

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Tomáš Vrána

ZÁSADA SUPERFICIES SOLO CEDIT

Diplomová práce

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

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 27. března 2015

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 27. března 2015

.....

Poděkování

Mé poděkování patří JUDr. MUDr. Alexandru Thöndelovi, Ph.D., vedoucímu této diplomové práce, především za jeho cenné podněty, odborné vedení a vstřícný přístup po celou dobu přípravy této práce.

OBSAH:

Úvod	2
1. Zásada superficies solo cedit v římském právu	4
1.1 Zákon dvanácti desek	4
1.2 Gaiova Učebnice práva ve čtyřech knihách	5
1.3 Kodexy Gregoriana a Hermogeniana	6
1.4 Nemovité věci a jejich pojetí	7
1.5 Superficies	8
2. Zásada superficies solo cedit v OZO	10
2.1 Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937	14
3. Zásada superficies solo cedit v OZ 141/1950	15
4. Zásada superficies solo cedit v OZ 40/1964	20
4.1 OZ 40/1964 do novely z roku 1982	20
4.2 Novela č. 131/1982 Sb.	22
4.3 Novela č. 509/1991 Sb.	23
4.4 Superficies solo non cedit a související pojmy	24
4.4.1 Věci a jejich rozdělení	24
4.4.2 Pozemek, parcela	25
4.4.3 Stavba	27
4.4.4 Příslušenství věci	28
4.4.5 Součást věci, součást pozemku	29
4.5 Stavba jako součást pozemku	32
4.6 Evidence nemovitostí	34
5. Zásada superficies solo cedit v OZ 89/2012	36
5.1 Věci a jejich rozdělení	37
5.2 Součást věci, součást pozemku	41
5.3 Příslušenství věci	44
5.4 Neoprávněná stavba na cizím pozemku	45
5.4.1 Přestavek	47
5.5 Výjimky ze superficiální zásady	48
5.5.1 Dočasné stavby	48
5.5.2 Podzemní stavby se samostatným účelovým určením	49
5.5.3 Inženýrské sítě	49
5.5.4 Výhrada pro stroje spojené s nemovitou věcí	50
5.5.5 Movité stavby	52
5.5.6 Stavby dle § 3055 odst. 1 OZ 89/2012	52
5.5.7 Výjimky stanovené zvláštními předpisy	53
5.5.8 Právo stavby	53
5.6 Přechnodná ustanovení vztahující se k superficiální zásadě	54
5.6.1 Předkupní právo	55
5.6.2 Věcná práva zatěžující stavbu či pozemek	57

5.6.3	Stavba na více pozemcích	57
5.7	Právo stavby dle OZ 89/2012.....	58
5.7.1	Vznik práva stavby.....	59
5.7.2	Doba trvání.....	59
5.7.3	Zánik práva stavby	61
5.7.4	Právní poměry z práva stavby	61
5.7.5	Praktické využití práva stavby	62
6.	Dopady superficiální zásady do vybraných veřejnoprávních předpisů.....	64
6.1	Sekundární rekodifikační změny.....	64
6.2	Katastr nemovitostí po rekodifikaci	65
6.3	Superficiální zásada v zákoně o účetnictví	67
6.4	Zákon o oceňování majetku	67
6.5	Daňové zákony	68
6.5.1	Zákon o daních z příjmů	68
6.5.2	Zákon o dani z nemovitých věcí	68
6.5.3	Zákon o DPH.....	69
6.5.4	Zákon o dani z nabytí nemovitých věcí	69
6.6	Shrnutí dopadů superficiální zásady do veřejnoprávních předpisů.....	69
7.	Superficies solo cedit v zahraniční právní úpravě.....	70
7.1	Německo.....	70
7.2	Rakousko	72
	Závěr	74
	Seznam zkratk	77
	Seznam použité literatury a pramenů.....	78
	Resumé.....	85
	Abstract.....	86
	Klíčová slova / Keywords.....	87

Úvod

Tématem této diplomové práce je zásada *superficies solo cedit*. Tato zásada má kořeny již v římském právu a zpravidla bývá překládána slovy „*povrch ustupuje půdě*.“¹ Zásada je založena na předpokladu, že součástí pozemku jako nemovité věci je vše, co je s ním spojeno přirozenou cestou i umělým způsobem.² V českých pramenech se pro pojmenování zásady *superficies solo cedit* používá též označení „*superficiální zásada*“, přičemž v dalším textu práce jsou používány oba tyto termíny pro označení téhož a není mezi nimi činěno rozdílu.

Přestože je zásada *superficies solo cedit* zásadou historickou a je tradičně uplatňována ve většině evropských zemí, lze téma této práce v českém právním prostředí považovat za velmi aktuální. Od 1. ledna 2014 nabyl účinnosti občanský zákoník z roku 2012³, v textu této práce označovaný jako OZ 89/2012, kterým došlo ke znovuoobnovení superficiální zásady na našem území v její tradiční podobě, a to po více než půlstoletí, kdy platilo pravidlo, že stavba není součástí pozemku. V souvislosti s přijetím OZ 89/2012 dále došlo k novému vymezení pojmu věci v právním smyslu, nemovité věci, součásti věci, příslušenství a dalších pojmů, které se zásadou *superficies solo cedit* úzce souvisí. V důsledku těchto změn právního řádu se v právní teorii i v právní praxi v nedávné době vyskytly výkladové problémy, které je třeba co nejdříve odstranit či výkladově překlenout.

S ohledem na výše uvedené si tak tato práce klade za cíl nejprve v historickém kontextu představit zásadu *superficies solo cedit*, a následně v rámci rozboru platné právní úpravy identifikovat některé z aktuálních problémů a nastínit jejich možná řešení.

Zásada *superficies solo cedit* byla tradičně uplatňována, až do jejího přechodného opuštění v roce 1951, také na našem území. Pro lepší pochopení tematiky je proto nezbytné věnovat pozornost také vývoji superficiální zásady a její podobě ve vybraných historických obdobích, přičemž ani zde není možné se omezit pouze na výklad ustanovení přímo zakotvujících superficiální zásadu, nýbrž je třeba vymezit další

¹ URFUS, Valentin; SKŘEJPEK Michal a KINCL Jaromír. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd., 1. v nakl. Beck. Praha: Beck, 1995. s. 346. ISBN 80-7179-031-1.

² ELIÁŠ, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*. 2007, roč. 15, č. 4, s. 124.

³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

pojmy s touto zásadou související (věc v právním smyslu, součást a příslušenství věci atd.).

Obnovení zásady *superficies solo cedit* je natolik zásadní změnou v českém právním řádu, že ačkoliv tato zásada svou povahou spadá do oblasti občanského, resp. soukromého práva, její dopady zasahují i do veřejnoprávních předpisů (např. do daňových předpisů, do zákona o účetnictví či do oblasti evidence nemovitých věcí), a proto je pro zdůraznění významu superficiální zásady a pro úplnost práce stručně pojednáno také o některých změnách v těch právních předpisech, které sice nespádají do oblasti občanského práva, ale byly dotčeny znovuobnovením superficiální zásady.

Tato práce je z hlediska své struktury rozdělena celkem do sedmi kapitol, které jsou dále členěny do podkapitol.

První kapitola je svým zaměřením historická a zabývá se vývojem a podobou zásady *superficies solo cedit* v římském právu.

Ve druhé, třetí i čtvrté kapitole je popsán vývoj a uplatňování, resp. neuplatňování superficiální zásady, a to na našem území. Kapitola druhá se zabývá úpravou v Obecném zákoníku občanském z roku 1811 a ve vládním návrhu občanského zákoníku z roku 1937. Třetí kapitola je věnována právní úpravě superficiální zásady a souvisejících právních institutů v tzv. středním občanském zákoníku z roku 1950. Největší pozornost z již zrušených právních předpisů je logicky věnována úpravě v občanském zákoníku z roku 1964, který platil na našem území až do konce roku 2013 a některá jeho ustanovení budou i nadále použitelná.

Těžištěm této práce je pak kapitola pátá, která rozebírá zásadu *superficies solo cedit* v platné právní úpravě, výjimky z této zásady či instituty s ní související, jako například právo stavby.

Šestá kapitola je zaměřena na dopady superficiální zásady do vybraných veřejnoprávních předpisů, konkrétně do předpisů katastrálních, účetních, oceňovacích a daňových.

Konečně sedmá kapitola popisuje podobu superficiální zásady v zahraničních právních úpravách, konkrétně v právní úpravě německé a rakouské, které byly inspiračními zdroji pro právní úpravu v OZ 89/2012, a srovnává je s českou právní úpravou.

Práce vychází z právního stavu aktuálního k 15. březnu 2015.

1. Zásada superficies solo cedit v římském právu

Římské právo je právní systém, který je hluboce zakořeněn do dějin Evropy, a který velmi významně ovlivnil právní poměry mnoha státních útvarů⁴. Římské právo také položilo základ pro velké evropské kodifikace - např. Code civil (1804, Francie), Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB - 1811, Rakousko) nebo Bürgerliches Gesetzbuch (BGB – 1896, Německo) a je považováno i za základ pro současný evropský kontinentální systém soukromého práva. Konečně je nutné zmínit, že některé římskoprávní instituty či zásady byly natolik výstižné a propracované, že jsou dodnes používány v právu mnoha států⁵. Jednou z takových zásad je bezesporu i zásada *superficies solo cedit*.

1.1 Zákon dvanácti desek

S úpravou superficiální zásady se můžeme setkat již v polovině 5. století př. n. l. v Zákoně dvanácti desek (*Lex duodecim tabularum*), který je prvním soupisem římského obyčejového práva. Zákon dvanácti desek byl pramenem jak soukromého, tak i veřejného práva, ale není možné jej považovat za soupis veškerého římského práva, neboť obsahoval pouze ustanovení, která byla sporná, nejasná a nová.⁶

Z pohledu této práce je významná především deska VI., která obsahovala různá ustanovení soukromého práva a deska VII., která se zabývala právy věcnými a sousedskými. Z třetího ustanovení VI. desky, které stanoví, že „*Pozemků se řádně nabývá po dvou letech užívání, ... u všech ostatních věcí ... je užívání roční*“, je možné dovodit, že Zákon dvanácti desek rozlišoval mezi pozemky a ostatními věcmi. Problematika součásti, resp. příslušenství věci je řešena v ustanovení osmém desky VI., které stanoví: „*Dřevo vestavěné do budov anebo jako opěra na vinici at' nevytrhává.*“⁷ Z oblasti sousedského práva pak můžeme citovat např. desáté ustanovení desky VII:

⁴ SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis, 2004. s. 3. ISBN 80-86199-89-4.

⁵ SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis, 2004. s. 9. ISBN 80-86199-89-4.

⁶ SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis, 2004. s. 27. ISBN 80-86199-89-4.

⁷ Text Desky VI. převzat z publikace SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis, 2004. s. 37. ISBN 80-86199-89-4.

„Bylo stanoveno ... zákonem XII desek, že je dovoleno sbírat žaludy přepadlé na cizí pozemek.“⁸

1.2 Gaiova Učebnice práva ve čtyřech knihách

Ve 2. století n. l. byl právníkem Gaiem vytvořen souhrnný přehled římského soukromého práva s názvem *Institutiones* či *Institutionum commentari quattor* neboli Učebnice práva ve čtyřech knihách. Učebnice měla od počátku sloužit jako podklad pro výuku římského práva a díky své vysoké kvalitě později sloužila jako zdroj při vypracování justiniánských Institucí. Učebnice se zabývá výhradně soukromým právem a dělí se na čtyři knihy. První kniha pojednává o pramenech práva, subjektech práva a také o způsobilosti fyzických osob k právům a k právním úkonům. Ve druhé a třetí knize je obsažen výklad o právech k věcem, kniha čtvrtá se pak věnuje pojmům a institucím římského civilního procesu.⁹

S ohledem na úpravu zásady *superficies solo cedit* jsou důležitá především ustanovení druhé knihy, kde je provedeno základní rozdělení věcí – ty je možné dělit na věci práva božského, kterými jsou např. věci posvátné (*res sacrae*) či věci zasvěcené (*res religiosae*) a věci práva lidského. Věci práva lidského pak mohou být buď veřejné (nejsou ničím majetkem), nebo soukromé (jsou ve vlastnictví jednotlivců). Dalším možným dělením věcí je pak jejich rozdělení na tělesné a netělesné. Tělesné jsou takové věci, kterých se lze dotknout (např. otrok, šaty, zlato atd.), netělesné jsou naopak ty věci, kterých se dotknout nelze, přičemž takovou povahu mají například věci, jejichž podstatou je právo (pozůstalost, usufruktus) nebo závazky (obligace). Do kategorie věcí netělesných se pak řadily i služebnosti k pozemkům městským a venkovským, kterými bylo například právo stavět budovy nad určitou výšku, právo toků a okapu, právo vyústit stoku na cizí pozemek, právo stezky či právo prohánět dobytek k vodě.¹⁰

Dalším možným rozdělením věcí je jejich rozdělení na věci mancipační (*res Mancipi*) a věci nemancipační (*res nec Mancipi*), když hlavním rozdílem mezi nimi byl způsob jejich převodu. Zatímco věci nemancipační bylo možné převést i neformálním způsobem (tzv. tradicí), k převodu věcí mancipačních bylo nezbytné formální jednání

⁸ Text Desky VII. převzat z publikace SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis, 2004. s. 41. ISBN 80-86199-89-4.

⁹ *Gaius: učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1981. s. 13-18.

¹⁰ *Gaius: učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1981. s. 77-80.

(*macipace, injurecesse*), bez něhož neměl případný převod žádné účinky, a vlastnické poměry účastníků zůstávaly při starém. Věci mancipační měly zásadní hospodářský význam pro římskou rodinu a jejich výčet byl taxativní, patřily mezi ně pozemky a stavby na italské půdě, otroci, nejstarší venkovské pozemkové služebnosti a zvířata určená k nošení a tahání břemen. Mezi věci nemancipační se řadily všechny ostatní věci (včetně např. provinčních pozemků)¹¹.

Ve druhé knize Gaiovy Učebnice, konkrétně v ustanoveních 73 – 75, je pak zakotvena vlastní úprava superficiální zásady. Její výslovné vyjádření obsahovalo ustanovení 73, které upravovalo případy stavby na cizím pozemku a znělo následovně: *„Kromě toho se podle přirozeného práva stává naším vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě, (a to) i kdyby stavěl pro sebe; protože povrch ustupuje půdě.“*¹² Obdobně jako u staveb toto pravidlo platilo také pro rostliny zasazené, respektive pro obilí zaseté na cizím pozemku, jak vyplývá z dikce ustanovení 74 a 75 následujícího znění: *„Mnohem častěji se to stává také s rostlinou, kterou někdo zasadí na naší půdě, a sice jak v zemi zapustí kořeny. Totéž se stane i s obilím, které někdo zaseje na naší půdě.“*¹³ Výše citovaná ustanovení jsou tak dokladem, že v římském právu platilo, že pokud dojde k trvalému či jen přechodnému spojení movité věci s nemovitostí, za věc hlavní je vždy považován pozemek.¹⁴

1.3 Kodexy Gregoriana a Hermogeniana

Dalším pokusem o souborné zpracování římského práva se staly Kodexy Gregoriana a Hermogeniana přibližně v 90. letech 3. století n. l. Tyto kodexy byly soukromými sbírkami císařských konstitucí, jejichž cílem bylo zpracovat a utřídit velké množství nejrůznějších nařízení císařů. Přestože se jednalo o soukromé sbírky, jejich používání se rychle rozšířilo, a to především v důsledku neexistence jakékoliv oficiální sbírky císařských nařízení.¹⁵

¹¹ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. s. 99-100. ISBN 978-80-7380-334-6.

