaly také dohody o zřízení práva osobního užívání, tedy práva, jež svým charakterem je částečně podobné Právu stavby.

## 6 SOUČASNÁ SITUACE

### 6.1 Náprava poměrů po roce 1989

Po opětovném obnovení demokratického systému v Československu po roce 1989 došlo k napravení řady škod, napáchaných v právním řádu během komunistického režimu. Vzhledem k nutnosti rychlých a účinných změn nebylo přikročeno k vypracování zcela nového občanského zákoníku, prozatím bylo rozhodnuto jít cestou rozsáhlých novelizací stávajících předpisů.

Zákon č. 509/1991 Sb. je označován jako velká novela občanského zákoníku, neboť do občanského práva přinesl celou řadu změn. Vzhledem ke značné složitosti právních vztahů k nemovitostem tato novela prozatím nepřinesla obnovení zásady „*superficies solo cedit*“ a pro potvrzení stávající tendence oddělení pozemku a stavby zavedla v §120 odst. 2 občanského zákoníka výslovnou formulaci, že stavba není součástí pozemku. Vlastnický režim staveb a pozemků zůstává tedy nadále rozdělený.

Ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku dochází pouze v případě staveb zřízených na pozemcích s právem osobního užívání. Novým paragrafem 872 obč.zák. se od 1.1.1992 mění právo osobního užívání k pozemku v právo vlastnické a institut osobního užívání pozemků je bez náhrady zrušen.

Podle §854 a §868 dochází k zakotvení tzv. nepravé zpětné účinnosti a právní vztahy vzniklé před 1. 1. 1992 (den účinnosti novely) se posuzují podle stavu před novelizací. Vznikne-li však v budoucnu nárok z těchto právních vztahů, bude se posuzovat již podle novelizovaného znění. Z daných ustanovení tedy vyplývá, že ačkoli řadu dříve zřízených práv již nelze podle nové právní úpravy zřizovat, např. právo zpětné koupě, omezení převodu nemovitostí, ale i Právo stavby, tato práva trvají i nadále. Pokud tato práva byla zapsána v dřívějších pozemkových evidencích, zapíší se bez dalšího také do stávající evidence.

Zákonem č. 334/1992 Sb. byl pro evidenci nemovitostí zřízen katastr nemovitostí, který nahradil dosavadní evidenci nemovitostí. Bylo stanoveno, že za katastrální operát se považuje dosavadní systém evidence nemovitostí. Pro usnadnění převodu zápisů nově zřízené katastrální úřady převzaly zaměstnance bývalých středisek geodézie, kteří měli zkušenosti se zápisem práv k nemovitostem. Zákonem č. 265/1992 Sb. byl blíže upraven zápis vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Zákonem č. 264/1992 Sb. dochází ke zrušení státních notářství dnem 31.12.1992, kdy spisy a písemnosti, týkající se registrovaných smluv převzaly okresní soudy.

Na některých nově vznikajících katastrálních úřadech však byli zaměstnání nezkušení pracovníci, kteří při převodu předchozí evidence nemovitostí na katastr nemovitostí chybně přepsali některé údaje. Při nedostatečném pochopení institutu Práva stavby mohlo dojít k jeho záměně s instituty užívacích práv a následně na základě zákona č. 509/1991 Sb. pak k převodu těchto práv do osobního vlastnictví. Mohla tedy nastat situace, kdy vlastnické právo jak k pozemku, tak i ke stavbě nabyl vlastník stavby nesprávným úředním úkonem katastrálního úřadu.

Vlastník pozemku, ačkoliv je v dobré víře, že mu pozemek i stavba po sjednané době případně, pak za takového stavu nemá své vlastnické právo k pozemku a Právo stavby jako závalu tohoto pozemku zapsáno v katastru nemovitostí. Po uplynutí sjednané doby trvání Práva stavby pak k dojde k situaci, kdy si budou své vlastnické právo k dané nemovitosti nárokovat dva rozdílné subjekty. Bývalý vlastník pozemku bude argumentovat smlouvou o zřízení Práva stavby a vypršením jeho sjednané doby, osoba zapsaná jako vlastník nemovitosti v katastru se bude opírat o zásadu formální publicity a dobré víry v katastrální zápis. V současné době můžeme pouze předjímat výsledek případného soudního sporu, neboť tato situace doposud nebyla soudy posuzována a chybí zde jakákoli judikatura. V budoucí době lze tyto spory očekávat a jistě bude velmi zajímavé sledovat jejich průběh i výrok a odůvodnění soudního rozhodnutí.

## 6.2 Současná pozice Práva stavby

Jak bylo již výše uvedeno ode dne účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. se v našem právním řádu nesetkáváme s institutem Práva stavby. Nadále jsou však časté případy, kdy je třeba postavit stavbu na cizím pozemku. Při absenci tohoto institutu dochází k jeho nahrazování jinými způsoby zřízení trvalé stavby na cizím pozemku, které však zdaleka nedosahují takové kvality právního zajištění jako v případě Práva stavby. Zejména se jedná o zřizování stavby formou zřízení věcného břemena k pozemku (dle §151n a násl. obč.zák.) a pomocí nájemní smlouvy (dle §663 a násl. obč.zák.). Tyto dvě možnosti však nejsou primárně určeny ke zřizování staveb na cizích pozemcích a při jejich užití dochází ke značně nejistému právnímu vztahu.

U věcných břemen, kde se stavba stává věcným břemenem pozemku, je právně nejistý obzvláště stav, kdy dochází zániku věcného břemene. Ještě méně jistoty poskytuje nájemní smlouva, jejíž obligační charakter a s ním související možnost výpovědi, či odstoupení, se neslučuje s účelem zřízení trvalé stavby. Za takového stavu se pak obtížně hledají zdroje financování takové stavby, neboť pro investory je taková stavba značně nepřitažlivá. I přes



nastíněné problémy dochází v mnoha případech k uzavírání těchto smluv, imitujících Právo stavby.

Dle mého názoru, institut práva stavby by našel své uplatnění i v současné době. Stačí se zaměřit na problematiku zahraničních investic a jejich umístování v České republice. Vláda či samosprávné celky, často při značných finančních nákladech, vykupují souvislé plochy pozemků pro průmyslové zóny a tyto pozemky pak „věnují“ investujícím podnikatelským subjektům. Jak ukazují případy poslední doby (Hranice na Moravě, Nošovice), veřejné subjekty se zbytečně zbavují cenných pozemků bez možnosti ovlivnění jejich dalšího osudu v případě nepříznivého vývoje podnikatelské činnosti investora. Pokud by bylo možno zřídit Právo stavby, byla by zde zároveň jistota navrácení pozemku zpět do rukou státních institucí v případě neúspěchu investora či jeho odchodu.