¹² Text ustanovení 73 převzat z publikace: *Gaius: učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1981. s. 90.

¹³ Text ustanovení 73 převzat z publikace: *Gaius: učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1981. s. 90.

¹⁴ URFUS, Valentin; SKŘEJPEK Michal a KINCL Jaromír. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd., 1. v nakl. Beck. Praha: Beck, 1995. s. 86. ISBN 80-7179-031-1.

¹⁵ SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis, 2004. s. 129. ISBN 80-86199-89-4.

V Gregorianově sbírce se objevilo také nařízení dotýkající se zásady *superficies solo cedit*, konkrétně se jednalo o nařízení 3, 6, 1 císaře Gordianuse Augusta vojákově Aureliovi Alexandrovi, které znělo následovně: „*Není neznámé, že vinice založené na cizím pozemku ustupují povrchu, a pokud to držitel provedl ve zlé víře, nemůže si náklady uchovat zadržováním pro sebe.*“¹⁶ Toto nařízení tak již v roce 242 n. l. upravovalo právní režim výsadby na cizím pozemku a zároveň také stanovilo nepříznivé právní důsledky v situaci, kdy byla tato výsadba provedena ve zlé víře.

1.4 Nemovité věci a jejich pojetí

Za císaře Justiniána¹⁷ se kromě již existujících způsobů dělení věcí prosazuje další způsob rozdělení věcí, a to na věci movité (*res mobiles*) a na věci nemovité (*res immobiles*). Zatímco věci movité je možné přemístit bez narušení jejich podstaty (např. zvířata, otroci), u věcí nemovitých toto možné není. Věcmi nemovitými jsou pozemky a vše, co je s nimi pevně spojeno.

Pozemky (praedia, fundi) jsou omezené díly povrchu zemského, které je možné dělit na pozemky domovní (*praedia urbana*), na kterých je zbudováno stavení a na pozemky určené k zemědělství (*praedia rustica* neboli pozemky polní). Dále bylo možné rozlišovat mezi pozemky italskými (*praedia Italica, praedia in Italico solo*) a pozemky provinčními (*praedia provincialia*).¹⁸ Za pouhou součást pozemku se pak pokládají „*všeliká, se zemskou půdou spojená tělesa, zvláště též předměty nad ni vyčnívající, jako rostliny a stavení*“, které nejsou ani věcmi ve smyslu právnickém.¹⁹ Právně samostatnou věcí se pozemek stává ohraničením. V souladu s římskou zásadou „*pán půdy je pánem nebes i podsvětí*“²⁰ pak vlastnictví pozemku zahrnuje také

¹⁶ SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis, 2004. s. 131. ISBN 80-86199-89-4.

¹⁷ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. s. 34-35. ISBN 978-80-7380-334-6.: Císař Justinián vládl v letech 527 – 565, proslavil se zejména tím, že zadal sepsání veškerého římského práva, v důsledku čehož byly vydány sbírky Codex Iustinianus, Digesta seu Pandectae a Institutiones seu Elementa. Tyto sbírky byly označovány jako „tria volumina“ (tři svazky).

¹⁸ HEYROVSKÝ, Leopold; SOMMER, Otakar a VÁŽNÝ, Jan. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 7. vyd. V Bratislavě: nákladem Právnické fakulty University Komenského, 1929. s. 303.

¹⁹ HEYROVSKÝ, Leopold; SOMMER, Otakar a VÁŽNÝ, Jan. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 7. vyd. V Bratislavě: nákladem Právnické fakulty University Komenského, 1929. s. 303.

²⁰ URFUS, Valentin; SKŘEJPEK Michal a KINCL Jaromír. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd., 1. v nakl. Beck. Praha: Beck, 1995. s. 346. ISBN 80-7179-031-1.: „DOMINUS SOLI EST DOMINUS COELI ET INFERNORUM.“

nekonečný vzduchový sloup a nekonečný výřez země v souladu s vymezenými hranicemi půdy.

S ohledem na spojitost s věcmi nemovitými je vhodné vymezit pojem příslušenství neboli *pertinentia*. Tento pojem pochází až ze středověku, když Římané namísto něj používali spíše výrazů „*quasi pars rei*“ (jakoby část věci), či „*pars rei*“ (část věci).²¹ Příslušenství je právně samostatnou věcí, hospodářsky ovšem nikoliv a za běžných okolností sdílí osud věci hlavní, které je svou povahou podřízeno a k jejímuž užívání nebo zkrášlení je určeno. Určení, co je a co není příslušenstvím, bylo v praxi velmi složité, typicky se jednalo například o věci sloužící k obdělávání pozemku nebo ke sklizení plodů a jejich uchovávání.²²

Od příslušenství věci je nezbytné odlišit součást věci (*pars rei*), která vždy sdílí osud věci hlavní a je její nezbytnou součástí. Mezi příklady součásti věci je možné uvést např. ovoce na stromech, nádrže nebo hromadu hnoje na pozemku.²³

1.5 Superficies

Již římské právo znalo institut odpovídající současnému právu stavby, kterým byl tzv. *superficies* neboli právo k povrchu. Toto právo se v Římě vyvinulo ze situací, kdy magistráti spravující majetek římského státu, případně později úředníci jednotlivých obcí, propůjčovali soukromým osobám státní či obecní pozemky, aby na nich mohly tyto osoby stavět. Později začaly být obdobné vztahy uzavírány také mezi soukromíky, převážně na základě dlouhodobých nájemních smluv. Následně ovšem začalo docházet k posílení ochrany nájemce, tzv. *superficiáře*, kterému byla přiznána interdiktivní ochrana a praetorská věcná žaloba, čímž se z těchto, svou povahou původně spíše nájemních vztahů, stala věcná práva k věci cizí. Vývoj institutu *superficies* byl relativně dlouhodobý a ve své konečné podobě spadl až do období poklasického, respektive justiniánského.²⁴

²¹ URFUS, Valentin; SKŘEJPEK Michal a KINCL Jaromír. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd., 1. v nakl. Beck. Praha: Beck, 1995. s. 346. ISBN 80-7179-031-1.

²² SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. s. 102. ISBN 978-80-7380-334-6.

²³ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. s. 102. ISBN 978-80-7380-334-6.

²⁴ URFUS, Valentin; SKŘEJPEK Michal a KINCL Jaromír. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd., 1. v nakl. Beck. Praha: Beck, 1995. s. 200-201. ISBN 80-7179-031-1.

Superficies byl věcným právem k věci cizí, jehož obsahem byl nájem pozemku na delší dobu, nebo navždy za tím účelem, aby superficiář na pozemku zřídil budovu a úplně ji užíval.²⁵ Svou povahou se pak jednalo o výjimku z obecně platící zásady *superficies solo cedit*.

Superficiář měl kromě oprávnění postavit na pronajatém pozemku stavbu i další práva, mezi která náleželo například právo úplného užívání a požívání věci a možnost s věcí volně nakládat. Superficiář tak mohl stavbu (budovu) zbořit, zřizovat k ní věcná práva k věci cizí nebo ji zastavit. Superficiářovo právo k povrchu bylo dědičné a převoditelné mezi živými (např. smlouvou trhovou nebo darovací), přičemž k převodu bylo kromě smlouvy nutné odevzdání práva – tzv. *iuris quasi traditio*. Postavení superficiáře se tak velmi podobalo postavení vlastníka, když podobně jako vlastník byl i chráněn. Mezi superficiářovy povinnosti pak patřila povinnost platit vlastníkovu půdy peněžité plat úročný, tzv. *solarium*.²⁶

Superficiární právo se zřizovalo smlouvou mezi vlastníkem půdy a nabyvatelem, když nejčastěji se jednalo o smlouvu nájemní, možné však bylo také zřízení tohoto práva smlouvou trhovou nebo darovací. Ve smlouvě pak vždy muselo být přesně specifikováno *solarium*.²⁷

²⁵ HEYROVSKÝ, Leopold; SOMMER, Otakar a VÁŽNÝ, Jan. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 7. vyd. V Bratislavě: nákladem Právnické fakulty University Komenského, 1929. s. 464-465

²⁶ HEYROVSKÝ, Leopold; SOMMER, Otakar a VÁŽNÝ, Jan. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 7. vyd. V Bratislavě: nákladem Právnické fakulty University Komenského, 1929. s. 466

²⁷ URFUS, Valentin; SKŘEJPEK Michal a KINCL Jaromír. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd., 1. v nakl. Beck. Praha: Beck, 1995. s. 201. ISBN 80-7179-031-1.

2. Zásada superficies solo cedit v OZO

Pro lepší pochopení současné právní úpravy superficiální zásady v českém právním řádu je vhodné se zmínit také o úpravě a uplatňování (respektive neuplatňování) této zásady v právních úpravách platných na našem území ve vybraných historických obdobích.

Zřejmě nejvýznamnějším právním kodexem vydaným na našem území byl Obecný zákoník občanský (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch), který byl vyhlášen patentem ze dne 1. června 1811, č. 946 Sb. z. s. a účinnosti nabyl dne 1. ledna 1812.²⁸ Zákoník vycházel z římského práva, byl postaven na filozofických základech osvícenství a přirozenoprávní teorii a na svou dobu byl velmi pokrokový, protože svým zaměřením byl zřetelně protifeudální.²⁹

Vzniku OZO předcházelo množství kodifikačních prací, které souvisely především se snahou o centralizaci rakousko-uherské monarchie, a za jejichž počátek je možné považovat již rok 1753, kdy byla za vlády Marie Terezie zřízena komise pro vypracování společného zákoníku pro české a rakouské země. Ještě před samotným vyhlášením OZO v roce 1811 pro veškeré německé země dědičné³⁰, byla již v roce 1797 osnova OZO uvedena v platnost na zkoušku v západním Haliči jako tzv. Západohaličský zákoník.

Územní platnost OZO se vztahovala na všechny země, které v té době tvořily rakouské císařství, kromě Uher, kde platilo právo zvykové. Zákoník byl poměrně rozsáhlý, obsahoval 1502 paragrafů, které byly členěny na úvod a tři díly. Úvod pojednával o pojmu občanského práva či působnosti zákoníku, první díl obsahoval ustanovení o právu osobním, druhý díl se zabýval právy k věcem a konečně třetí díl upravoval společná osobní a věcná práva. Výjimečnost zákoníku spočívala především v jeho všeobecnosti a výlučnosti, neboť se vztahoval na všechny obyvatele státu bez

²⁸ KADLECOVÁ, Marta; SCHELLE, Karel; VESELÁ, Renata a VLČEK, Eduard. *Vývoj českého soukromého práva*. 1. vyd. Praha: Eurolex Bohemia, 2004. s. 54-58. ISBN 80-86432-83-1

²⁹ KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří a DVORÁK, Jan. *Občanské právo hmotné*. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI Publishing, 2005. s. 67. ISBN 80-7357-127-7.

³⁰ SCHELLE, Karel a TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012. s. 16. ISBN 978-80-7418-146-7.: Zákoník byl vyhlášen pod názvem Všeobecný zákoník občanský pro veškeré německé země dědičné (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der österreichischen Manarchie)

ohledu na jejich postavení. Velmi významné bylo také např. výslovné ustanovení zákazu otroctví a nevolnictví.³¹

Po vzniku československého státu v roce 1918 byly tzv. recepční normou (zákonem č. 11/1918 Sb. z. a n.) převzaty všechny právní předpisy rakousko-uherského práva, tedy i OZO. Touto recepcí ovšem došlo na území Československa k právnímu dualismu, neboť v českých zemích platilo rakouské právo, zatímco na Slovensku a Podkarpatské Rusi platilo právo uherské.³² I proto se brzy začalo uvažovat o novelizaci občanského práva. Žádná z kodifikačních snah však nebyla úspěšná, a proto u nás OZO platil s drobnými změnami až do konce roku 1950.

Obecný zákoník občanský definoval jako věc v právním smyslu ve svém § 285 jako „*vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí*“ a věci dále různě dělil, např. na věci hmotné a nehmotné, věci movité a nemovité, věci zužitelné a nezužitelné či na věci cenitelné a necenitelné. Základním a pro tuto práci klíčovým dělením bylo rozdělení na věci movité a nemovité v § 293 OZO. Zde bylo stanoveno, že věcmi movitými jsou „*věci, které bez porušení jejich podstaty lze přenášeti z místa na místo.*“³³ Nemovité věci byly vymezeny negativně a byly jimi ty věci, které nebyly věcmi movitými. V § 293 však byla zakotvena také výjimka z výše uvedeného, když se za věci nemovité v právním smyslu pokládaly i věci movité, pokud byly dle zákona nebo dle vlastníkova určení příslušenstvím nemovité věci. Dle OZO bylo příslušenstvím vše, co bývá s věcí trvale spojeno, dále přírůstek věci, dokud od ní není oddělen a věci vedlejší, bez nichž nelze užívat věc hlavní.

Za nemovitou věc byly považovány také všechny upotřebitelné věci, které rodí země na svém povrchu (např. tráva, stromy nebo plody), a to až do okamžiku jejich oddělení od pozemku. Obdobně toto platilo také u zvířat, tudíž ryby v rybníce či zvěř v lese se stávaly věcmi movitými až v okamžiku jejich vylovení či ulovení.

³¹ SCHELLEOVÁ, Ilona a SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy 1811-1950-1964*. 1. vyd. Brno: Doplněk, 1993, s. 19-21. ISBN 80-85765-08-x.

³² SCHELLE, Karel a TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012. s. 18. ISBN 978-80-7418-146-7.

³³ SCHELLEOVÁ, Ilona a SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy 1811-1950-1964*. 1. vyd. Brno: Doplněk, 1993, s. 99. ISBN 80-85765-08-x.

Za nemovitou věc se konečně považovalo také vše, co vlastník hospodářství potřeboval k provozování hospodářství (např. obilí, dříví, dobytek, nářadí atd.).³⁴

V oblasti evidence nemovitých věcí se uplatňoval tzv. intabulační princip. Podle § 431 OZO totiž platilo, že k převodu vlastnického práva k nemovité věci musí být nabývací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Tento zápis se nazýval vkladem či intabulací a na jeho základě tak docházelo ke ztotožnění okamžiku nabytí práva s okamžikem jeho veřejné publicity v pozemkové knize. V roce 1871 byl přijat obecný knihovní zákon³⁵, v roce 1874 pak zákon o založení nových pozemkových knih³⁶, který zakotvil veřejnost pozemkových knih, a dále stanovil, že v nich mají být zaneseny veškeré nemovité věci i práva a povinnosti s nimi spojené. Díky uplatňování intabulačního principu a dodržování přísných formálních pravidel pro zápis byl zajištěn vysoký soulad mezi skutečností a evidovaným stavem.³⁷

Samotná zásada *superficies solo cedit* pak byla upravena v § 297 OZO, který stanovil: „*Rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na pozemku zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy se vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi; rovněž: nejen vše, co do země je zapuštěno, ve zdi upevněno, přinýtováno a přibito, jako: kotly na vaření piva, na pálení kořalky a zazděné skříně, nýbrž i takové věci, které jsou určeny, aby se jich při nějakém celku stále užívalo: na příklad u studní okovy, provazy, řetězy, hasící nářadí a podobně.*“

Rouček³⁸ k § 297 OZO uvádí, že toto ustanovení obsahuje tři základní myšlenky, a to že stavby jsou součástí pozemku, dále že součásti staveb jsou součástmi pozemku, a že příslušenství stavby je příslušenstvím pozemku. Za stavbu se přitom považovalo každé stavební dílo upevněné do pozemku, tedy nejen domy a budovy, ale také např. ploty, studny nebo sklepy. Dále musela být pro uplatnění superficiální zásady u stavby splněna podmínka trvalosti, když zmíněné ustanovení se vztahovalo pouze na stavby, které byly zřízeny s úmyslem, aby na pozemku trvale zůstaly. Tento úmysl se

³⁴ VOJÁČEK, Ladislav; SCHELLE, Karel a TAUCHEN, Jaromír. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2012. s. 258-259. ISBN 978-80-210-6006-71.

³⁵ Zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách.

³⁶ Zákon č. 92/1874 z. z. Č., o založení nových pozemkových knih pro království České a o jejich vnitřním zařízení.

³⁷ Historie pozemkových evidencí. ČÚZK. [online]. 2013. [cit. 2015-03-02]. Dostupný z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

³⁸ HARTMANN, Antonín; ROUČEK, František a SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 2.* Praha: Linhart, 1935. s. 42-44.

přítom posuzoval podle okolností zevně patrných (např. dle účelu stavby). Za součást pozemku tak nebyly považovány stavby, z jejichž povahy bylo možné usuzovat, že u nich chybí úmysl, aby na pozemku trvale zůstaly (např. tribuny, stánky, kiosky atd.), a dále stavby zřízené jen na omezenou dobu, tzv. *superaedifikáty*.³⁹ *Superaedifikáty* byly přitom v pojetí OZO jen ty dočasné stavby, které byly zřízeny na cizím pozemku.⁴⁰

Ze *superficiální* zásady pak existovaly určité výjimky. Jednou z nich bylo právo stavby, které bylo do právního řádu zakotveno roku 1912 zákonem o právu stavby⁴¹. Právo stavby bylo považováno za věc nemovitou, a protože stavby zřízené podle tohoto zákona byly součástí práva stavby, pokládaly se i tyto, svou povahou přechodné stavby, za věci nemovité. Další výjimkou byly sklepy zřízené pod cizím pozemkem, které byly praxí pokládány za samostatné věci a byly zapisovány do zvláštních sklepních knih. Odchyłka platila rovněž pro stavby zřízené podle práva horního, které bylo obdobně jako právo stavby věcí nemovitou, a tudíž i stavby zřízené v mezích vlastnictví k hornímu dílu byly pokládány za věci nemovité.⁴²

Po novele OZO a vložení § 297a patřily mezi výše uvedené výjimky také stroje. Ty, přestože byly spojeny s nemovitou věcí, se za příslušenství věci nepovažovaly, pokud bylo se svolením vlastníka nemovitosti ve veřejné knize poznamenáno, že jsou vlastnictvím někoho jiného.

Platnosti *superficiální* zásady odpovídala také úprava stavby na cizím pozemku v § 418 OZO, který stanovil, že „*stavěl-li někdo ze svých hmot bez vědomí a vůle vlastníka na cizí půdě, připadne stavení vlastníkovu půdy.*“ Poctivý stavebník následně mohl žádat po vlastníkovu pozemku náhradu nákladů nutných a užitečných, zatímco nepoctivý stavebník byl postaven na roveň nezmocněnému jednateli. Pokud však vlastník pozemku o stavbě věděl a poctivému stavebníku ji hned nezakázal, stal se poctivý stavebník vlastníkem pozemku a původní vlastník pozemku po něm mohl žádat

³⁹ HARTMANN, Antonín; ROUČEK, František a SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 2.* Praha: Linhart, 1935. s. 43.

⁴⁰ TÉGL, Petr; MELZER, Filip. *Superedifikáty a nový občanský zákoník. Právní rozhledy.* 2014, roč. 22, č. 4, s. 133

⁴¹ Zákon č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu.

⁴² HARTMANN, Antonín; ROUČEK, František a SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 2.* Praha: Linhart, 1935. s. 42 – 44.

jen obecnou cenu za pozemek.⁴³ Tímto způsobem tak byla zachována jednotnost právního režimu pozemku a stavby.

2.1 Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937

Jak již bylo uvedeno výše, brzy po vzniku Československa se uvažovalo o nové kodifikaci občanského práva. Vrcholem kodifikačních snah byl „vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník“, který byl dne 22. dubna 1937 předložen Poslanecké sněmovně jako sněmovní tisk 844, a který bývá zkráceně nazýván jako „Osnova“. Přestože k přijetí Osnovy nikdy nedošlo (zejména z důvodu napjaté politické situace), je vhodné se o některých jejích ustanoveních na tomto místě alespoň ve stručnosti zmínit, neboť byla jedním z ideových zdrojů při přípravě aktuálně platného občanského zákoníku.

V oblasti věcných práv Osnova zachovávala systematiku OZO. Věci v právním slova smyslu se dělily na věci hmotné a nehmotné. Mezi věci nehmotné se řadila zejména práva, ale také např. přírodní síly (elektřina). V Osnově byly také vymezeny věci movité a nemovité. Za část pozemku pokládala Osnova stavby a pozemky na pozemku vybudované, rostlinstvo na něm vzešlé a taktéž prostor nad povrchem i pod povrchem. Stavby měly zůstat nadále součástí pozemku, výjimkou byly pouze tzv. dočasné stavby, které se součástí pozemku stát nemohly. Určitou odchylkou od OZO bylo vymezení pojmu příslušenství, kterým měly být ty vedlejší věci, které náležely vlastníkově věci hlavní a jejichž účelem bylo, aby se jich užívalo spolu s věcí hlavní. Příslušenství zde bylo řazeno pod pojem „část věci“ a mělo u něj dojít k posílení trvalosti spojení s věcí hlavní.⁴⁴

⁴³ HARTMANN, Antonín; ROUČEK, František a SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 2.* Praha: Linhart, 1935. s. 449-452.

⁴⁴ VOJÁČEK, Ladislav; SCHELLE, Karel a TAUCHEN, Jaromír. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí.* 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2012. s. 332-334. ISBN 978-80-210-6006-71.

3. Zásada superficies solo cedit v OZ 141/1950

Po osvobození Československa v roce 1945 se v oblasti práva navázalo na první republiku, proto i nadále platil novelizovaný Obecný zákoník občanský. Právní řád (včetně občanského práva) však brzy začal být výrazně měněn, a to především s ohledem na přijetí znárodňovacích dekretů a vítězství komunistů v parlamentních volbách v roce 1945. Po převratu v únoru roku 1948, nástupu nové komunistické vlády k moci a vyhlášení Ústavy 9. května⁴⁵ se pak staly změny v oblasti občanského práva nutností.⁴⁶

V roce 1950 byl pak v rámci tzv. právnícké dvouletky, kdy došlo k novelizaci československého práva v téměř všech jeho základních odvětvích, přijat občanský zákoník č. 141/1950 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. ledna 1951. Při přípravě tohoto tzv. středního kodexu se projevil snahy o přizpůsobení práva nově vzniklým politickým a ekonomickým poměrům, o přiblížení našeho práva právu sovětskému či o zpřístupnění práva široké veřejnosti.⁴⁷

OZ 141/1950 byl členěn na 6 částí (úvodní ustanovení, obecná ustanovení, práva věcná, práva závazková, právo dědické, ustanovení přechodná a závěrečná) a platil na celém území tehdejší Československé republiky, čímž byl z našeho právního řádu odstraněn právní dualismus. Zákoník nadále zachovával tradiční právní názvosloví, soukromé vlastnictví a většinu právních institutů (i když někdy ve změněné podobě), ale již se v něm projevovat sovětský vliv, když bylo zvýhodňováno socialistické (společenské) vlastnictví oproti soukromému, bylo odstraněno tradiční dělení na právo soukromé a veřejné nebo byly z jeho věcné působnosti odstraněny vztahy rodinné⁴⁸ či pracovní⁴⁹. Došlo také k tzv. komercionalizaci občanského práva, neboť do občanského zákoníku byla zahrnuta ustanovení, která byla dříve svou povahou řazena do práva obchodního.

⁴⁵ Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky.

⁴⁶ SCHELLE, Karel a TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012. s. 19. ISBN 978-80-7418-146-7.

⁴⁷ KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří a DVORÁK, Jan. *Občanské právo hmotné*. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI Publishing, 2005. s. 68-69. ISBN 80-7357-127-7.

⁴⁸ Zákon č. 265/1949 Sb., o právu rodinném.

⁴⁹ V této oblasti platil živnostenský řád vydaný císařským patentem č. 227/1859 ř. z.

Jednou z nejzásadnějších změn, ke které došlo na počátku 50. let v československém právním řádu, byla radikální reforma zákonné úpravy vlastnického práva. Zatímco OZO vycházel z koncepce jednotného vlastnického práva, OZ 141/1950 rozeznával tři druhy vlastnictví. Prvním z nich bylo vlastnictví socialistické, které mohlo mít formu státního, nebo družstevního vlastnictví. Vlastnictví státní bylo považováno za vyšší formu socialistického vlastnictví a patřil do něj národní majetek, oproti tomu vlastnictví družstevní bylo řazeno na nižší úroveň a národní majetek bylo možné družstvům pouze svěřit do trvalého užívání. Další kategorií bylo vlastnictví osobní, v němž byly zahrnuty zejména předměty spotřebního charakteru a které bylo úzce spojeno se socialistickým vlastnictvím. Třetím druhem vlastnictví pak bylo vlastnictví soukromé. To bylo jakousi zbytkovou kategorií vlastnictví, postupem času se stávalo nežádoucím institutem a zahrnovalo vlastnictví k výrobním prostředkům, zejména k půdě.⁵⁰

Právě problematika vlastnictví půdy byla komunistickým režimem považována za stěžejní, což se projevovalo i v promítnutí tradičního hesla „*půda patří těm, kdo na ní pracují*“ jak do Ústavy 9. května (čl. XII), tak do § 110 OZ 141/1950. OZ 141/1950 byl velmi liberální v oblasti dispozice s nemovitostmi, neboť došlo k prolomení tzv. intabulačního principu a k zavedení tzv. konsensuálního principu, když účinky převodu byly vázány již na okamžik uzavření smlouvy a zápis do pozemkových knih měl pouze deklaratorní charakter – to vše mělo za následek sníženou spolehlivost zápisů v pozemkových knihách. Dosažitelnost pozemků byla v praxi poměrně složitá, což souviselo se skutečností, že pozemky nemohly být předmětem osobního vlastnictví. Pozemky ovšem mohly být předmětem soukromého vlastnictví a poptávka po soukromých pozemcích tak v 50. letech výrazně narůstala, což však bylo nežádoucí z pohledu tehdejšího režimu, který následně na tuto skutečnost reagoval určitými omezeními v OZ 40/1964 (např. možnost převádět nezastavěné stavební pozemky jen na stát nebo oprávněnou socialistickou organizaci).⁵¹

OZ 141/1950 v § 25 podstatně zúžil pojetí věci, když věcmi v právním smyslu byly pouze ovladatelné hmotné předměty a přírodní síly sloužící lidské potřebě, práva

⁵⁰ SCHELLE, Karel a TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012. s. 21-22. ISBN 978-80-7418-146-7.

⁵¹ KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009, s. 555-557. ISBN 978-80-7201-741-6.

jako věci nehmotné se v tomto pojetí za věc nepovažovaly.⁵² Součástí věci bylo vše, co k ní podle její povahy náleželo a nemohlo být odděleno bez poškození či znehodnocení věci nebo její oddělitelné části. Příslušenstvím pak byly ty vedlejší věci, které náležely vlastníkovu věci hlavní a byly jím určeny k tomu, aby se jich trvale užívalo spolu s věcí hlavní.

Zcela zásadní změnou pak bylo neuplatňování zásady *superficies solo cedit* v tradičním rozsahu, když OZ 141/1950 ve svém § 25 stanovil, že „stavby nejsou součástí pozemku“, a dále v § 155, že „vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku“. Nově tedy začalo platit pravidlo „*superficies solo non cedit*“⁵³. Toto pravidlo se ovšem neuplatňovalo bezvýjimečně, neboť součástí pozemku nadále zůstávalo vše, co na něm vzešlo (např. rostliny či stromy). V souvislosti s touto změnou bylo nutné nově definovat stavbu jako věc nemovitou, což se stalo v § 26 OZ 141/1950, kde byly za věci nemovité výslovně označeny pozemky a stavby s výjimkou staveb dočasných, které se mezi nemovité věci neřadily.⁵⁴ V občanském zákoníku z roku 1950 tak došlo k právnímu oddělení pozemků a staveb na nich zřízených, které mohly mít nově odlišné vlastníky a se kterými mohlo být samostatně nakládáno.

Důvody pro toto oddělení byly spojeny zejména s hospodařením jednotných zemědělských družstev (JZD). Přestože vlastník hospodářského majetku svým vstupem do družstva přenechával svůj hospodářský majetek (zejména pozemky) družstvu ke společnému hospodaření, právně tento majetek na družstvo nepřecházel a nadále zůstával v soukromém vlastnictví člena družstva. Hlavním cílem nové úpravy bylo zamezit přirůstání staveb postavených na družstevní půdě, tedy zabránit tomu, aby se člen družstva stal vlastníkem družstvem provedené stavby na pozemku, který do družstva vnesl. Dalším cílem pak byla snaha umožnit družstvu samostatně hospodařit s vlastním majetkem.⁵⁵ Neuplatňování superficiální zásady mělo také vést

⁵² SCHELLE, Karel a TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012. s. 22. ISBN 978-80-7418-146-7.

⁵³ MALÝ, Karel a Ladislav SOUKUP. *Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989: sborník příspěvků*. Vyd. 1. Praha: Karolinum, 2004. s. 478. ISBN 80-246-0863-4.

⁵⁴ KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009, s. 505. ISBN 978-80-7201-741-6.

⁵⁵ KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009, s. 557. ISBN 978-80-7201-741-6.

k nabourání vlastnických a jiných vztahů k nemovitostem, což ve spojení s opuštěním intabulačního principu znamenalo posílení role státu, resp. jeho správních orgánů.⁵⁶

Opuštění superficiální zásady některé právní problémy sice vyřešilo, jiné se naopak objevily. Jeden z takových problémů nastával v případě vystoupení člena z družstva, kdy vystoupivšímu členovi vznikl nárok na vrácení toho pozemku, který družstvu při svém vstupu svěřil do užívání. Obdobným nárokem disponoval také dědic po zemřelém členovi družstva. Tyto situace byly řešeny ve Vzorových stanovách JZD⁵⁷, které umožňovaly, aby byly vystoupivšímu členovi (příp. dědici) přiděleny jiné pozemky se stejnou výměrou, ovšem pouze pokud by vrácení původních pozemků narušilo společné družstevní hospodaření. Pokud se členovi vracely původně vnesené pozemky, byla situace jednodušší, neboť se mu obnovilo jeho soukromé vlastnictví k pozemku, a to v původním rozsahu. V případě vrácení náhradních pozemků byla situace podstatně složitější, protože neexistovalo ustanovení, které by upravovalo věcněprávní vztah bývalého člena družstva k jemu přiděleným pozemkům.⁵⁸

Vzhledem k tomu, že vlastníkem stavby mohla být osoba odlišná od vlastníka pozemku, bylo potřeba pro tento případ upravit jejich vzájemný vztah. § 156 OZ 141/1950 umožňoval jak vlastníkovu stavby, tak vlastníkovu pozemku vykonávat vlastnická práva v míře, která byla přiměřená jejich poměrům. Pokud se na výkonu vlastnických práv nedohodli, rozhodoval jejich spor soud. Následující ustanovení pak zakotvilo vzájemné předkupní právo obou těchto vlastníků – vlastník stavby měl předkupní právo ke stavebnímu pozemku, na němž se jeho stavba nacházela, zatímco vlastník stavebního pozemku měl předkupní právo ke stavbě nacházející se na jeho pozemku.