Podobné možnosti se nabízejí při likvidaci starých továren a jiných průmyslových objektů, kdy veřejné korporace vynakládají ohromné sumy nejen na samotnou fyzickou likvidaci budov, ale také na odstranění starých ekologických zátěží. Na budoucí rozvoj dané lokality pak zbývá jenom málo prostředků. Z poslední doby bychom mohli vzpomenout několik takových případů také v Praze – např. ČKD na Smíchově a v Libni, holešovické přístavy, drážní pozemky na Žižkově a Smíchově. I zde se Právo stavby jeví jako vhodný nástroj pro zajištění veřejné kontroly nad dalším rozvojem a vývojem měst a jejich částí.

## ZÁVĚR

S Právem stavby se můžeme v našem právním řádu setkávat již téměř po celé jedno století. I když zde momentálně chybí zákonná úprava tohoto institutu, bylo by chybou jej považovat za pouhou historickou záležitost. V současné době dochází k vypršení osmdesátiletých lhůt doby trvání Práva stavby sjednaného za první republiky a můžeme očekávat řadu zajímavých situací, zvláště v případech chybného zápisu v katastru nemovitostí.

Dle mého názoru by bylo vhodné opět zavést institut Práva stavby do právního řádu, ať už by se jednalo o komplexní reformu občanského zákoníku, či o úpravu případným samostatným zákonem. Absence právní úpravy pro možnost zřídit stavbu na cizím pozemku způsobuje řadu komplikací v případě větších investičních akcí. Jako nezbytné se jeví opětovné přijetí úpravy Práva stavby v případě, kdyby při reformě občanského práva zvítězila myšlenka obnovení zásady „*superficies solo cedit*“. Je proto nutné, alespoň „*de lege ferenda*“, uvažovat o Právu stavby a jeho opětovném zavedení.

Při své práci jsem se potýkal s celou řadou problémů a komplikací při obstarávání materiálů a zdrojů k tématu. Chybí zde komplexní publikace, jež by se zabývala daným tématem, hlavně z důvodu malého rozšíření využívání Práva stavby. Musel jsem proto čerpat z většího množství zdrojů, kde byla problematika zachycena spíše okrajově a útržkovitě.

Problematika Práva stavby mě velmi zaujala a i nadále ji hodlám pečlivě sledovat, zvláště případné soudní spory s ní spojené. Doufám, že má práce přispěje k lepšímu pochopení tohoto specifického právního institutu, který ve své době otevřel cestu pro odlišné posuzování stavby a pozemku.

## POUŽITÁ LITERATURA A PRAMENY

- Kasanda, V.: *Právo ke stavbě*. Právník 1913
- Svoboda, E.: *Nové právo k povrchu*. Právník 1913
- Rouček, F., Sedláček, F.: *Československý obecný zákoník občanský a občanské právo platné na Slovensku a Podkarpatské Rusi*. Praha: Kompas, 1932
- Hartmann, A.: *Obecný knihovní zákon a předpisy knihovního práva*. Praha: Kompas, 1929
- Sýkora, V., Nožička, J.: *Stavební právo a stavební zákony vyvlastňovací*. Praha: Linhart, 1937
- Schellová, I.: *Civilní kodexy 1811 – 1950 – 1964*. Brno: Doplněk, 1993
- Knappová, M., Švestka, J. a kol.: *Občanské právo hmotné*. Praha: ASPI, 2002
- Barešová, E., Baudyš, J.: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, komentář*. Praha: C. H. Beck, 1996
- Pekárek, M., Průchová, I.: *Pozemkové právo*. Brno: Doplněk, 2003
- Kincl, M., Urfus, V., Skřejpek, M.: *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995
- Malý, K. a kol.: *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. Praha: Linde, 1999
- Kizlinková, V.: *Občanský zákoník, stručný výklad zákona ze dne 25. 10. 1950 č. 141 Sb.* Praha: Orbis, 1952
- Lazar, J.: *K vlastnickému režimu zastavaného pozemku a právu stavby*. Pocta Martě Knappové k 80. narozeninám. Praha: ASPI, 2005
- Pelikán, V.: *Bytová péče a její provádění v ČSR*. Praha: Orbis, 1949
- Čapek, K.: *Občanský zákoník – poznámky*. Praha: Orbis, 1956
- Důvodové zprávy k zákonům: č.86/1912 říš.zák., č. 88/1947 Sb., č. 141/1950 Sb., č. 40/1964 Sb., č. 22/1964 Sb.

## SEZNAM PŘÍLOH

1. Zákon č. 86/1912 říš.zák.
2. Návrh poslance P. Sajala a kol. zákona o právu stavby, 1946
3. Zákon č. 88/1947 Sb.
4. Zákon č. 141/1950 Sb., hlava VIII.

## Příloha č. 1

### Zákon č. 86/1912 říšského zákoníku o právu stavby

#### § 1.

Pozemek může býti zavazen věčným, zcizitelným a děditelným právem míti stavbu na povrchu nebo pod povrchem půdy (stavebním právem).

Stavební právo může se vztahovati na díly pozemku, kterých není třeba k stavbě samé, jež jsou však prospěšné jejímu užívání.

Nedopouští se obmezení stavebního práva na díl budovy, zejména na některé patro.

#### § 2.

Stavební právo může býti zřízeno toliko na pozemcích státu, země, okresu, obce neb veřejného fondu. Kostely, obročí, církevní ústavy nebo společenstva a obecně prospěšné ústavy nebo sdružení mohou zakládati stavební právo na svých pozemcích, je-li v tom kterém případě zjištěno výrokem zemského politického úřadu, že toto zřízení je ve veřejném zájmu.

#### § 3.

Stavební právo nemůže býti zřízeno na méně než 30 let a nikoliv na více než 80 let.

Záleží-li úplata na zřízení stavebního práva v opětuujících se dávkách (stavební činže, plat, stavebné), musí býti jejich výše a splatnost určena neodvisle od nejistých příštích událostí.

#### § 4.

Stavební právo nemůže býti omezeno rozvazovací výminkou.

Zánik stavebního práva proto, že se prodlévá s placením stavebního platu, může býti smluven toliko pro případ, že zůstane stavebné nezaplaceno nejméně dva roku po sobě jdoucí.

#### § 5.

Stavební právo vzniká knihovním zápisem jako břemeno pozemku.

Stavební právo nemůže býti zřízeno na díle knihovního tělesa. Zástavní a jiné právní závady, které směřují na peněžité platy neb odporují účelu stavebního práva, nesmějí předcházeti v pořadí stavebnímu právu. Pro zapsané stavební právo buď zároveň zřízena zvláštní knihovní vložka. Všechny zápisy proti oprávněnému buďtež vykonány v této složce.

#### § 6.

Stavební právo se pokládá za nemovitou věc, stavba nabytá nebo zřízená na základě stavebního práva za příslušenství stavebního práva.

Oprávněnému příslušejí ke stavbě práva vlastníka, a k pozemku, pokud ve smlouvě o stavebním právu není nic jiného ustanoveno, práva poživatele.

Předpisů platných pro budovy je přiměřené užití i na stavební právo.

#### § 7.

Zástavní právo na stavebním právu je bezpečné podle zákona (§§ 230 a 1374 ob.zák.obč.), jestliže zavazení nepřesahuje polovici hodnoty stavebního práva a jestliže dluh bude zapraven smluvenými annuitami nebo stejnoměrnými splátkami ve lhůtách nejvýše jednoho roku dospělými nejpozději v pěti letech před zánikem stavebního práva.

#### § 8.

Výmaz stavebního práva může být povolen před uplynutím času, na který je zřízeno, bez souhlasu zástavních a jiných věcně oprávněných a na něm zapsaných věřitelů toliko s omezením, že právní účinek se zřetelem k zástavním a jiným věcným právům má nastati teprve po jejich výmazu.

#### § 9.

Při zániku stavebního práva případně stavba vlastníku pozemku. Zákonná, zástavní a přednostní práva, která váznou na stavebním právu, přejdou na pozemek, jakmile stavební právo zanikne.

Není-li tu jiné úmluvy, buď oprávněnému dána náhrada čtvrtinou stavební hodnoty, kterou stavební dílo ještě má.

#### § 10.

Přísluší-li oprávněnému ke stavbě při zániku stavebního práva podle smlouvy nebo podle zákona náhrada za stavbu, vztahují se zástavy a jiná věcná práva na stavebním právu také na náhradu.

#### § 11.

Při exekuci na pozemek zavezený stavebním právem buď obdobně užíváno předpisů o exekuci na pozemek zavazený služebností; s pohledávkami stavebního platu buď nakládáno jako s důchody nemovitosti. Pokud se vede nucená dražba pro veřejné dávky, které požívají zákonného, zástavního nebo přednostního práva na pozemku, musí být stavební právo převzato vydražitelem bez započtení na nejvyšší podání.

#### § 12.

Dosavadní předpisy o užívání pozemku pod povrchem nebo na povrchu půdy zůstávají nedotčeny.

#### § 13.

Může-li být vyhověno žádosti za zápis stavebního práva podle knihovního stavu a předložených listin, buď žádost nejprve poznamenána v pozemkové knize. Tato poznámka má účinek poznámky pořadí podle paragrafů 53 – 56 ob. zák. knihovního.

Orgánové pak, kteří jsou povoláni předpisovat a vymáhati daně, přírážky, poplatky z převodu majetku a jiné veřejné dávky, placené z nemovitosti, pokud tyto dávky požívají přednostního práva před zástavními právy, zapsanými v pozemkové knize, buď též současně vyzváni, aby své nároky ohlásili do 14ti dnů u soudu, jinak by přišli do pořadí za stavební právo, o jehož zápis jde. Ti, kdož mají být vyzváni, buď te uvedeni v žádosti o zápis stavebního práva. Usnesení buď jim doručeno do vlastních rukou.

#### § 14.

Nebyl-li ve vyzývací lhůtě ohlášen žádný nárok požívající přednostního práva, buď ihned rozhodnuto o zápisu stavebního práva. Byly-li takové nároky ohlášeny, buď žadatel zpraven usnesením o ohláškách. Zápis stavebního práva smí být povolen jen, je-li prokázáno, že ohlášené nároky byly zapraveny nebo zajištěny. Jestliže tento průkaz soudu nebyl podán v 60ti dnech po vyrozumění o ohlášce, buď poznámka žádosti z úřední povinnosti vymazána.

#### § 15.

Vyměřuje-li se poplatek z propůjčení nebo dalšího převodu stavebního práva, nebo z převodu pozemku, tímto právem zavazeného, buď šetřeno všeobecných předpisů poplatkových zákonů s úchyly v paragrafech 16 – 19 stanovenými.

#### § 16.

Aby byla vyšetřena hodnota práva ke stavbě nebo pozemku zavazeného tímto právem, pokud není smluvená úplata základem pro vyměření poplatku, buď nejprve stanovena úhrnná hodnota nemovitosti (pozemku i se stavbami, které snad na něm jsou), podle všeobecných předpisů poplatkových zákonů tak, jakoby pozemek stavebním právem zavazen nebyl.

Hodnota stavebního práva včetně staveb na základě stavebního práva nabytých nebo zřízených (§ 6) buď odhadnuta tolika setinami úhrnné hodnoty nemovitosti, vyšetřené podle předcházejícího odstavce, kolik je let, která jsou mezi časem rozhodným pro vyměření poplatků a časem zániku stavebního práva; při tom buďtež zlomky roku, dosahují-li šesti měsíců, považovány za celý rok, jinak však nebudtež čítány.

Za hodnotu pozemku zavazeného stavebním právem buď pokládána částka, která vychází, když se od úhrnné hodnoty nemovitosti odečte hodnota stavebního práva i s příslušenstvím (§ 6), vyšetřená podle předcházejícího odstavce.

Předcházejícími ustanoveními není vyloučeno, aby bylo užito oceňovacích způsobů, uvedených v paragrafech 50 a sl. Zákona ze dne 9. února 1850 č. 50 ř. z. pro oddělené určení hodnoty stavebního práva a pozemku jím zavazeného.

#### § 17.

Hodnota opěťujících se dávek podle paragrafu 3, odst. 2 smluvených (stavebního platu) buď počítána takto:

1. je-li mezi časem rozhodným pro vyměření poplatku a časem zániku stavebního práva doba kratší 10ti let, úhrnem stavebního platu smluveného za tuto dobu;
2. činí-li tato doba 10 nebo více let, nejvýše však 45 let, desetinásobným ročním stavebním platem;
3. činí-li tato doba více než 45 let, patnáctinásobným stavebním ročním platem.

Jsou-li opěťující se dávky v případech uvedených pod č. 2 a 3 pro jednotlivá léta nestejně výše, má být roční průměr stavební činže, vycházející na celou dobu stavebního práva základem výpočtu uvedeného po č. 2 a 3.

#### § 18.

Nevychází-li určitá doba stavebního práva ze smlouvy, kterou bylo propůjčeno nebo je-li tato doba závislá na výmince, která není ještě v čase vyměření poplatku rozhodnuta, buď pro předpisy §§ 16 a 17 přijata nejdelší doba podle smlouvy možná, nebo není-li tu smluvní ustanovení, které by určovalo nejdelší dobu, buď přijata doba podle § 3 odst. 1. tohoto zákona možná.