OZ 141/1950 umožňoval zřídit stavbu na cizím pozemku jen socialistické právnické osobě, a to na pozemku, který jí byl svěřen do trvalého užívání, a dále jiné osobě na základě práva stavby. Právo stavby mohlo vzniknout ze zákona, úředním výrokem, anebo smlouvou, přičemž v posledním případě bylo navíc vyžadováno přivolení okresního národního výboru. Právo stavby mělo za cíl usnadnit a zlevnit

⁵⁶ PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*. 2012, roč. 20, č. 10, s. 371.

⁵⁷ KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009, s. 204. ISBN 978-80-7201-741-6.: Vzorové stanovy byly zvláštním druhem právního předpisu, pro JZD byly závazné a odchýlení od nich bylo možné jen s písemným souhlasem ministerstva zemědělství.

⁵⁸ KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009, s. 557. ISBN 978-80-7201-741-6.

výstavbu družstevních budov a umožnit pracujícím a jejich rodinám postavit si domy, aniž by museli nést náklady na koupi vlastního stavebního pozemku.⁵⁹ OZ 141/1950 umožňoval zřízení práva stavby jak za plat, tak i bezúplatně a vyžadoval jeho zápis do pozemkových či železničních knih. Ke zcizení práva stavby byl opět nezbytný souhlas okresního národního výboru.

Opuštění superficiální zásady bylo výrazným projevem diskontinuity OZ 141/1950 a jednou z vůbec nejzávažnějších odchylek od právní úpravy v OZO s mimořádným vlivem na další právní vývoj na našem území, jejíž důsledky nebude možné ještě velmi dlouhou dobu v našem právním prostředí odstranit.⁶⁰

⁵⁹ DVOŘÁK, Jan; MALÝ, Karel aj. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. s. 562. ISBN 978-80-7357-753-7.

⁶⁰ DVOŘÁK, Jan; MALÝ, Karel aj. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. s. 186. ISBN 978-80-7357-753-7.

4. Zásada superficies solo cedit v OZ 40/1964

Vzhledem k tomu, že občanský zákoník z roku 1964 platil na našem území s různými novelizacemi až do konce roku 2013 a vzhledem ke skutečnosti, že díky přechodným ustanovením občanského zákoníku z roku 2012 budou některá jeho ustanovení použitelná i nadále, je vhodné věnovat právní úpravě v OZ 40/1964 zvýšenou pozornost.

4.1 OZ 40/1964 do novely z roku 1982

O vydání nového občanského zákoníku se začalo uvažovat již koncem 50. let, když podle názoru tehdejšího režimu občanský zákoník z roku 1950 plně neodrážel „*poměry a vztahy, které se v naší společnosti v dané etapě vývoje socialismu vytvořily*“.⁶¹ V souvislosti s přijetím Ústavy z roku 1960⁶², kterou bylo vyhlášeno vítězství socialismu a nastoupení cesty ke komunismu, pak bylo vydání nového občanskoprávního kodexu nutností. Nový občanský zákoník byl nakonec přijat v roce 1964 pod č. 40/1964 Sb. s účinností od 1. dubna 1964.⁶³

Zákoník byl ve své původní podobě rozdělen na Zásady občanskoprávních vztahů a na osm částí. Zásady občanskoprávních vztahů obsahovaly společenské základy občanského práva, práva a povinnosti subjektů a měly sloužit jako základ pro interpretaci a aplikaci ostatních ustanovení zákoníku, v jejich podobě se ovšem ve velké míře projevovala politická a ideologická vůle zákonodárce. Přijetím OZ 40/1964 se dále zúžilo pojetí občanského práva, když se z předmětu občanského práva vyčlenila právní úprava hospodářských vztahů. Předmětem úpravy občanského zákoníku byly pouze společenské, majetkové a osobní vztahy vznikající mezi tehdejšími organizacemi a občany a mezi občany navzájem, a to v rámci uspokojování jejich osobních potřeb. Toto pojetí občanského zákoníku bývá označováno jako spotřebitelské. Namísto původního OZ 141/1950 pak byly v letech 1963 – 1964 vydány tři předpisy –

⁶¹ SCHELLE, Karel a TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012. s. 24. ISBN 978-80-7418-146-7.

⁶² Ústavní zákon č. 100/1965 Sb., Ústava československé socialistické republiky.

⁶³ VOJÁČEK, Ladislav; SCHELLE, Karel a TAUCHEN, Jaromír. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2012. s. 445-446. ISBN 978-80-210-6006-71.

OZ 40/1964, hospodářský zákoník č. 109/1964 Sb. a zákoník mezinárodního obchodu č. 101/1963 Sb.⁶⁴

Zatímco OZ 141/1950 pod vlivem marxismu-leninismu některé tradiční instituty římského a kontinentálního práva pouze upravoval, OZ 40/1964 tyto instituty zcela zdeformoval. Některé z tradičních institutů byly vytlačeny do pozadí, jiné byly odstraněny úplně. Některé instituty byly nahrazeny novými, které se odlišovaly nejen svým označením, ale také svým obsahem – např. závazky byly nahrazeny tzv. službami, jejichž prostřednictvím měl stát zajišťovat všechny potřeby na svém území. Některé užitečné instituty pak právní řád vůbec neupravoval, přestože v praxi jich bylo nadále potřeba (např. relativní neplatnost, vydržení, držba, sousedské právo, vydědění atd.). V rámci zlidovění práva byla dále opuštěna tradiční občanskoprávní terminologie (např. nájem, právnická osoba), kterou nahradily nové pojmy, které měly umožnit snadnější pochopení práva občany (např. přenechání, organizace).⁶⁵

Jedním z institutů, který občanský zákoník z roku 1964 již neupravoval, bylo právo stavby. Zákoník však nově zakotvil právo osobního užívání pozemků, které mělo umožňovat právní dispozici s pozemky v socialistickém vlastnictví a vyřešit tak následky zákazu osobního vlastnictví pozemků. Tento institut navazoval na institut trvalého užívání z OZ 141/1950 a měl sloužit jako náhrada vlastnického práva k pozemkům a ostatních věcných práv, zejména věcných břemen.⁶⁶ Jeho účel vyjadřoval § 198 OZ 40/1964: „Právo osobního užívání pozemků slouží k tomu, aby si občané na pozemcích, ke kterým se právo zřídí, mohli vystavět rodinný domek, rekreační chatu nebo garáž anebo zřídit zahrádku.“ Právo osobního užívání nebylo nikterak časově omezené a přecházelo na dědice. V důsledku novely OZ 40/1964 zákonem č. 509/1991 Sb. (viz podkapitola 4.3) se právo osobního užívání pozemku trvající ke dni nabytí účinnosti zmíněné novely změnilo na vlastnictví fyzické osoby (§ 872 odst. 1 OZ 40/1964).⁶⁷

⁶⁴ SCHELLE, Karel a TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012. s. 24-25. ISBN 978-80-7418-146-7.

⁶⁵ MALÝ, Karel a Ladislav SOUKUP. *Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989: sborník příspěvků*. Vyd. 1. Praha: Karolinum, 2004. s. 482. ISBN 80-246-0863-4.

⁶⁶ KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009, s. 558-559. ISBN 978-80-7201-741-6.

⁶⁷ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; ELISCHER, David aj. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. s. 377. ISBN 978-80-7357-468-0.

V právním řádu se nadále rozlišovalo mezi různými druhy vlastnictví, přičemž výčet druhů, jejich definici, jakož i další ustanovení týkající se vlastnictví, obsahovala Ústava z roku 1960, která rozlišovala mezi vlastnictvím socialistickým, osobním a soukromým. Občanský zákoník z roku 1964 pak podrobněji vymezoval osobní vlastnictví, jehož zdrojem byla dle § 125 OZ 40/1964 především práce. Do osobního vlastnictví patřily například příjmy a úspory z práce či ze sociálního zabezpečení, věci osobní potřeby nebo rekreační chaty. Zajímavostí bylo ustanovení § 129 OZ 40/1964, který stanovil, že v osobním vlastnictví mohl být pouze jeden rodinný dům. Pokud občan vlastnil více rodinných domů, měl tyto další domy ve vlastnictví soukromém. Toto ustanovení, které obdobně platilo také pro stavební parcely, mělo zajišťovat důstojné právo pracujícího na bydlení a zároveň bránit shromažďování majetku. Nově pak došlo v hospodářském zákoníku k rozšíření počtu forem socialistického vlastnictví, když kromě vlastnictví státního a družstevního bylo připuštěno ještě vlastnictví společenských a jiných socialistických organizací.⁶⁸

OZ 40/1964 byl charakteristický kogentní úpravou svých norem, když v podstatě neposkytoval prostor pro ujednání odchylná od textu zákona, což mělo v praxi velmi nepříznivý dopad (např. v oblasti závazkového práva). Dalším jeho negativem byla jeho ideologická povaha a snaha o sledování politických cílů. Celkově občanský zákoník z roku 1964 představoval výrazný krok zpět ve vývoji občanského práva, když výrazným způsobem vzdálil tehdejší československé občanské právo od podoby občanského práva v demokratických zemích a od tradiční kontinentální právní kultury.⁶⁹

4.2 Novela č. 131/1982 Sb.

Koncepce občanského zákoníku z roku 1964 působila v praxi značné obtíže, a proto se postupem času začala projevovat potřeba jeho novelizace. K první větší novele pak došlo v roce 1982 zákonem č. 131/1982 Sb.⁷⁰ Tato novela znamenala návrat některých tradičních občanskoprávních institutů (relativní neplatnost právních úkonů, držby, vydědění či sousedských práv) a oslabení veřejnoprávních prvků, které se

⁶⁸ VOJÁČEK, Ladislav; SCHELLE, Karel a TAUCHEN, Jaromír. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2012. s. 453-455. ISBN 978-80-210-6006-71.

⁶⁹ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; ELISCHER, David aj. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. s. 62. ISBN 978-80-7357-468-0.

⁷⁰ Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy.

v OZ 40/1964 objevovaly. Novela byla ovšem také reakcí na aktuální politickou situaci, když např. na základě nově vloženého § 453a OZ 40/1964 docházelo ke konfiskaci majetku (zejména nemovitostí) emigrantů, který následně připadl státu.⁷¹

4.3 Novela č. 509/1991 Sb.

Potřeba ještě razantnější změny pak nastala po společenských změnách v roce 1989, když s přechodem Československa k pluralitní demokracii a tržnímu hospodářství se OZ 40/1964 stal pro další období z velké části prakticky nepoužitelný. Proto se brzy začalo uvažovat o vypracování nového občanského zákoníku, z časových důvodů však bylo rozhodnuto, že nejdříve dojde k zásadní novele občanského zákoníku z roku 1964. K této zásadní novelizaci občanského zákoníku pak došlo zákonem č. 509/1991 Sb.⁷², jehož účinnost nastala k 1. lednu 1992.⁷³

Novela zasáhla do celé koncepce občanského zákoníku, došlo k rozšíření předmětu společenských vztahů, na které se zákoník vztahuje, k modernizaci některých institutů, k zakotvení práva závazkového či ke změnám terminologickým, když došlo k návratu k tradičně užívaným pojmům. Stejně tak byla změněna celá koncepce věcných práv, když byl zakotven jednotný a obecný pojem vlastnictví, přičemž všichni vlastníci měli stejná práva a povinnosti a požívali jednotné ochrany. Na tuto novelu později navazovaly další novelizace, které odstranily hlavní příčiny nepoužitelnosti OZ 40/1964.

Všechny tyto změny v občanském zákoníku vedly k tomu, že se občanský zákoník stal opět základem soukromého práva, přiblížil se ke kodifikacím jiných evropských demokratických států a navázal na kodifikační tradice z 18. a 19. století. Ani po novele z roku 1991 však v OZ 40/1964 nedošlo k obnovení superficiální zásady.⁷⁴

⁷¹ KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009, s. 524. ISBN 978-80-7201-741-6.

⁷² Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

⁷³ ŠVESTKA, Jirí; DVORÁK, Jan; ELISCHER, David aj. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. s. 63-64. ISBN 978-80-7357-468-0.

⁷⁴ SCHELLE, Karel a TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012. s. 22. ISBN 978-80-7418-146-7.

4.4 *Superficies solo non cedit a související pojmy*

Občanský zákoník z roku 1964 navázal na odklon od zásady *superficies solo cedit* učiněný v OZ 141/1950 a stavbu nadále nepovažoval za součást pozemku. Výslovné ustanovení o tom, že stavba není součástí pozemku, ovšem OZ 40/1964 původně neobsahoval, když toto výslovné zakotvení považoval za zbytečné, „*neboť zásada, že stavba není součástí pozemku, vyplývá z celé koncepce nového občanského zákoníku.*“⁷⁵ Výslovné zakotvení pravidla, že stavba není součástí pozemku tak zahrnoval občanský zákoník až po novelizaci v roce 1991, a to v nově vloženém odstavci 2 paragrafu 120⁷⁶. Dokladem skutečnosti, že ani před zmíněnou novelizací superficiální zásada na našem území neplatila, je např. rozsudek Vrchního soudu v Praze⁷⁷, který uvedl: „*Bývalá zásada superficies solo cedit není součástí našeho právního řádu již od účinnosti tzv. středního občanského zákoníku, navíc režim zcela opačný je nyní výslovně vyjádřen v ustanovení § 120 odst. 2 OZ 40/1964.*“ Pro lepší pochopení stavu, kdy se neuplatňuje zásada *superficies solo cedit*, je vhodné níže vymezit a objasnit některé související pojmy a skutečnosti.

4.4.1 **Věci a jejich rozdělení**

§ 118 OZ 40/1964 stanovil, že „*předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty*“⁷⁸. Legální definici věci však občanský zákoník neobsahoval, což bylo zdůvodněno tím, že „*věc je přírodní fakt, který nepřísluší právu definovat*“⁷⁸. Definici věci v právním smyslu však obsahoval § 13 odst. 1 zákoníku mezinárodního obchodu č. 101/1963 Sb.⁷⁹ a pojem vymezovala také doktrína. Za věc v právním smyslu tak byly považovány hmotné předměty, pokud byly člověkem ovladatelné a pro člověka užitečné, přičemž obě podmínky musely být splněny současně. Jak ovladatelnost, tak užitečnost zde bylo třeba posuzovat objektivně. Za splnění stejných podmínek jako u hmotných předmětů se

⁷⁵ KNAPP, Viktor; PLANK, Karol a kol. *Učebnice československého občanského práva*. Praha: Orbis, 1965. s. 156.

⁷⁶ § 120 odst. 2 OZ 40/1964: „*Stavba není součástí pozemku.*“

⁷⁷ Rozsudek Vrchního soudu v Praze 3 Cdo 45/92 ze dne 23. 3. 1993.

⁷⁸ KRATOCHVÍL, Zdeněk. *Nové občanské právo*. Praha: Orbis, 1965. s. 186.

⁷⁹ § 13 ZMO: „*Věcmi jsou hmotné předměty a ovladatelné přírodní síly, které slouží potřebám lidí.*“

řadily mezi věci i přírodní síly (energie).⁸⁰ Specifickými předměty občanskoprávních vztahů byly také byty a nebytové prostory, ale pouze za předpokladu, že byly vymezeny jako jednotky v domě podle zákona o vlastnictví bytů.⁸¹

Přestože občanský zákoník nevymezoval věc hromadnou, v praxi se tento pojem používal pro soubor více jednotlivých, právně samostatných věcí, které patří jednomu vlastníkovi, a které mají jednotný hospodářský účel. S tímto souborem věcí pak bylo nakládáno jako s jednou věcí, jako s jediným předmětem občanskoprávních vztahů. Do kategorie věcí hromadných spadal např. pár bot, pánský oblek, jídelní servis či sbírka poštovních známek. Vlastnické i zástavní právo k věci hromadné zahrnovalo vše, co k věci přibylo a naopak zanikalo u věcí, které se od věci hromadné oddělily.⁸²

Z pohledu občanského zákoníku bylo stěžejní dělení věcí na movité a nemovité, přičemž zákoník používal také pojmy movitost a nemovitost. Nemovitosti byly vymezeny v § 119 odst. 2 OZ 40/1964 a patřily mezi ně pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Věci movité pak byly vymezeny negativně a byly jimi všechny věci nezařazené mezi věci nemovité, tj. všechny věci s výjimkou pozemků a staveb spojených s nimi pevným základem.

4.4.2 Pozemek, parcela

Pozemek nebyl v OZ 40/1964 definován, právní teorie jím však rozuměla individualizovanou část zemského povrchu bez ohledu na jeho rozlohu, účelové určení nebo jeho povrch (zda je např. zastavěn či pokryt vodou). Předpokladem pro vymezení pozemku jako části zemského povrchu je existence pozemku v určitých hranicích. Pozemek je vždy věcí nemovitou a zahrnuje prostor pod povrchem i nad povrchem země – i zde se však uplatňuje podmínka ovladatelnosti a užitečnosti, která příslušnost některých z těchto prostor k pozemku omezuje. Další omezení vyplývají jak z povahy věci (vzduch nad pozemkem není objektem majetkových práv), tak ze zvláštních

⁸⁰ KOCOUREK, Jiří; HLAVSA, Petr a PLECITÝ, Vladimír. *Civilní kodexy: občanský zákoník, občanský soudní řád: výklad, judikatura, související předpisy*. 1. vyd. Praha: Eurounion, 2001. s. 101. ISBN 80-85858-98-3.

⁸¹ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, ve znění pozdějších předpisů.

⁸² ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; ELISCHER, David aj. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. s. 273-274. ISBN 978-80-7357-468-0.

zákonů (např. horní zákon⁸³ uvádí, že ložiska vyhrazených nerostů nejsou součástí pozemku, nýbrž vlastnictvím státu).⁸⁴

Výstižně vymezil obsah pojmu pozemek Petr Baudyš: *„je obecně uznáváno, že se pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od ostatních částí zemského povrchu určitou hranicí. V občanském zákoníku není žádná definice pozemku, není v něm proto ani uvedeno, o jakou oddělující hranici se musí jednat. Lze usoudit, že z hlediska občanského práva může být hranice oddělující pozemek libovolná, a to podle účelu, o jaký v daném případě jde... Pro každý účel je pozemek od ostatních částí zemského povrchu oddělen jinou, danému účelu odpovídající specifickou hranicí. Hranic, které oddělují část zemského povrchu od jeho jiných částí, může být značné množství.“*⁸⁵

Definici pozemku obsahoval v § 27 písm. b) i KatZ 1992⁸⁶, podle kterého se za pozemek považovala *„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.“* Velmi podobná definice se objevuje také v aktuálně platném KatZ 2013⁸⁷.

Ve vztahu k pojmu pozemek je pak nutné vymezit pojem parcela, neboť z výše uvedeného i ze soudní praxe vyplývá, že pozemek nemusí být vždy totožný s parcelou. § 27 písm. b) KatZ 1992 definoval parcelu jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcely se dělí na stavební a pozemkové, přičemž toto rozlišení je založeno na účelu pozemku.

Z hlediska rozlišení pojmů pozemek a parcela je vhodné níže zmínit některé závěry ustálené judikatury týkající se této problematiky. Nejvyšší soud např. dovodil, že pozemek *„nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel nebo naopak být částí parcely jediné. Je proto nesprávný názor, že věci v právním slova smyslu je pozemek pouze tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry*

⁸³ Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon).

⁸⁴ ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Praha: Linde, 2008. s. 486. ISBN 978-80-7201-687-7.

⁸⁵ BAUDYŠ, Petr. Dělení pozemků a věcná práva k cizí věci. *Ad Notam*. 1999, roč. 5, č. 2, s. 33.

⁸⁶ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

⁸⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

v operátech katastru nemovitostí.“⁸⁸ Nejvyšší soud v jednom ze svých rozsudků také konstatoval, že „vymezení parcely je jen evidenční záležitostí a nemůže nic měnit na vlastnickém právu k pozemku.“⁸⁹ Konečně je vhodné také zmínit rozsudek⁹⁰, ve kterém byl Nejvyšším soudem odmítnut názor, že pokud pozemek nebyl zapsán v katastru nemovitostí, případně v jiném veřejném seznamu, ve kterém byly nemovitosti v rozhodné době evidovány, nemůže být předmětem právních vztahů.

4.4.3 Stavba

Stejně jako v případě pozemku, neposkytoval OZ 40/1964 zákonné vymezení ani u pojmu stavby. V pojetí OZ 40/1964 se stavba považuje za nemovitost pouze za podmínky, že je spojená se zemí pevným základem. Pokud zde takové spojení není, je stavba věcí movitou. Zda se jedná o stavbu spojenou se zemí pevným základem či nikoliv, je nutné vždy posuzovat podle povahy a okolností konkrétního případu. Podle nálezu⁹¹ Ústavního soudu je spojení se zemí pevným základem takové spojení, při kterém nelze stavbu oddělit od země, aniž by došlo k jejímu znehodnocení.⁹²

Při samotném vymezení pojmu stavba je třeba rozlišovat mezi stavbou ve smyslu veřejnoprávních (resp. stavebních) předpisů a stavbou ve smyslu občanskoprávních předpisů, na což upozorňuje také ustálená judikatura⁹³. Zatímco veřejnoprávní předpisy chápou stavbu dynamicky, tedy jako činnost, popřípadě soubor činností směřujících k uskutečnění díla (např. hloubení základů), pro oblast občanskoprávní je pojem stavba nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů.

V případě nadzemní stavby (budovy) soudní praxe dovodila, že o stavbu ve smyslu občanského práva se jedná od okamžiku, kdy je „jednoznačně a nezaměnitelně patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.“⁹⁴ Od tohoto okamžiku pak již veškeré další stavební práce směřují pouze k dokončení

⁸⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 20/99 ze dne 30. 1. 2001.

⁸⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2271/2006 ze dne 27. 6. 2007.

⁹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 100/2002 ze dne 14. 4. 2003.

⁹¹ Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 483/01 ze dne 6. 5. 2003.

⁹² ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta aj. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, 2 sv. s. 651-652. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1221/2002 ze dne 26. 8. 2003.

⁹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 534/2000 ze dne 5. 2. 2002.

samostatné věci, která již vznikla, někomu patří a která může být samostatným předmětem smlouvy (např. kupní, darovací). V případě, kdy je jednoznačným a nezaměnitelným způsobem patrně alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží, půjde o stavbu ve smyslu občanského práva i u stavby rozestavěné, kterou ještě není možné pokládat za tzv. hrubou stavbu. Vznik stavby jako samostatné věci a předmětu občanskoprávních vztahů nelze spojovat s její stavební dokončeností, a proto je nepodstatné, zda již bylo v daném případě vydáno kolaudační rozhodnutí. Stejně tak není rozhodné, zda bylo provedení stavby povoleno podle stavebních (příp. jiných) předpisů, tudíž i tzv. černá stavba je předmětem právních vztahů majetkové povahy.

Obdobné pravidlo jako u vzniku nadzemní stavby se uplatňuje i u jejího zániku, což ve svém rozsudku potvrdil i Nejvyšší soud, když uvedl: „*Nadzemní stavba zaniká a přestává být věcí v právním smyslu tehdy, není-li již patrně dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží původní stavby, tj. zpravidla destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním podlažím obvykle při současném odstranění zdiva příček.*“⁹⁵

Soudní praxe pak dovodila, že předmětem občanskoprávních vztahů může být i podzemní stavba (např. metro, podzemní garáž), vždy je však nutné individuální posouzení všech okolností konkrétního případu, když např. pouhá prostora v zemi stavbou nebude.⁹⁶ V případě, že podzemní stavba není samostatnou věcí v právním smyslu, jedná se o součást pozemku, příp. o součást jiné stavby.

4.4.4 Příslušenství věci

OZ 40/1964 používal pojmu příslušenství ve třech významech – příslušenství věci, příslušenství bytu a příslušenství pohledávky. Každý z těchto významů měl přitom vlastní definici, která se lišila od ostatních. Pro účely této práce postačí vymezení pouze prvních dvou významů.

Příslušenstvím věci jsou ty věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jí určeny k tomu, aby byly trvale užívány s věcí hlavní. Musí zde tedy existovat minimálně dvě věci – věc hlavní a příslušenství věci hlavní, které k věci hlavní přísluší a slouží k jejímu prospěchu. Jak věc hlavní, tak i příslušenství jsou samostatnými věcmi v právním smyslu, čímž se příslušenství liší od součástí věci, která věci v právním

⁹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 931/99 ze dne 28. 2. 2001.

⁹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 911/2005 ze dne 24. 5. 2006.

smyslu není. Není přitom podstatné, zda příslušenství je či není pevně spojené s věcí hlavní. Určení, která z věcí je hlavní a která jejím příslušenstvím, závisí na porovnání jejich vzájemného významu (zejména hospodářského). Pokud je věc příslušenstvím věci hlavní, pak platí zásada, že příslušenství sdílí právní osud věci hlavní.⁹⁷

Tato zásada platí také u věcí nemovitých, případně u staveb, které jsou věcmi movitými, a které zvyšují užitnou hodnotu hlavní stavby, tj. kůlny, ploty, stodoly atd. S ohledem na jejich zvláštní povahu (samostatný objekt, zvláštní hospodářský účel) však soudní praxe⁹⁸ dovedla, že k platnosti smlouvy o jejich převodu spolu s věcí hlavní je třeba, aby bylo toto převáděné příslušenství ve smlouvě výslovně uvedeno a specifikováno. Na tomto místě je vhodné zmínit, že garáž, bez ohledu na to, zda je či není předmětem evidence v katastru nemovitostí, je vždy samostatnou věcí, nikoliv příslušenstvím domu. Pokud se však garáž nachází přímo v domě, je považována za jeho součást.⁹⁹

Příslušenstvím bytu jsou dle § 121 odst. 2 OZ 40/1964 takové vedlejší místnosti a prostory, které jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi se zpravidla rozumí neobytné místnosti v bytě (koupelna, záchod, hala, spíž apod.), vedlejšími prostory pak ty prostory, které se nacházejí mimo byt, např. sklep, dřevník nebo skladovací komora.¹⁰⁰

4.4.5 Součást věci, součást pozemku

Podle občanského zákoníku z roku 1964 je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Znehodnocením se zde rozumí „stav, kdy hlavní věc v porovnání se stavem před oddělením její součásti slouží svému původnímu účelu méně kvalitně nebo mu nemůže sloužit vůbec.“¹⁰¹ Součást věci není samostatnou věcí v právním smyslu, a tudíž ani způsobitelným předmětem občanskoprávních vztahů. Věc a její součást tak tvoří věc jedinou a jako celek jsou podrobeny jednotnému právnímu režimu. Proto také platí, že práva a povinnosti

⁹⁷ ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta aj. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, 2 sv. s. 665-666. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁹⁸ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 2772/2000 ze dne 11. 9. 2003.

⁹⁹ HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: komentář*. Sv. 1, § 1-487. Praha: Linde, 2002, s. 258. ISBN 80-7201-328-9.

¹⁰⁰ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; ELISCHER, David aj. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. s. 246. ISBN 978-80-7357-468-0.

¹⁰¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2250/99 ze dne 19. 6. 2001.

vztahující se k věci se vztahují i na její součást. Pokud je součást od celku oddělena trvale, stává se obojí samostatnou věcí, je-li ovšem oddělení pouze přechodné (např. z důvodu opravy), nová věc zde nevzniká a součást nadále přísluší k celku. Součást věci přitom nemusí být nezbytně pevně spojená s věcí.¹⁰²

V souvislosti s pojednáním o součásti věci je nutné vymezit i součást stavby. Ve smyslu občanskoprávním je součástí stavby vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím stavba znehodnotila. Takovými součástmi budou zejména jednotlivé stavební prvky jako střecha, vchody, schodiště či balkóny.¹⁰³ Od okamžiku, kdy stavba vznikne jako předmět občanskoprávních vztahů, pak platí, že vše, co k ní následně přiroste jako nástavba nebo co je k ní přistaveno, jakož i další provedené stavební úpravy, se jako přírůstek stává její součástí.¹⁰⁴ To dokládá i judikatura, když v jednom ze soudních rozhodnutí bylo např. uvedeno, že „*přístavba k rodinnému domku je součástí domku.*“¹⁰⁵ Jiný rozsudek¹⁰⁶ pak stanovil, že pokud provedenou přístavbou nebyla získána samostatná nemovitost, jedná se pouze o součást věci ve smyslu ustanovení § 120 OZ 40/1964. Konečně bylo také judikováno, že „*jde-li o přestavbu původní stavby a nebylo-li mezi jejím vlastníkem a stavebníkem (společnými stavebníky) dohodnuto něco jiného, je třeba při posuzování vlastnického vztahu k takové nemovitosti zpravidla vycházet z toho, že to, co přirostlo k původní neodstraněné stavbě, náleží vlastníku této původní stavby.*“¹⁰⁷

Přestože by bylo vhodné v občanském zákoníku definovat, co se považuje za součást pozemku, OZ 40/1964 takové ustanovení neobsahoval. Již zmíněná novelizace, která do § 120 OZ 40/1964 doplnila odstavec 2, poskytla pouze částečné negativní vymezení součásti pozemku, když bylo výslovně zakotveno, že součástí pozemku není stavba. Za součást pozemku ve smyslu OZ 40/1964 je pak tedy nutno považovat „*vše, co je s ním pevně spojeno, nejde-li ovšem o stavbu spojenou se zemí pevným základem*

¹⁰² SKÁLA, Milan. *Věc, součást věci a příslušenství věci v daňovém řízení*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2000, s. 14-15. ISBN 80-7208-204-3.