#### § 19.

Pokud stavebním sdružením, s kterými se podle zákona ze dne 22. prosince 1910 č. 242 ř. zák. (§u 12) a stanov k němu vydatných nakládá jako s obecně prospěšnými a která sledují účely v §u 4 téhož zákona uvedené, jsou zákonodárstvím propůjčeny úlevy co do poplatků za nabývání nebo zcizení nemovitých věcí, nebo co do poplatkového ekvivalentu z jejich nemovitého majetku, buď těchto úlev obdobně šetřeno také při poplatcích za nabývání a další zcizení práva stavebního dotčenými stavebními sdruženími a při poplatkovém ekvivalentu z hodnoty stavebního práva takovým stavebním sdružením příslušejícího. Co do užití příslušných ustanovení buď stavebné právo, pokud pozemek jím zavazeným není zastavěn, právně pokládáno za rovné pozemku nezastavěnému, po provedeném zastavění budově; podrobnější předpisy o tom budou vydány nařízením.

#### § 20.

Provedením tohoto zákona pověřen je ministr veřejných prací, ministr spravedlnosti a financí.



## Příloha č. 2

### Návrh poslance P. Sajala a soudruhů na změnu zákona ze dne 29. dubna 1912, č. 86/1912 ř. z. o právu stavby.

#### § 1.

Právo stavby je věc nemovitá. Také stavba zřízená na základě práva stavby se spravuje ustanoveními o věcech nemovitých, ale není věcí samostatnou, jest příslušenstvím práva stavby. Spočívá v tom, že pozemek může býti zatížen věcným, zcizitelným a děditelným právem stavebníka, míti stavbu na jeho povrchu nebo pod povrchem.

Právo stavby může býti zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého není potřebí ke stavbě, který však slouží k jejímu lepšímu užívání. Omezení stavebního práva na díl budovy není přípustné.

#### § 2.

Právo stavby může býti zřízeno toliko na pozemcích státu, země, okresu, obce a nebo jiné veřejnoprávní korporace nebo veř. fondu. Kostely, obročí, církevní ústavy nebo společenstva, obecně prospěšné ústavy nebo veř. fondy jsou povinny, budou-li o to požádány zájemci, kteří prokáží schopnost obmýšlenou stavbu provést nejpozději do dvou roků ode dne, kdy bylo právo stavby zřízeno, zřizovat právo stavby na pozemcích, které jsou v jejich vlastnictví a jsou podle zastavovacího plánu obce určeny k účelům stavebním; nemá-li obec zastavovacího plánu, pak tedy na takových, které národní výbor místní za souhlasu okresního národního výboru za takové určí. Souhlas k tomu dá zemský národní výbor. Půjde-li o pozemky státní, vláda.

#### § 3.

Obce, budou-li o to požádány takovýmito zájemci, jsou povinny navrhnouti okresnímu národnímu výboru, aby provedl vyvlastnění pozemků, určených podle zastavovacího plánu k účelům stavebním. Vyvlastnění provede se ve prospěch obce, která na nich právo stavby zřídí. Obec jest povinna zříditi na těchto pozemcích právo stavby původním žadatelům.

#### § 4.

V obcích městských nebo takových, kde jest značná poptávka po pozemcích k účelům stavebním, jiný způsob opatrování pozemků stavebních než zřizováním práva stavby není dovolen. To se týká i staveb živnostenských provozoven, skladišť a kůlen, nebo staveb nouzových. Výjimku lze připustiti jen když jde o stavby k účelům zemědělským na pozemcích vlastních.

## § 5.

Při zajišťování pozemků pro obce k účelům zřízení práva stavby a vyvlastňovacímu řízení třeba postupovati podle ustanovení tohoto zákona.

## § 6.

Navrhovatel žádající knihovní soud o zápis zcizení nebo zavezení pozemku zapsaného v pozemkové knize, jest povinnen vyžádati si předem prohlášení národního výboru katastrální obce, do které pozemek přináleží, o tom, že v případě tomto nejedná se o pozemek určený k účelům stavebním, ani o takový, který by se jím mohl v dohledné době státi. K prohlášení takovému jest třeba také souhlasu okresního národního výboru.

Povolovací usnesení musí býti způsobem u obce obvyklým řádně vyhlášeno s tím, že námitky proti němu mohou býti podány během 15 dnů ode dne vyhlášení. Podané námitky musí býti předloženy spolu s návrhem okresnímu národnímu výboru.

## § 7.

Okresní národní výbor přezkoumá povolovací usnesení národního výboru místního a uzná-li toho potřebu, zruší je s uvedením důvodů, uvědomiv o tom národní výbor i navrhovatele. Rozhodnutí vydá do 30 dnů. Proti zrušujícímu rozhodnutí okresního národního výboru lze se odvolati během 15 dnů ode dne doručení k zemskému národnímu výboru, který již rozhodne s platností konečnou. Návrh, který není doložen doložkou o souhlasu okresního národního výboru, knihovní soud odmítne. Změny držebnostní či jiné závazky učiněné dohodou bez zápisu do pozemkové knihy, jsou právně neúčinné.

## § 8.

Dojde-li okresnímu národnímu výboru návrh obce na vyvlastnění pozemků k účelu zřízení práva stavby (§ 2, odst. 2), má tento povinnost došlý návrh nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy jej návrh došel, přezkoumati a když neshledal proti němu žádných námitek oznámí ihned soudu knihovnímu, aby v pozemkové knize poznamenal, že na příslušných pozemcích bylo zahájeno vyvlastňovací řízení. Zapsáním poznámky o zahájení vyvlastňovacího řízení považuje se řízení toto za zahájené. Knihovní soud oznámí neprodleně vlastníku pozemku a národnímu výboru příslušné katastrální obce i okresnímu výboru, že vyvlastňovací řízení bylo zahájeno.

## § 9.

Zjistí-li okresní národní výbor, že obcí podaný návrh na vyvlastnění se zřetelem na veřejný zájem nevyhovuje, šetře při tom všech požadavků kladených na novodobou výstavbu města, vrátí jej obci s tím, aby ona po dohodě se zájemci uchazeči určila jiné, účelu tomuto lépe vyhovující pozemky. Po případě určí takové sám.

#### § 10.

Ode dne, kdy byl vlastník pozemku vyrozuměn o zahájení vyvlastňovacího řízení, je povinen zdržeti se každé změny na předmětu vyvlastňovaném, která přesahuje pravidelné pokračování v řádném hospodaření. Nalézá-li se vyvlastňovaný předmět náhodou v užívání jiné osoby, než-li jest vlastník sám, má vlastník povinnost, postarati se o to, aby uživatel byl o zahájení vyvlastňovacího řízení náležitě uvědomen, kterého pak stíhají tytéž povinnosti, jaké má vlastník vyvlastňovaného předmětu.

Doručením usnesení soudu vlastníkovi o zahájení vyvlastňovacího řízení má se za to, že byly tím vyrozuměny i všechny jiné osoby, jsoucí v náhodné držbě vyvlastňovaného předmětu.

#### § 11.

Okresní národní výbor je povinen pečovati o to, aby vyvlastňovací řízení bylo zakončeno během třiceti dnů ode dne kdy ho došlo usnesení soudu o zahájení řízení.