¹⁰³ SKÁLA, Milan. *Věc, součást věci a příslušenství věci v daňovém řízení*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2000, s. 16-17. ISBN 80-7208-204-3.

¹⁰⁴ ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta aj. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, 2 sv. s. 651-652. ISBN 978-80-7400-108-6.

¹⁰⁵ Rozhodnutí krajského soudu v Praze sp. zn. 5 Co 198/63 ze dne 13. 6. 1963.

¹⁰⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. Cpj 86/71 ze dne 3. 2. 1972.

¹⁰⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. 2 Cz 40/84 ze dne 31. 10. 1984.

ve smyslu § 119 odst. 2.¹⁰⁸ Z uvedeného je patrné, že superficiální zásada nebyla zcela cizí ani OZ 40/1964, nebyla však uplatňována ve svém tradičním rozsahu.

Vymezení toho, co je a co není součástí pozemku, však může činit v některých případech značné obtíže, a proto je mnohdy nezbytné nahlédnout do zvláštních právních předpisů, případně zjistit, zda a jakým způsobem se v obdobných případech vyvíjela soudní praxe. Níže jsou proto některé z těchto případů podrobněji rozebrány.

Součástí pozemku jsou trvalé porosty (stromy, keře, obilí, tráva atd.), které na něm vyrostly, stejně jako plody těchto porostů, a to do okamžiku jejich oddělení. Z rozsudku Nejvyššího soudu pak vyplývá, že porosty vysázené na pozemku a s tímto pozemkem trvale spojené nemají povahu samostatné věci, protože jsou součástí pozemku jako věci hlavní. Pokud jsou však vykopány, změní se jejich právní charakter, neboť přestanou být součástí pozemku, a lze je tak pokládat za věc.¹⁰⁹ Kdo tyto porosty na pozemek vysázel, přitom není podstatné. Judikatura dále dovodila, že jakmile dojde k použití osiv, sadby, hnojiv a chemikálií, zasetí, pohnojení či postřiku, stávají se tyto druhové věci součástí pozemku.¹¹⁰ Z judikatury¹¹¹ pak dále plyne, že za součást pozemku ve smyslu OZ 40/1964 není možné považovat např. pěstební materiál v lesní školce, protože je určen k přesazení, a vzhledem ke svému účelu tak není porostem trvalým.

Součástí pozemku nejsou živočichové na pozemku žijící, přičemž není podstatné, zda se jedná o živočichy volně žijící (pokládání za věc ničí – *res nullius*) nebo o živočichy chované (patří tomu, kdo je pořídil).¹¹²

Jeskyně dle § 61 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny nejsou součástí pozemku ani předmětem vlastnictví. Pokud je však jeskyně součástí ložiska nerostů, které vymezuje její obvod, je dále nutno rozlišovat, zda se jedná o ložisko nerostů vyhrazených – pak patří jeskyně vlastníkově ložiska (tj. státu), nebo o ložisko nerostů nevyhrazených – v tom případě patří jeskyně vlastníkově pozemku, pod jehož povrchem se nachází.¹¹³

¹⁰⁸ ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Praha: Linde, 2008. s. 494. ISBN 978-80-7201-687-7.

¹⁰⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 8 Tdo 446/2006 ze dne 19. 4. 2006.

¹¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Odo 207/2002 ze dne 24. 3. 2002.

¹¹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 73/2004 Sb. ze dne 31. 8. 2004.

¹¹² ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Praha: Linde, 2008. s. 494. ISBN 978-80-7201-687-7.

¹¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1181/2002 ze dne 20. 5. 2003.

Co platí v případě jeskyně, je možné použít obdobně také v případě lomu. Je-li lom součástí ložiska vyhrazených nerostů, není samostatným objektem právních vztahů a patří vlastníku ložiska (státu). Pokud je lom součástí ložiska nerostů nevyhrazených, je možné ho považovat za součást pozemku, v němž se nevyhrazené pozemky nacházejí.¹¹⁴

Vodní zákon¹¹⁵ v § 3 stanoví, že povrchové ani podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují. Stejně tak podle lázeňského zákona¹¹⁶ nejsou přírodní léčivé zdroje a zdroje přírodní minerální vody součástí ani příslušenstvím pozemků.

4.5 Stavba jako součást pozemku

Neuplatňování zásady *superficies solo cedit* ve vztahu ke stavbám v OZ 40/1964 a naopak zakotvení pravidla, podle kterého stavba nebyla součástí pozemku, mělo za následek, že pozemky a stavby na nich postavené byly zpravidla samostatnými věcmi v právním smyslu, z nichž každá mohla mít také svůj samostatný právní osud.

V některých případech však stavbu nelze oddělit (fakticky ani hospodářsky) od pozemku, na kterém je zřízena, a stavba tak s tímto pozemkem splývá, je jeho součástí a tvoří s ním jednu věc. V některých hraničních případech (např. u drobných staveb) však „nelze stanovit jednoznačné hledisko pro určení, kdy půjde o samostatnou věc, a kdy o součást pozemku. Bude vždy třeba zvažovat, zda stavba může být samostatným předmětem práv a povinností, a to s přihlédnutím ke všem okolnostem věci.“¹¹⁷ Při tomto posuzování je třeba přihlížet k tomu, zda je v právním styku účelné, aby byla stavba jako samostatná věc předmětem právních vztahů. Dále je třeba přihlížet např. ke stavebnímu provedení stavby či k tomu, zda lze vymezit, kde končí pozemek a kde začíná stavba (v případech, kdy toto vymezení není možné, se bude zpravidla jednat o součást pozemku). Podle rozsudku Nejvyššího soudu¹¹⁸ je pak pro posouzení, zda se v konkrétním případě jedná o stavbu spojenou se zemí pevným základem, nebo o součást pozemku, rozhodující, zda jde o součást pozemku, která k němu dle jeho

¹¹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 265/96 ze dne 29. 1. 1997.

¹¹⁵ Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

¹¹⁶ Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon).

¹¹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 1305/96 ze dne 28. 1. 1998.

¹¹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 5 AfS 24/2008 ze dne 25. 9. 2008.

povahy náleží, či nikoliv. I přes výše uvedené je toto posuzování v praxi mnohdy velmi složité, a proto je někdy nezbytné zjistit, jak se k danému případu staví judikatura. Níže proto předkládám některé sporné situace a jejich řešení v rozhodovací praxi soudů.

Například tenisové kurty, přestože vznikly stavební činností, jsou dle judikatury¹¹⁹ pouhým ztvárněním povrchu pozemku a nejsou stavbou v občanskoprávním smyslu. Tenisové kurty jsou tedy součástí pozemku, na kterém se nacházejí.

Podle nálezu Ústavního soudu¹²⁰ stavba není součástí pozemku tehdy, jestliže jde o stavbu, která je věcí nemovitou nebo jestliže jde o stavbu, která je věcí movitou, a která není funkčně nebo fyzicky spojena s pozemkem, a lze ji od něho oddělit, aniž by došlo k znehodnocení pozemku. Meliorační zařízení, umístěná pod povrchem pozemku tedy nejsou stavbou ve smyslu § 120 odst. 2 OZ 40/1964, nýbrž pouze součástí pozemku dle § 120 odst. 1 OZ 40/1964.

Pokud se jedná o vodovodní a kanalizační přípojky, je nutné rozlišovat období před nabytím účinnosti zákona o vodovodech a kanalizacích¹²¹ (1. 1. 2002) a po něm. Vodovodní a kanalizační přípojky zřízené před 1. lednem 2002, které byly součástí pozemku, se účinností zákona o vodovodech a kanalizacích dle jeho § 3 staly samostatnou věcí a jejich vlastníkem tak je vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, není-li prokázán opak. Vodovodní a kanalizační přípojky zřízené po 1. lednu 2002 od počátku nejsou součástí pozemku. Jejich vlastníkem je pak osoba, která na své náklady přípojku pořídila.¹²²

Samostatnou stavbou nejsou ani některé venkovní úpravy (např. opěrné zdi, dlažby a obruby, květinová jezírka, ploty o výšce menší než 100 cm a další). Tyto jsou součástí pozemku.¹²³

K posuzování, zda se v daném případě jedná o samostatnou nemovitou věc, nebo o součást pozemku, dochází typicky u pozemních komunikací, silnic a dálnic. V případech, kde je stavební provedení komunikace takové, že lze jednoznačně vymezit, kde končí pozemek a začíná stavba, a pokud zároveň nelze stavební provedení

¹¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1118/2005 ze dne 28. 2. 2006.

¹²⁰ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 16/93 ze dne 24. 5. 1994.

¹²¹ Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)

¹²² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1308/2003 ze dne 4. 11. 2003.

¹²³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cz 3/90 ze dne 31. 1. 1990.

komunikace odstranit bez jejího zničení či zásadního zhoršení její sjízdnosti, půjde o samostatnou nemovitou věc ve smyslu § 119 odst. 2 OZ 40/1964.¹²⁴ Výše uvedené potvrzuje také např. rozsudek Nejvyššího soudu¹²⁵ v případě místní komunikace, když tato může být stavbou, a tedy samostatnou věcí ve smyslu občanskoprávním, a že právní vztahy k ní nemusí být totožné se vztahy k pozemku, na němž byla zřízena.

Naopak parkoviště, představované pozemkem, jehož povrch byl zpracován zpevněním povrchu za účelem parkování automobilů, není z hlediska občanskoprávního stavbou, ale součástí pozemku.¹²⁶

4.6 Evidence nemovitostí

Ani po nabytí účinnosti OZ 40/1964 a zákona o evidenci nemovitostí č. 22/1964 Sb. nebyl na našem území obnoven intabulační princip. Významnou novinkou tak byla především povinná registrace smluv o převodu vlastnictví k nemovitostem státním notářstvím. Zásadní změny v oblasti evidence nemovitostí nastaly až po změně režimu v roce 1989, a to zejména v souvislosti s přijetím již zmíněného KatZ 1992 a zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Touto právní úpravou byl zřízen Katastr nemovitostí České republiky, který začal plnit funkce bývalých pozemkových knih a bývalého pozemkového katastru. Zákonem č. 264/1992 Sb.¹²⁷ a zákonem č. 265/1992 Sb.¹²⁸ došlo k částečné obnově intabulačního principu, a to v případě smluvního nabývání věcných práv k nemovitostem, když k jejich nabytí dochází vkladem do katastru nemovitostí.¹²⁹

Pro určení okamžiku nabytí vlastnického práva při smluvním převodu nemovité věci bylo dle § 133 odst. 2 a odst. 3 (odstavec třetí vložen do OZ 40/1964 novelou č. 89/1996 Sb.¹³⁰) OZ 40/1964 klíčové, zda převáděná nemovitá věc byla předmětem evidence v katastru nemovitostí. V případě, že nemovitá věc předmětem evidence

¹²⁴ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR sp. zn. 5 As 62/2008 ze dne 11. 9. 2009.

¹²⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 691/2005 ze dne 11. 10. 2006.

¹²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 1414/97 ze dne 26. 10. 1999.

¹²⁷ Zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský zákon) a mění a doplňují některé další zákony.

¹²⁸ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

¹²⁹ Historie pozemkových evidencí. ČÚZK. [online]. 2013. [cit. 2015-03-02]. Dostupný z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

¹³⁰ Zákon č. 89/1996 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), a občanský zákoník č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

v katastru nemovitostí byla, docházelo k nabytí vlastnictví k této nemovité věci vkladem do katastru nemovitostí. Předmět evidence katastru nemovitostí přitom vymezoval § 2 odst. 1 KatZ 1992 (např. pozemky v podobě parcel). Pokud nemovitá věc předmětem evidence v katastru nemovitostí nebyla (např. drobné stavby), nabývalo se k ní vlastnictví již okamžikem účinností převodní smlouvy.

5. Zásada *superficies solo cedit* v OZ 89/2012

V roce 2012 došlo v souvislosti s přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) a zákona č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém k zásadní rekodifikaci českého soukromého práva. O rekodifikaci soukromého práva a přípravě nového občanského zákoníku se přitom uvažovalo již od počátku 90. let minulého století, tehdy však bylo přistoupeno pouze k novelizaci občanského zákoníku z roku 1964 (viz podkapitola 4.3), a tak nový občanský zákoník OZ 89/2012 nabyl platnosti až dne 22. března 2012 a účinnosti dne 1. ledna 2014.

Jako inspirační zdroj pro OZ 89/2012 posloužil zejména vládní návrh československého občanského zákoníku z roku 1937, který navazoval na tradici OZO (k přijetí tohoto návrhu ovšem nikdy nedošlo), a dále také právní úprava v zákoníku německém, rakouském, švýcarském či italském. Občanský zákoník navazuje na demokratické právní tradice našeho státu a opírá se o tradiční principy a myšlenky středoevropské právní kultury a její římskoprávní základy. Zákoník je koncipován jako komplexní kodex soukromého práva, který obsahuje právní úpravu všech soukromoprávních vztahů.¹³¹ Jedním z cílů při jeho přípravě byla také snaha vymezit se vůči občanským zákoníkům z let 1950 a 1964 a jejich socialistickému myšlení.

Zákoník obsahuje celkem 3081 paragrafů a dělí se do pěti částí:

- část první – obecná část,
- část druhá – rodinné právo,
- část třetí – absolutní majetková práva,
- část čtvrtá – relativní majetková práva a
- část pátá – ustanovení společná, přechodná a závěrečná.

V občanském zákoníku došlo k mnoha zásadním koncepčním změnám, k obnovení některých institutů (právo stavby, zřeknutí se dědictví atd.) nebo také ke změnám terminologickým (např. znovuzavedení pojmů jako svéprávnost, služebnost či pozůstalost). S ohledem na téma této práce je ovšem zcela zásadní návrat zásady *superficies solo cedit* do českého právního řádu, a to po více než šedesáti letech, kdy se

¹³¹ Moderní úprava tradičního a vyzkoušeného. Justice.cz. [online]. [cit. 2015-03-03]. Dostupný z WWW:<<http://obcanskyzakonik.justice.cz/obecna-cast/obecne/>>.

tato zásada na našem území neuplatňovala v tradičním rozsahu, neboť platilo, že stavba není součástí pozemku. Zakotvení samotné zásady je obsaženo v části první, hlavě čtvrté, konkrétně v § 506 odst. 1 OZ 89/2012, který stanoví: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen “stavba”) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*“

Pro ucelený rozbor superficiální zásady a pro identifikaci možných problémů vyplývajících z jejího obnovení je nutné nejprve provést výklad některých ustanovení s touto zásadou souvisejících, obdobně, jako tomu bylo v předchozích kapitolách. Dále je nutné pamatovat na skutečnost, že práva a povinnosti vzniklé před účinností OZ 89/2012 se budou v mnoha případech nadále řídit a posuzovat podle dosavadních právních předpisů. Z toho vyplývá, že i přes obnovení superficiální zásady je nadále možná existence pozemku a stavby na něm postavené jako dvou samostatných věcí.

5.1 Věci a jejich rozdělení

Na rozdíl od občanského zákoníku z roku 1964 je v OZ 89/2012, konkrétně v jeho § 489, obsažena legální definice věci v právním smyslu, když se jí rozumí „*vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*“ Tato definice je téměř shodná s definicí věci v OZO či ve vládním návrhu občanského zákoníku z roku 1937. Tímto pojetím věci se OZ 89/2012 dle důvodové zprávy¹³² přiklání k tzv. širokému vymezení pojmu věci, který tak zahrnuje jak věci hmotné, tak i věci nehmotné (typicky práva, ale také např. zaknihované cenné papíry, investiční nástroje atd.). Toto pojetí věci se tak zásadně liší od pojetí věci v OZ 40/1964, dle kterého se za věc považovaly pouze věci hmotné. Podle Thöndela a Zuklínové¹³³ je pojem věci v právním smyslu založen na třech pojmových znacích, přičemž všechny tři znaky musejí být splněny současně. Prvním znakem je rozdílnost od osoby, když věci v právním smyslu je vše, co není osobou v právním smyslu, druhým znakem je schopnost sloužit potřebě osob (fyzických i právnických), tedy užitečnost věci v právním smyslu, a konečně třetím znakem věci v právním smyslu je její ovladatelnost. Kromě tohoto pozitivního vymezení věci pak

¹³² ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. s. 223-225. ISBN 978-80-7208-922-2.

¹³³ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela aj. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. s. 372-373. ISBN 978-80-7478-326-5.

občanský zákoník poskytuje také vymezení negativní, když věci v právním smyslu nejsou živá zvířata, lidské tělo ani jeho části.

Se snahou o usnadnění právního styku se do právního řádu vrací ustanovení definující věc hromadnou, za kterou se dle § 501 OZ 89/2012 pokládá „*soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení.*“ Platný občanský zákoník tak chápe věc hromadnou prakticky stejně jako OZO¹³⁴ anebo jak jej chápala právní teorie za účinnosti OZ 40/1964, ve kterém legální definice věci hromadné chyběla.

V oblasti rozdělení věcí navázal platný občanský zákoník na dělení známé již v římském právu a rozlišuje mezi věcmi hmotnými a nehmotnými, movitými a nemovitými, zastupitelnými a nezastupitelnými, užitelnými a neužitelnými. Zde je opět jednoznačně patrné odchýlení od předchozí úpravy v OZ 40/1964, který výslovně rozlišoval pouze mezi věcmi movitými a nemovitými. Z hlediska aplikace superficiální zásady je ovšem toto členění nadále klíčové, a proto je nutné jej dále podrobněji vymežit.

Rozdělení věcí na movité a nemovité provádí § 498 OZ 89/2012, který v odstavci prvním stanoví: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ Ve druhém odstavci se pak uvádí, že věcmi movitými jsou všechny věci, které neodpovídají vymezení věcí nemovitých v odstavci prvním. Obdobně jako v OZ 40/1964 jsou tak i v OZ 89/2012 movité věci vymezeny negativně, a to vzhledem k věcem nemovitým. Velmi významnou odlišností od předchozích právních úprav platných na našem území je pak zejména způsob vymezení nemovitých věcí, když nemovité věci jsou vymezeny pomocí taxativního výčtu. Obdobné vymezení nemovitých statků však podle Eliáše¹³⁵ používá většina civilních kodexů kontinentálního typu. Podle Tégl¹³⁶ ovšem výčet v § 498 OZ 89/2012 za taxativní považovat nelze, neboť nemovité věci jsou definovány také na dalších místech

¹³⁴ Vymezení věci hromadné bylo obsaženo v § 302 OZO: „*Soubor více věcí jednotlivých, který se považuje za jednu věc a označuje společným jménem, tvoří věc hromadnou a pokládá se za celek.*“

¹³⁵ ELIÁŠ, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*. 2007, roč. 15, č. 4, s. 123-124.

¹³⁶ TÉGL, Petr. Aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí. *Právní rádce*. 2015, roč. 23, č. 2, s. 33 – 34.

občanského zákoníku z roku 2012, např. v § 1159, který výslovně prohlašuje jednotky za nemovité věci.

Za nemovité věci ve smyslu OZ 89/2012 se tradičně považují pozemky a některé stavby. Pojem pozemek v OZ 89/2012 definován není, nadále je však pojímán tak, jak byl vymezen výše v podkapitole 4.4.2. Na tomto místě je vhodné zmínit definici obsaženou v § 2 písm. a) KatZ 2013¹³⁷, podle které se pozemkem rozumí „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ Tato definice je však téměř shodná s definicí v KatZ 1992, a tudíž není třeba se pojmem pozemku na tomto místě dále podrobněji zabývat.

I přes již výše zmiňovaný návrat k zásadě *superficies solo cedit*, dle které se v souladu s již citovaným § 506 odst. 1 OZ 89/2012 stavby staly, nebo v budoucnu mají stát, součástí pozemku, existují i za účinnosti OZ 89/2012 stavby, které součástí pozemku nejsou. OZ 89/2012 v § 498 odst. 1 považuje za samostatné nemovité věci podzemní stavby, avšak ne všechny podzemní stavby, ale pouze podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. vinný sklep, garáž či metro). Vzhledem ke skutečnosti, že se na základě přechodných ustanovení OZ 89/2012 nestaly všechny stavby součástí pozemku, je potřeba za nemovité věci považovat také ty dosavadní stavby spojené se zemí pevným základem, které nejsou součástí pozemku.

Mezi nemovité věci jsou nově řazena také věcná práva (§ 979 a násl. OZ 89/2012) k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením. V důsledku toho je věcí nemovitou např. vlastnické právo, zástavní právo nebo služebnost vztahující se k pozemku, resp. k podzemní stavbě se samostatným účelovým určením. Za nemovitou věc je pak v § 1242 OZ 89/2012 výslovně prohlášeno právo stavby. Zajímavostí pak je, že ustanovení o právu stavby se dle komentářové literatury mohou vztahovat i na stavby, které jsou stavbami movitými, pokud jsou tyto součástí práva stavby.¹³⁸

¹³⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

¹³⁸ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. s. 1764-1766. ISBN 978-80-7400-529-9.

Za nemovitou věc je pak dle věty druhé § 498 OZ 89/2012 nutné považovat také věc, o které jiný právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a kterou nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty. Takovými nemovitými věcmi pak mohou být např. povrchové a podzemní vody podle § 3 odst. 1 vodního zákona, jeskyně podle § 61 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny¹³⁹ nebo přírodní léčivé zdroje a zdroje přírodní minerální vody podle § 4 odst. 1 lázeňského zákona.

Jako problematická se pak jeví zejména otázka, zda je možné za věc nemovitou považovat také věc, o které přímo občanský zákoník (tedy nikoliv jiný právní předpis) stanoví, že není součástí pozemku a nelze ji přenést z místa na místo. Při výkladu této otázky se pak objevují dva protichůdné názory. Dle prvního názoru (např. Koukal¹⁴⁰) se toto ustanovení vztahuje pouze na případy, kdy jiný právní předpis stanoví, že určitá věc není součástí pozemku. Naopak podle druhého názoru, který zastává např. Tégl¹⁴¹, se má toto ustanovení vztahovat také na situace, kdy výjimku ze zásady *superficies solo cedit* stanoví občanský zákoník, neboť není podstatné, na kterém místě právního řádu je výjimka upravena, ale to, aby pravidla a výjimky z nich dopadaly na všechny typově shodné případy. V praxi bude mít tento rozpor vliv např. na dočasné stavby, které nelze přenášet z místa na místo bez porušení podstaty, a které dle § 506 odst. 1 OZ 89/2012 nejsou součástí pozemku.

Při přidržení se prvního názoru by tyto dočasné stavby byly věcmi movitými, neboť výjimka ze superficiální zásady není stanovena jiným právním předpisem, nýbrž přímo občanským zákoníkem. Zastánci tohoto názoru argumentují zejména tím, že zákonodárce si byl jistě vědom konstrukce ustanovení § 498 OZ 89/2012 a vymezení nemovitých věcí metodou taxativního výčtu, dle kterého mohou být věcmi nemovitými pouze ty věci, které jsou za věci nemovité výslovně označeny, a tudíž kdyby zamýšlel, aby byly např. dočasné stavby věcmi nemovitými, jistě by je za nemovité označil, podobně jako to učinil v případě dosavadních nemovitostí v § 3055 odst. 1 OZ 89/2012. Naopak při přidržení se druhého názoru by byly dočasné stavby, které nelze přenést z místa na místo bez porušení podstaty, považovány za věci nemovité. Obdobně jako

¹³⁹ Zákon 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁰ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. s. 1763-1764. ISBN 978-80-7400-529-9.

¹⁴¹ TÉGL, Petr. Aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí. *Právní rádce*. 2015, roč. 23, č. 2, s. 33 - 34

u těchto dočasných staveb by pak výše uvedené platilo také v případě strojů, u kterých byla zapsána výhrada dle § 508 a inženýrských sítí dle § 509 OZ 89/2012.

Tento výkladový problém zatím nemá jednotné řešení. Přestože druhý zmíněný názor, dle kterého by nemělo být podstatné, zda výjimku ze superficiální zásady stanovuje OZ 89/2012 nebo jiný právní předpis, se jeví jako velmi racionální, nemá tento potřebnou oporu ve znění zákona, a proto bude vhodné počkat, jaký postoj k dané záležitosti zaujme soudní praxe.

5.2 Součást věci, součást pozemku

Přestože legální definice součásti věci obsažená v § 505 OZ 89/2012 stanoví, že „součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí“ a v podstatě tak přebírá definici obsaženou v § 120 odst. 1 OZ 40/1964, dochází podle Kindla¹⁴² k zásadní změně obsahu i rozsahu tohoto právního pojmu, a to zejména s ohledem na navazující ustanovení OZ 89/2012 (§ 506, § 507 či § 509), která pojem součásti věci rozšiřují, zužují nebo jinak zpřesňují. Ohledně součásti věci obecně i nadále platí vše, co bylo uvedeno v prvním odstavci podkapitoly 4.4.5 zabývající se vymezením součásti věci v OZ 40/1964, na který lze na tomto místě plně odkázat. Naopak zcela nové je vymezení součásti pozemku.

Jak již bylo uvedeno výše, jednou z nejzásadnějších změn, kterou občanský zákoník z roku 2012 přinesl, je obnovení zásady *superficies solo cedit* na našem území. Součástí pozemku tak je dle § 506 odst. 1 OZ 89/2012 prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku (s výjimkou staveb dočasných – viz podkapitola 5.5.1) a jiná zařízení, a dále vše, co je zapašeno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

Za součást pozemku je tedy nejdříve označen prostor nad ním i pod ním, což si lze představit jako prostor mezi svislicemi vedenými po hranicích pozemku směrem vzhůru i dolů. Tento prostor však není možné pojímat jako zcela neomezený. Určitá omezení vyplývají jednak z podmínky ovladatelnosti a užitečnosti tohoto prostoru, a dále z veřejnoprávních předpisů (např. ze zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, z vodního zákona č. 254/2001 Sb. nebo horního zákona č. 44/1988 Sb.).¹⁴³ Dalším

¹⁴² ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 1189-1190. ISBN 978-80-7478-370-8.

¹⁴³ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela aj. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. s. 383. ISBN 978-80-7478-326-5.

omezením prostoru nad pozemkem a pod pozemkem je pak nepochybně také např. ustanovení § 1023 OZ 89/2012, které stanoví: „*Vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit.*“

Součástí pozemku je dále stavba zřízená na pozemku, která tak v pojetí OZ 89/2012 již nemá mít povahu samostatné věci, jako tomu bylo dle OZ 40/1964. Stavbou pak platný občanský zákoník rozumí stavbu ve smyslu soukromého práva, tj. „*vše, co vzniklo na pozemku stavební činností, co s pozemkem pevně souvisí a co zároveň má trvalý charakter.*“¹⁴⁴ Nadále je tak potřeba rozlišovat mezi pojetím stavby v režimu soukromoprávním a v režimu veřejnoprávním (viz výše v podkapitole 4.4.3). Pokud se jedná o podzemní stavby, ty jsou považovány za součást pozemku, a to i v případě, že zasahují pod jiný pozemek, pokud ovšem nespádají do kategorie podzemních staveb se samostatným účelovým určením ve smyslu § 498 odst. 1 OZ 89/2012 (např. vinný sklep, metro). Kromě podzemních staveb se samostatným účelovým určením nejsou součástí pozemku ani stavby movité (nejsou pevně spojené se zemí), stavby dočasné, inženýrské sítě dle § 509 OZ 89/2012 a stavby, které, které se dosud nestaly součástí pozemku na základě § 3054 OZ 89/2012. O těchto případech bude podrobněji pojednáno níže v podkapitole 5.5.

Za součást pozemku jsou považovány také jiná zařízení, tedy zařízení odlišná od staveb. Rozlišování mezi stavbami a jinými zařízeními ovšem pro praxi není důležité, neboť nehraje roli, zda má konkrétní entita povahu stavby nebo jiného zařízení – v obou případech totiž bude součástí pozemku. Mezi taková zařízení mohou patřit např. meliorační zařízení, různá zpevnění pozemků, zařízení na dětském hřišti, dopravní značky nebo lavičky.¹⁴⁵

Na tomto místě je vhodné učinit krátkou poznámku ohledně problematiky melioračních zařízení, na které nemá odborná veřejnost jednotný názor. Zatímco např. Koukal¹⁴⁶ zastává názor, že se jedná o inženýrské sítě, existuje i významný

¹⁴⁴ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela aj. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. s. 383. ISBN 978-80-7478-326-5.

¹⁴⁵ TÉGL, Petr. Aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí. *Právní rádce.* 2015, roč. 23, č. 2, s. 35.

¹⁴⁶ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář.* 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. s. 1796. ISBN 978-80-7400-529-9.

opoziční názor (zastávaný např. Téglem¹⁴⁷), který pokládá meliorační zařízení za součást pozemku. Z povahy melioračního zařízení vyplývá, že slouží pozemku, přičemž jeho fyzickým oddělením by došlo ke změně odtokových poměrů na pozemku, a tedy k jeho znehodnocení. Naproti tomu v případě inženýrských sítí slouží pozemek pouze jako nosič jiné věci se samostatným účelovým určením. Tak tomu ovšem u meliorací zpravidla není, a proto se zdá být přesvědčivější názor, dle kterého nejsou meliorace považovány za samostatnou věc, nýbrž za součást pozemku.

Součástí pozemku je také to, co je zapsáno v pozemku nebo upevněno ve zdech stavby.

§ 507 OZ 89/2012 pak za součást pozemku výslovně prohlašuje rostlinstvo na něm vzešlé. Rostlinstvem je zde přitom myšleno veškeré rostlinstvo, čímž dochází k významné změně oproti úpravě v OZ 40/1964, podle které byly součástí pozemku pouze trvalé porosty. Nově tak jsou součástí pozemku i ty porosty, které nemají povahu trvalých porostů. Rozdělení na porosty trvalé a na jiné než trvalé má však nadále svůj význam, a to s ohledem na § 2 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Podle uvedeného ustanovení je u pozemků daných smluvně do užívání jinému vlastníkem jiných než trvalých porostů uživatel, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak. Součástí pozemků smluvně přenechaných do užívání jsou tak i nadále pouze porosty trvalé, ostatní porosty součástí pozemku přenechaného do užívání nejsou. Výkladový problém by pak v praxi mohl nastat v souvislosti s určením, které rostlinstvo bude považováno za rostlinstvo na pozemku vzešlé. V úvahu přitom připadá jak výklad doslovný, který by zahrnoval pouze takové rostlinstvo, které na pozemku vyrostlo (např. vzklíčilo), tak výklad extenzivní, podle kterého by pojem rostlinstva na pozemku vzešlého zahrnoval i rostlinstvo na pozemek později přesazené.¹⁴⁸ Vhodnějším se jeví spíše výklad rozšiřující, podle kterého se za rostlinstvo na pozemku vzešlé považuje rostlinstvo veškeré, neboť zjišťování původu rostlin by v praxi mohlo přinášet zbytečné komplikace. I v tomto případě pak bude zajímavé sledovat, jaký výklad upřednostní judikatura. Plody, které rostlinstvo přináší, obecně náleží dle § 1066 OZ 89/2012

¹⁴⁷ TÉGL, Petr. Aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí. *Právní rádce*. 2015, roč. 23, č. 2, s. 35.