#### § 12.

Nařídí den, kdy bude provedeno místní šetření o vyvlastňovaných pozemcích. Pozve k němu navrhovatele a stavebníky, obec za příbrání stavebního technického znalce a event. sousedy, jejichž zájmy mohou býti zamýšlenou stavbou dotčeny. Den šetření třeba způsobem v obci obvyklým řádně vyhlásiti se stanovením propadlé lhůty, během níž musí býti podány písemně event. námitky, které však mohou býti podány platně i v den šetření na místě samém. K soukromovlastnickým námitkám těch, jichž pohledávky, nebo reálná břemena vážnou na vyvlastňovaném předmětu, nebude však přihlíženo.

#### § 13.

Vystoupí-li při šetření tento stát, země, okres, obce nebo některá veřejnoprávní korporace s požadavkem, aby pozemky byly zachovány pro potřeby veřejné, provede se vyvlastnění s tím, že obec zřídí právo stavby, případně bude vyvlastnění provedeno v jejich prospěch.

#### § 14.

K šetření na místě samém vyšle okresní národní výbor jednoho, případně podle potřeby znalce dva, aby provedli odhad hodnoty vyvlastňovaného předmětu. Při tom třeba dbáti toho, aby se šetřením a odhadem spojené náklady byly co možno nejmenší.

#### § 15.

Okresní národní výbor přezkoumá do osmi dnů ode dne konání šetření vznesené námitky, rozhodne o nich a nejsou-li takového druhu, že bylo by se zřetelem na veřejný zájem započaté řízení zastaviti, prohlásí je za ukončené a vydá vyvlastňovací výměr.

## § 16.

Vyvlastňovací výměr kromě přesného označení vyvlastněných pozemků, vlastníka pozemku a toho, že vyvlastnění bylo vykonáno na prospěch obce, musí také obsahovati hodnotu náhrady, kterou jest obec povinna poskytnouti za vyvlastněné pozemky. Vyvlastňovací výměr jest listinou způsobilou k tomu, aby podle ní byla zapsána změna vlastnického práva v pozemkové knize.

## § 17.

Pro odhad hodnoty pozemků vyvlastněných k účelu zřízení práva stavby platí obdobně předpisy platné pro odhad zemědělské půdy, v řízení exekucním. Půjde-li o vyvlastňování takových pozemků, které v den vyvlastnění nesloužily účelům zemědělským, třeba i pro odhad takový použití předpisů a odhadu půdy zemědělské, při čemž jest však třeba připočísti hodnotu investic vynaložených.

## § 18.

Požádá-li obecně prospěšné stavebně-bytové sdružení anebo rozhodne-li se národní výbor, že mají býti k účelům zřizování práva stavby vyvlastněny pozemky již zastavěné, platí i pro odhad takových staveb anebo zařízení postup při odhadu exekucního řízení. Výnosová hodnota stavby nebo zařízení může při tom padati v úvahu toliko v případech zvláštního zřetele hodných. Nesmí však nikdy přesahovati obecnou hodnotu nemovitosti, přihlížejíc k jejímu stáří, stavebnímu a hospodářskému stavu v jakém jest.

Půjde-li však o stavbu nebo zařízení, jež je sešlé, a z důvodů veřejného zájmu k odstranění určené, nelze pak k hodnotě jeho již vůbec přihlížeti. Vlastníku ponechává se však právo, aby sám stavbu nebo zařízení do stanovené doby odstranil a pro sebe použil.

## § 19.

Přejímající obec jest povinna uhradit náhradu hodnoty vyvlastněného pozemku do šedesáti dnů ode dne, kdy jí vyvlastňovací výměr došel. Složí jí u věcně příslušného soudu, který po složení nařídí rok k rozvrhu podle zásad platných v exekucním řízení. Jiných závazků přejímající obec nemá.

Právo stavby nemůže býti zřízeno na dobu kratší než 30 roků a delší než 80 roků. Za zřízení práva stavby stanoví obec smlouvou uzavřenou se zájemcem roční nájemné, placené v pololetních dávkách předem splatných. Výše nájemného musí býti pevně stanovena na celou dobu, na níž bylo právo stavby zřízeno a nesmí býti závislá na příštích nejistých událostech. Vzory smluv určí vláda nařízením.

## § 21.

Právo stavby nemůže býti zásadně omezeno rozvazovací výjimkou. Zánik práva stavby proto, že nebylo včas započato s obmýšlenou stavbou a nebyla včas dokončena, nebo proto, že se prodlévá s placením nájemného, může být smluven toliko pro případ, že zájemce z vlastní

viny se stanovenou stavbou v určený čas nezapočal a ji včas neprovedl anebo že zůstane nájemné nezaplaceno nejméně dva roky po sobě jdoucí.

#### § 22.

Právo stavby vzniká knihovním zápisem jako břemeno pozemku. Právo stavby nemůže být zřízeno na díle knihovního tělesa. Zástavní a jiné právní závady, které směřují na peněžité platy nebo odporují účelu stavebního práva, nesmějí přicházeti v pořadí práva stavby. Pro zapsané právo stavby buď zároveň zřízena zvláštní knihovní vložka. Všechny zápisy proti oprávněnému buďtež vykonány v této vložce.

#### § 23.

Právo stavby se pokládá za nemovitou věc, stavba nabytá nebo zřízená na základě práva stavby za příslušenství práva stavby. Oprávněnému přísluší ke stavbě práva vlastníka, a k pozemku, pokud ve smlouvě o právu stavby není nic jiného ustanoveno, práva poživitele. Předpisů platných pro budovy je přiměřeně užití i na budovu postavenou na právu stavby.

#### § 24.

Zástavní právo na právo stavby je bezpečné podle zákona (§§ 230 a 1374 ob. zák. obč.), jestliže závazení nepřesahuje polovici hodnoty práva stavby a jestliže dluh bude zapraven smluvenými anuitami nebo stejnoměrnými splátkami ve lhůtách nejvýše jednoho roku dospělými nejpozději v pěti letech před zánikem stavebního práva.

#### § 25.

Výmaz práva stavby může být povolen před uplynutím času, na který je zřízeno, bez souhlasu zástavních a jiných věcně oprávněných a na něm zapsaných věřitelů toliko s omezením, že právní účinek se zřetelem k zástavním a jiným věcným právům má nastati teprve po jejich výmazu.

#### § 26.

Při zániku práva stavby případně stavba vlastníku pozemku. Zákonná, zástavní a přednostní práva, která vážnou na právu stavby, přejdou na pozemek, jakmile právo stavby zanikne. Není-li jiné úmluvy buď oprávněnému dána náhrada čtvrtinou stavební hodnoty, kterou stavební dílo ještě má.

#### § 27

Přísluší-li oprávněnému ke stavbě při zániku práva stavby podle smlouvy nebo podle zákona náhrada za stavbu, vztahují se zástavy a jiná věcná práva na správu stavby a také na náhradu.

## § 28.

Při exekuci na pozemek zavázaný právem stavby buď obdobně užíváno předpisů o exekuci na pozemek zavázaný služebností; s pohledávkami stavebního platu buď nakládáno jako s důchody nemovitosti. Pokud se vede nucená dražba pro veřejné dávky, které požívají zákonného zástavního nebo přednostního práva na pozemku, musí býti právo stavby převzato vydržovatelem bez započtení na nejvyšší podání.

## § 29.

Dosavadní předpisy o užívání pozemku pod povrchem nebo na povrchu půdy zůstávají nedotčeny.

## § 30.

Vloží se ustanovení tohoto znění:

Může-li býti vyhověno žádosti za zápis práva stavby podle knihovního stavu a předložených listin, buď žádost nejprve poznamenána v pozemkové knize. Tato poznámka má účinek poznámky pořadí podle §§ 53 - 56 ob. zák. knihovního.

Orgánové pak, kteří jsou povoláni předpisovati a vymáhati daně, přírážky, poplatky z převodu majetku a jiné veřejné dávky, placení z nemovitosti, pokud tyto dávky požívají přednostního práva před zástavními právy, zapsanými v pozemkové knize, buďtež současně vyzváni, aby své nároky ohlásili do 14 dnů u soudu, jinak by přišli do pořadí za právo stavby, o jehož zápis jde. Ti, kdož mají býti vyzváni, buďtež uvedeni v žádosti o zápis práva stavby. Usnesení buď jim doručeno do vlastních rukou.

## § 31.

Nebyl-li ve vyzývací lhůtě ohlášen žádný nárok požívající přednostního práva, buď ihned rozhodnuto o zápisu práva stavby. Byly-li takové nároky ohlášeny, buď žadatel zpraven usnesením o ohláškách. Zápis práva stavby smí býti povolen jen, je-li prokázáno, že ohlášené nároky byly zapraveny nebo zajištěny. Jestliže tento průkaz soudu nebyl podán v 60 dnech po vyznění o vyhlášce, buď poznámka žádosti z úřední povinnosti vymazána.

## § 32.

Vyměřuje-li se poplatek z propůjčení nebo z dalšího převodu práva stavby, nebo z převodu pozemku, tímto právem zavázaného, buď šetřeno všeobecných předpisů poplatkových zákonů s úchytkami v §§ 16 - 19 stanovenými.

## § 33.

Aby byla vyšetřena hodnota práva ke stavbě nebo pozemku zavázaného tímto právem, pokud není smluvená úplata základem pro vyměření poplatku, buď nejprve stanovena úhrnná

hodnota nemovitosti (pozemku i se stavbami, které snad na něm jsou), podle všeobecných předpisů poplatkových zákonů tak, jakoby pozemek právem stavby zavazen nebyl.

Hodnota práva stavby včetně staveb na základě práva stavby nabytých nebo zřízených (§ 6) buď odhadnuta tolika setinami úhrnné hodnoty nemovitosti, vyšetřené podle předcházejícího odstavce, kolik je let, která jsou mezi časem rozhodným pro vyměření poplatku, a časem zániku práva stavby; při tom buďtež zlomky roku, dosahují-li 6 měsíců, považovány za celý rok, jinak však nebudtež čítány. Za hodnotu pozemku zavazeného právem stavby buď pokládána částka, která vychází, když se od úhrnné hodnoty nemovitosti odečte hodnota práva stavby i s příslušenstvím (§ 6), vyšetřená podle předcházejícího odstavce. Předcházejícími ustanoveními není vyloučeno, aby bylo užito oceňovacích způsobů, uvedených v §§ 50 a násl. zákona ze dne 9. února 1850, č. 50 ř. z. pro oddělené určení hodnoty práva stavby a pozemku jím zavazeného.

#### § 34.

Hodnota opětujících se dávek podle § 20, odst. 2 smluvených (nájemného) buď počítána takto:

1. Je-li mezi časem rozhodným pro vyměření poplatku a časem zániku stavebního práva doba kratší 10 let, úhrnem nájemného smluveného za tuto dobu;
2. činí-li tato doba 10 nebo více let, nejvýše však 45 let, desetinásobným stavebním ročním nájemným;
3. činí-li tato doba více než 45 let, patnáctinásobným stavebním ročním nájemným.

Jsou-li opětující se dávky v případech uvedených pod č. 2 a 3 pro jednotlivá léta nestejně výše, má býti roční průměr stavební činže vycházející na celou dobu práva stavby základem výpočtu uvedeného pod č. 2 a 3.

#### § 35.

Nevychází-li určitá doba práva stavby ze smlouvy, kterou bylo propůjčeno, nebo je-li tato doba závislá na výmince, která ještě není v čase vyměření poplatku rozhodnuta, buď pro předpisy §§ 16 a 17 - přijata nejdelší doba podle smlouvy možná, nebo není-li tu smluvního ustanovení, které by určovalo nejdelší dobu, buď přijata doba podle § 3, odst. 1 tohoto zákona možná.

#### § 36

Pokud stavebním sdružením, s kterým se podle zákona ze dne 22. prosince 1910 č. 242 ř. zák. (§ 12) a stanov k němu vydaných nakládá jako s obecně prospěšným a která sledují účely v § 4 téhož zákona uvedené jsou zákonodárstvím propůjčeny úlevy co do poplatků za nabývání nebo zcizení nemovitých věcí, nebo co do nabývání nebo zcizení nemovitých věcí, nebo co do poplatkového ekvivalentu a jejich nemovitého majetku, buď těchto úlev obdobně šetřeno také při poplatcích za nabývání a další zcizení práva stavby dotčenými stavebními sdruženími a při poplatkovém ekvivalentu z hodnoty práva stavby takovým stavebním sdružením příslušejícího. Co do užití příslušných ustanovení buď právo stavby, pokud pozemek jím

zavazený není zastavěn, právně pokládáno za rovné pozemku nezastavěnému, po provedeném zastavění budovy; podrobnější předpisy o tom budou vydány nařízením.

§ 37.

Zákon nabývá účinnosti v den vyhlášení. Provedou jej ministři vnitra, ochrany práce a soc. péče, spravedlnosti a financí.



## **Příloha č. 3**

### **Zákon č. 88/1947 Sb.**

#### **o právu stavby.**

Ústavodárné Národní shromáždění republiky Československé usneslo se na tomto zákoně:

#### **Pojem práva stavby.**

##### § 1.

Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka), míti stavbu na jeho povrchu nebo pod povrchem (právo stavby). Nezáleží na tom, zdali jde o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.

##### § 2.

Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého není potřebí ke stavbě, který však slouží k jejímu lepšímu užívání.

##### § 3.

Právo stavby je věc nemovitá. Také stavba se spravuje ustanoveními o věcech nemovitých, ale není věcí samostatnou.

#### **Vznik a zánik práva stavby.**

##### § 4.

Právo stavby vzniká, jakmile se zapíše jako závada zatíženého pozemku. Právo stavby nemohou v pořadí předcházeti práva zástavní a jinaké závady, které jdou na platy peněžité nebo se přičítají účelu práva stavby.

##### § 5.

Právo stavby lze zřídit jen jako právo dočasné. Konečný den doby, na kterou je zřízeno, musí být patrný z knihovního zápisu.

##### § 6.

Právo stavby lze zřídit za plat nebo bezplatně. Záleží-li plat v opakujících se dávkách (stavební plat), nemohou být jeho výměra a splatnost učiněny závislé na nejistých událostech budoucích. Stavební plat lze zajistiti na právu stavby jako reálné břemeno.

##### § 7.

Právo stavby nemůže být obmezeno rozvazovací výminkou.

#### § 8.

Prodloužiti lze trvání práva stavby jen se souhlasem těch, pro které jsou na zatíženém pozemku zapsána knihovní práva v pořadu za právem stavby.

#### § 9.

Zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku podle listin prokazujících tuto skutečnost převést pro dobu ještě neuběhlou právo stavby na sebe nebo na jinou osobu.

#### § 10.

Výmaz práva stavby předtím, než uplyne jeho doba, může se bez souhlasu osob, které na něm nabyly knihovních práv, státi jen s tím obmezením, že právní následky výmazu se zřetelem k těmto právům nastanou teprve jich výmazem.

### **Právní poměry z práva stavby.**

#### § 11.

Co do stavby úmluvě vyhovující má stavebník stejná práva jako vlastník, co do jinakého užívání pozemku zatíženého právem stavby má, není-li vyjednáno nic jiného, stejná práva jako poživatel.

#### § 12.

Smlouvou může býti stavebníkovi uloženo, aby provedl stavbu do určité doby.

#### § 13.

Právo stavby může stavebník zciziti i zatížiti. Právo stavby přechází na dědice.

#### § 14.

Není-li nic jiného vyjednáno, přísluší stavebníku předkupní právo na stavební pozemek a vlastníku tohoto pozemku na právo stavby.

#### § 15.

Stavebník má k ochraně svého práva k stavbě nebo k stavebnímu pozemku žaloby obdobné žalobám z vlastnictví a z domnělého vlastnictví.

## § 16.

Není-li nic jiného vyjednáno, je vlastník stavebního pozemku, když právo stavby zanikne uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, povinen dáti stavebníkovi za stavbu náhradu.

## § 17.

Výše náhrady i způsob odhadu mohou býti ustanoveny již napřed. Jinak se hradí polovina hodnoty, kterou té doby stavba má.

## § 18.

Zástavní a jiná práva váznoucí na právu stavby postihují náhradu.

## § 19.

Práva a povinnosti účastníků mohou býti smlouvou upraveny jinak, jen pokud to zákon nevyklučuje. Dopusťené úmluvy lze zapsati do veřejných knih a působí pak proti osobám třetím.

## § 20.

Právo stavby je dostatečnou jistotou, když zatížení nepřevyšuje jednu polovinu jeho ceny a když dluh smluvenými splátkami úmorovými nebo stejnoměrnými splátkami nejvýše ročními bude splacen nejpozději v pátém roce před zánikem práva stavby.

## § 21.

Při exekuci na stavební pozemek je užití přiměřeně ustanovení o exekuci na pozemek zatížený služebností. Stavební plat je příjmem z nemovitosti. Provádí-li se pro veřejné dávky, které podle trvajících ustanovení mají býti uspokojeny z nemovitosti v přednostním pořadí, nucené řízení dražební, převezme vydražitel právo stavby beze srážky z nejvyššího podání.

### **Řízení u knihovního soudu.**

## § 22.

Pro právo stavby zapsané jako závada je současně zřídit zvláštní knihovní vložku. Všechny zápisy proti stavebníkovi je provést v této vložce. Ve vložce té je vyznačiti zejména také den, kterým se právo stavby končí.

## § 23.

(<sup>1</sup>) Lze-li podle knihovního stavu a podle příslušných listin vyhověti žádosti za zápis práva stavby, poznamená se žádost v knihách. Tato poznámka má stejné právní následky jako poznámka pořadu.

(<sup>2</sup>) Jestliže pozemek, který má být zatížen právem stavby, je jen částí knihovního tělesa, je pozemek ten odepsán a zříditel proň zvláštní knihovní vložku. Žádost se tu poznamená na listě závad nové vložky.

#### § 24.

Zároveň je vyzváti úřady a orgány povolané ukládati a vymáhati veřejné daně a dávky, které požívají na pozemku přednostního práva, aby do patnácti dnů ohlásily svá práva, s tím, že by jinak tato práva měla pořad za právem stavby, za jehož zápis bylo zažádáno. Koho je takto vyzváti, budiž uvedeno v žádosti za zápis práva stavby. Výzvu je doručiti do vlastních rukou. Bylo-li ze stavebního pozemku zřízeno zvláštní těleso, je ve výzvě označiti také knihovní vložku, z níž byl stavební pozemek odepsán.

#### § 25.

Nebylo-li do ustanovené doby přihlášeno žádné takové přednostní právo, je bez odkladu rozhodnouti o zápisu práva stavby. Byla-li taková práva ohlášena, jest o tom zpraviti žadatele. Zápis lze povolití jen tehdy, když bylo prokázáno zapravení nebo zajištění přihlášených práv. Nebude-li takový průkaz soudu podán do šedesáti dnů potom, kdy byl žadatel o ohlášce zapraven, vymaže se poznámka žádosti z úřední povinnosti.

#### § 26.

Zanikne-li právo stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, vymaže se na pouhou žádost vlastníkovu.

### **Ustanovení poplatková.**

#### § 27.

O vyměření poplatku ze zcizení nebo z dalšího převodu práva stavby anebo z převodu pozemku zatíženého tímto právem platí všeobecné poplatkové předpisy s odchylkami dále stanovenými.

#### § 28.

(<sup>1</sup>) Není-li základem pro vyměření poplatku smluvená úplata, vyšetří se hodnota práva stavby nebo pozemku zatíženého tímto právem takto: Nejprve se stanoví úhrnná hodnota nemovitosti (pozemku i se stavbami, pokud již na něm jsou) podle všeobecných předpisů poplatkových tak, jako by pozemek právem stavby zatížen nebyl.

(<sup>2</sup>) Hodnota práva stavby, počítajíc v to stavby nabyté anebo zřízené podle tohoto práva (§ 3), odhadne se toliko setinami úhrnné hodnoty nemovitosti, vyšetřené podle předchozího odstavce, kolik činí počet let mezi dobou rozhodnou pro vyměření poplatku a dobou zániku práva stavby; zlomky roku, dosahují-li šesti měsíců, považují se za celý rok, jinak se k nim nepřihlíží.

(<sup>3</sup>) Hodnotou pozemku zatíženého právem stavby je částka, která zbývá, odečte-li se od celkové hodnoty nemovitosti hodnota práva stavby i se stavbou (§ 3), zjištěná podle předchozího odstavce.

(<sup>4</sup>) Shledá-li vyměřující úřad, že hodnota vyšetřená podle předchozích ustanovení není přiměřená, může použití pro určení hodnoty práva stavby nebo pozemku jím zatíženého obecných předpisů poplatkových.

#### § 29.

(<sup>1</sup>) Hodnota opětujících se dávek smluvených podle § 6 (stavebního platu) se stanoví úhrnnou částkou stavebního platu, činí-li doba mezi časem rozhodným pro vyměření poplatku a časem zániku práva stavby méně než 10 let. Činí-li tato doba 10 nebo více let, nejvýše však 45 let, stanoví se desetinásobkem, činí-li více než 45 let, patnáctinásobkem ročního stavebního platu.

(<sup>2</sup>) Jsou-li smluveny opětující se dávky pro jednotlivá léta nestejnými částkami, je základem výpočtu roční průměr těchto dávek za celou dobu trvání práva stavby.

#### § 30.

Pro poskytování poplatkových úlev se posuzuje právo stavby, pokud pozemek jím zatížený není zastavěn, jako nezastavěný pozemek, je-li však zastavěn, jako budova.

#### § 31.

(<sup>1</sup>) Nemovitostní poplatek, vypočtený podle předchozích ustanovení, se sníží na polovinu, zřídí-li se právo stavby pro obecně prospěšné bytové sdružení a zapíše-li se na tomto právu v prvním knihovním pořadu jako reálné břemeno ve prospěch státu (finanční správy) závazek sdružení, že vystaví na pozemku, zatíženém právem stavby, do 3 let od jeho zřízení dům s malými byty a malými provozovny podle § 136 zákona o přímých daních a že jej - nejde-li o stavbu určenou podle své povahy k převodu do vlastnictví fyzických osob - nezcizí do 10 let.

(<sup>2</sup>) Nedodrží-li sdružení závazky uvedené v odstavci 1, úleva zaniká. Skutečnosti, odůvodňující zánik úlevy, je sdružení povinno ohlásiti finančnímu úřadu do 15 dnů po jejich vzniku; jinak se vyměří poplatek s jednonásobným zvýšením.

#### **Závěrečná ustanovení.**

#### § 32.

Dosavadní ustanovení o užívání prostorů nad pozemkem a pod pozemkem zůstávají nedotčena.

#### § 33.

Zákon ze dne 26. dubna 1912, č. 86 ř. z., o právu stavby, se zrušuje.

§ 34.

Tento zákon nabývá účinnosti třicátého dne po vyhlášení; provede jej ministr spravedlnosti v dohodě se zúčastněnými ministry.

## Příloha č. 4

### OBČANSKÝ ZÁKONÍK č. 141/1950 Sb.

#### HLAVA OSMÁ

#### \* VLASTNICTVÍ K STAVBĚ A PRÁVO STAVBY.

##### § 155.

Vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku.

##### § 156.

Není-li ustanoveno nic jiného, mají vlastníky stavby a vlastníky pozemku navzájem oprávnění vykonávat vlastnická práva v míře přiměřené poměrům; nedohodnou-li se, upraví oprávnění soud.

##### § 157.

Není-li nic jiného ujednáno, má vlastníky stavby předkupní právo (§§ 375 a násl.) na stavební pozemek a vlastníky tohoto pozemku předkupní právo na stavbu.

##### § 158.

Socialistická právnická osoba může si zřídit a mít vlastní stavbu na pozemku, který jí byl odevzdán do trvalého užívání (§ 103 odst. 2).

##### § 159.

V ostatních případech lze na cizím pozemku zřídit trvalou stavbu jen na základě práva stavby.

##### § 160.

Právo zřídit si trvalou stavbu na cizím pozemku (právo stavby) vzniká ze zákona nebo výrokem úředním (§ 114) anebo smlouvou. K zřízení práva stavby smlouvou je třeba přivolení okresního národního výboru.

##### § 161.

Právo stavby nemohou v pořadí předcházet práva zástavní a jiné závady, které jdou na platy peněžité nebo se přičítají účelu práva stavby. Nedohodnou-li se účastníci o tom, aby takové závady právo stavby nepředcházely, učiní potřebná opatření okresní národní výbor; žádá-li si toho obecný zájem, může vyslovit i jejich zánik.

##### § 162.

Podmínky pro schválení smlouvy o zřízení práva stavby a pro jeho odvolání, jakož i druh opatření o závadách vážnoucích na pozemku stanoví zvláštní předpis; upraví i podrobnosti.

§ 163.

Právo stavby lze zřídit za plat nebo bezplatně. Záleží-li plat v opětujících se dávkách, nemohou být jeho výměra a splatnost učiněny závislými na nejistých událostech budoucích.

§ 164.

Právo stavby lze zcizit jen s přivolením okresního národního výboru; podrobnosti upraví zvláštní předpis.

§ 165.

Právo stavby se zapíše v knize pozemkové nebo železniční, a to i tehdy, je-li právo stavby zřízeno přímo zákonem nebo výrokem úředním (S 114).



# OBSAH

ÚVOD.....	1
1 VZNIK ZÁKONA, JEHO PŮVOD A INSPIRACE .....	2
1.1 Vznik zákona.....	2
1.2 Historická inspirace zákona .....	3
1.3 Poslání a účel nového zákona.....	4
2 JEDNOTLIVÉ PRVKY PRÁVNÍ ÚPRAVY .....	5
2.1 Osnova zákona .....	5
2.2 Jednotlivá ustanovení a jejich výklad.....	5
3 OSUD ZÁKONA V DOBĚ PRVNÍ REPUBLIKY .....	35
4 VÝVOJ INSTITUTU PO DRUHÉ SVĚTOVÉ VÁLCE .....	38
4.1 Poslanecký návrh novely zákona .....	38
4.2 Vládní návrh zákona.....	42
4.3 Zákon č. 88/1947 O Právu stavby .....	43
5 CESTA KE ZRUŠENÍ INSTITUTU .....	48
5.1 Změny právního řádu po únorovém převratu.....	48
5.2 Občanský zákoník z roku 1950 .....	48
5.3 Občanský zákoník z roku 1964 .....	50
6 SOUČASNÁ SITUACE .....	52
6.1 Náprava poměrů po roce 1989 .....	52
6.2 Současná pozice Práva stavby .....	53
ZÁVĚR.....	55
POUŽITÁ LITERATURA A PRAMENY .....	56
SEZNAM PŘÍLOH .....	57
Příloha č. 1 .....	58
Příloha č. 2.....	62
Příloha č. 3.....	70
Příloha č. 4.....	76
OBSAH.....	78