¹⁴⁸ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 1189-1190. ISBN 978-80-7478-370-8.

vlastníkovi pozemku, v některých případech mohou náležet také osobě odlišné od vlastníka, např. pachtýři.

Stroje nebo jiná zařízení upevněná v nemovité věci jsou zásadně součástí pozemku. OZ 89/2012 v ustanovení § 508 ovšem umožňuje výhradu odděleného vlastnictví ke strojům a jiným zařízením, které jsou s nemovitou věcí pevně spojené, ale náležejí vlastníkovi odlišnému od vlastníka nemovité věci.¹⁴⁹ Na základě § 508 OZ 89/2012 tedy může dojít k prolomení superficiální zásady, a proto bude o výhradě pro stroje spojené s nemovitou věcí pojednáno podrobněji níže v podkapitole týkající se výjimek ze zásady *superficies solo cedit*.

5.3 Příslušenství věci

Příslušenstvím věci je dle § 510 odst. 1 OZ 89/2012 vedlejší věc vlastníka věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo spolu s věcí hlavní v rámci jejího hospodářského určení. Druhá věta téhož ustanovení následně stanovuje, že přechodné odloučení vedlejší věci od věci hlavní nemění nic na vlastnosti vedlejší věci jako příslušenství. U vymezení příslušenství věci v OZ 89/2012 došlo k poměrně zásadní změně oproti předchozí právní úpravě. Zatímco úprava příslušenství věci v OZ 40/1964 vycházela z určitého subjektivního hlediska, když záleželo na vůli vlastníka, zda určil, aby se vedlejší věci trvale užívalo s věcí hlavní, platná právní úprava upřednostňuje hledisko objektivní, podle kterého je rozhodující objektivní účel vedlejší věci, nikoliv vůle vlastníka.

Ustanovení § 510 odst. 2 OZ 89/2012 zavádí vyvratitelnou právní domněnku, podle které se právní jednání a práva i povinnosti týkající se věci hlavní týkají i jejího příslušenství. Zde je opět možné vidět rozdíl ve srovnání s předchozí právní úpravou, na jejímž základě soudní praxe¹⁵⁰ dovodila, že v případech, kdy byla příslušenstvím věci hlavní nemovitost, mohlo dojít k převodu příslušenství na jiného smlouvou, jen jestliže byla v této smlouvě vyjádřena vůle převést rovněž příslušenství. Podle platného občanského zákoníku se má za to, že pokud v konkrétním případě neexistuje odlišné ujednání, vztahuje se dispozice s věcí hlavní i na její příslušenství.

¹⁴⁹ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. s. 236. ISBN 978-80-7208-922-2.

¹⁵⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 2772/2000 ze dne 11. 9. 2003.

V případě pochybností, zda je určitá věc příslušenstvím jiné věci, se daný případ posoudí podle zvyklostí občanského života.¹⁵¹ Obdobné ustanovení přitom obsahoval již vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937 v § 85¹⁵².

Ustanovení § 512 OZ 89/2012 specifikuje, co je příslušenstvím pozemku a je tak ve vztahu speciality k obecné právní úpravě příslušenství. Ustanovení § 512 OZ 89/2012 se vztahuje pouze na ty případy, kdy je stavba součástí pozemku. Pokud je tedy stavba součástí pozemku, jsou příslušenstvím pozemku vedlejší věci patřící vlastníkovu stavbou zastavěného pozemku, jejichž účelem je, aby se jich v rámci hospodářského účelu pozemku, popř. stavby na něm postavené, trvale užívalo. Takovými vedlejšími věcmi mohou v praxi být např. kůlny, studny nebo oplocení.¹⁵³ Vzhledem k tomu, že se jedná o speciální úpravu ve vztahu k obecným ustanovením o příslušenství věci, v případě pochybností bude zřejmě možné také zde subsidiárně uplatnit výkladové pravidlo § 511 OZ 89/2012 a případ posoudit podle zvyklostí.

5.4 Neoprávněná stavba na cizím pozemku

V souvislosti s obnovením superficiální zásady musel OZ 89/2012 reagovat změnou úpravy nabývání vlastnického práva v případě neoprávněných staveb na cizím pozemku. Platný občanský zákoník obsahuje úpravu této problematiky v části třetí, hlavě druhé, týkající se věcných práv, konkrétně v pododdílu „umělý přírůstek“.

V případě zřízení neoprávněné stavby na cizím pozemku před 1. lednem 2014 na tuto situaci dopadal § 135c OZ 40/1964. Pokud tedy někdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ač na to neměl právo, byl soud oprávněn na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil (vlastníka stavby). Pokud v daném případě nebylo odstranění stavby účelné, přikázal ji soud za náhradu do vlastnictví vlastníkovu pozemku, přičemž vlastník pozemku s tímto musel souhlasit. Soud mohl uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, například zřídil za náhradu věcné břemeno nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. Vždy však pozemek i stavba zůstaly samostatnými věcmi a předmětem samostatných vlastnických práv.

¹⁵¹ ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Ad Notam*. 2007, roč. 13, č. 2, s. 103.

¹⁵² § 85 Osnovy: „Zda některá věc je příslušenstvím, o tom v pochybnosti rozhoduje místní názor.“

¹⁵³ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela aj. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. s. 387. ISBN 978-80-7478-326-5.

Občanský zákoník z roku 2012 i nadále zachovává možnost vlastníka pozemku domáhat se vůči stavebníkovi odstranění neoprávněné stavby, upřednostňuje ovšem jiná řešení. Dle ustanovení §1084 odst. 1 OZ 89/2012 totiž platí, že stavba zřízená na cizím pozemku připadá do vlastnictví vlastníka pozemku. To ale neznamená, že se stavba stane automaticky i součástí tohoto pozemku. Neoprávněnou stavbou totiž nemusí být pouze stavba trvalá, která je v souladu se superficiální zásadou považována za součást pozemku, ale může jí být i stavba dočasná, která součástí pozemku není. Jak ke stavbě trvalé, tak ke stavbě dočasné tedy nabude vlastnictví vlastník pozemku, není přitom rozhodné, zda stavebník stavěl v dobré víře. Zda bylo jednáno v dobré víře či nikoliv má ovšem vliv při vypořádání vlastníka pozemku se stavebníkem. Osoba, která zřídila na cizím pozemku stavbu v dobré víře, má vůči vlastníkovi pozemku právo na účelně vynaložené náklady spojené se zřízením stavby. Pokud naopak stavebník v dobré víře nebyl, občanský zákoník mu přiznává též práva a povinnosti jako nepřikázanému jednateli (§ 3006 OZ 89/2012), což znamená, že veškeré následky plynoucí ze zřízení neoprávněné stavby jdou k jeho tíži.

Ustanovení § 1086 OZ 89/2012 pak dává tomu, kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, právo domáhat se po vlastníkovi pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Zákon zde tedy výjimečně upřednostňuje osobu, která zřídila v dobré víře stavbu na cizím pozemku, před osobou, jejíž vlastnictví pozemku je zřízením stavby dotčeno. Jinými slovy, zákon na tomto místě dle názoru autora správně upřednostňuje ochranu dobré víry před ochranou vlastnického práva. Je tomu tak totiž právě jen v situaci, kdy vlastník pozemku věděl, že dochází k narušování jeho vlastnického práva k pozemku, ale v rozporu se zásadou *vigilantibus iura* neučinil zavčasu žádné kroky k tomu, aby narušování svého vlastnického práva zabránil tím, že by stavbu zakázal. Absence uvedeného ustanovení § 1086 OZ 89/2012 by ve svém důsledku znamenala, že vlastník pozemku by mohl účelově vyčkat do doby, než bude stavba na jeho pozemku provedena. Stavba by připadla do vlastnictví vlastníka pozemku, který by byl povinen nahradit toliko účelně vynaložené náklady na pořízení stavby. V mnoha případech by tak náhrada poskytnutá vlastníkem pozemku byla významně nižší, než tržní cena takové stavby. Vlastník pozemku by tak při absenci ustanovení § 1086 OZ 89/2012 profitoval ze své vlastní nepoctivosti, což by bylo v rozporu se zásadou *nemo turpitudinem suam*

allegare potest, která je v platném právu výslovně zakotvena v § 6 odst. 2 OZ 89/2012. Dle ustanovení § 1086 OZ 89/2012 má také vlastník pozemku právo po zřizovateli stavby požadovat, aby od něj pozemek koupil za obvyklou cenu. Pokud soud rozhodne na návrh některé ze stran o přikázání pozemku do vlastnictví zřizovatele stavby, je povinen rozhodnout o jeho povinnosti zaplatit vlastníkově pozemku náhradu.

5.4.1 Přestavek

Přestavek je zvláštním případem neoprávněné stavby, kdy pouze malá část trvalé stavby (tedy té, která je součástí pozemku), jinak zřízené na vlastním pozemku, přesahuje na malou část cizího pozemku. V těchto případech by nebylo efektivní stavbu přestavovat či situaci řešit spoluvlastnictvím vlastníků obou dotčených pozemků ke stavbě, a proto § 1087 OZ 89/2012 předvídá řešení v podobě nového uspořádání vlastnických vztahů, na základě kterého se část pozemku zastavěného stavbou stane vlastnictvím zřizovatele stavby. Dosud není zcela zřejmé vymezení rozsahu „malé části“ stavby, resp. pozemku, zřejmě tak bude vhodné vyčkat, jak bude tento pojem vymezen v rozhodovací praxi soudů. Takto ovšem nebude možné postupovat v situacích, kdy zřizovatel stavby nestavěl v dobré víře, tedy např. v situaci kdy úmyslně stavěl v rozporu s projednanou a schválenou projektovou dokumentací nebo bez stavebního povolení. Pokud se přestavek stane vlastnictvím zřizovatele stavby, občanský zákoník mu ukládá povinnost nahradit vlastníkově pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku.¹⁵⁴

Ustanovení upravující případy stavby na cizím pozemku v OZ 89/2012 (§ 1084 – § 1087), s výjimkou § 1085 OZ 89/2012, zjevně směřují k tomu, aby v praxi mohlo co nejčastěji docházet ke sjednocení vlastnictví staveb a pozemků, na kterých jsou zřízeny, tedy aby tam, kde je to možné, platilo pravidlo, že stavba je součástí pozemku. Jako problematické se jeví zejména prokazování dobré víry u nově zřizovaných staveb, neboť vzhledem k současným technickým možnostem si lze jen složitě představit, že by stavebník provedl stavbu (byť jen částečně) na cizím pozemku nedopatřením. Význam této úpravy tak lze vidět především ve vztahu k řešení problémů vzniklých již v minulosti.

¹⁵⁴ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. s. 310. ISBN 978-80-7400-499-5.

5.5 Výjimky ze superficiální zásady

Přestože s účinností občanského zákoníku z roku 2012 byla na našem území obnovena zásada *superficies solo cedit*, je nutné pamatovat na skutečnost, že tato zásada neplatí absolutně, nýbrž z ní existují výjimky. Tyto výjimky jsou podrobněji rozebrány níže.

5.5.1 Dočasné stavby

Výjimku ze superficiální zásady pro dočasné stavby uvádí OZ 89/2012 v § 506 odst. 1, který stanoví, že součástí pozemku jsou „...stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ Dočasná stavba tedy není součástí pozemku, nýbrž samostatnou věcí. Definici dočasné stavby ovšem OZ 89/2012 neobsahuje a názory na to, co je kritériem dočasnosti, se různí.

Dočasnou stavbu definuje § 2 odst. 3 stavebního zákona¹⁵⁵ jako stavbu, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Toto vymezení dočasné stavby ve stavebním zákoně pro účely § 506 OZ 89/2012 ovšem není možné použít vždy, neboť jak již bylo uvedeno výše, veřejnoprávní a soukromoprávní pojetí stavby je značně odlišné, přičemž tato dvě pojetí je třeba přísně rozlišovat.

S ohledem na nedostatečnost zmíněného veřejnoprávního kritéria dočasnosti dle stavebního zákona tak tedy bude nutné použít kritérium soukromoprávní, a to buď subjektivní, anebo objektivní. Při použití soukromoprávního kritéria subjektivního rozhoduje o dočasnosti stavby vůle stavebníka, tedy osoby, která stavbu skutečně vybudovala. Objektivní účel stavby, stavebně technické provedení či udělený veřejnoprávní souhlas nejsou v případě upřednostnění tohoto kritéria podstatné. Pro soukromoprávní kritérium objektivní je naopak klíčové faktické účelové určení stavby, její stavebně technické provedení nebo doba, po kterou má stavba dle stavebního povolení na pozemku stát.¹⁵⁶ Vzhledem k tomu, že zmíněné subjektivní kritérium je spojeno s určitými riziky, když úmysl stavebníka nemusí být zcela zřejmý, často může zůstat skrytý nebo se může v průběhu času měnit, jeví se jako vhodnější použití

¹⁵⁵ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

¹⁵⁶ TÉGL, Petr; MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*. 2014, č. 4, s. 136-137.

soukromoprávního kritéria objektivního, a to především z důvodu zachování právní jistoty. V případě pochybností, zda se v daném případě jedná o dočasnou stavbu či nikoliv, by pak vzhledem k platnosti superficiální zásady mělo být upřednostněno řešení, které považuje stavbu za součást pozemku.

5.5.2 Podzemní stavby se samostatným účelovým určením

Ze znění ustanovení § 506 odst. 2 a § 498 odst. 1 OZ 89/2012 plyne, že podzemní stavby se samostatným účelovým určením jako např. metro, podchod nebo garáže jsou samostatnými nemovitými věcmi a zásadně nejsou součástí pozemku. Ve výjimečných případech, kdy podzemní stavba samostatné účelové určení nemá (např. podzemní šachta), je součástí pozemku. Jak již bylo uvedeno výše, pokud stavba bez samostatného účelového určení zasahuje pod jiný (vedlejší) pozemek, je součástí pozemku hlavního.¹⁵⁷

5.5.3 Inženýrské sítě

Další výjimku ze zásady *superficies solo cedit* výslovně upravuje § 509 OZ 89/2012, jehož první věta stanovuje, že „inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení nejsou součástí pozemku.“ Toto ustanovení je v českém právním řádu novinkou, když obdobné pravidlo v minulosti neupravoval žádný z občanskoprávních kodexů platných na našem území. Smyslem této výjimky ze superficiální zásady je dle důvodové zprávy¹⁵⁸ k OZ 89/2012 zachování současného právního stavu, neboť v praxi jsou obvyklé situace, kdy jsou vlastníky inženýrských sítí jejich provozovatelé, zatímco pozemek je ve vlastnictví jiné osoby. Věta druhá § 509 OZ 89/2012 následně zakotvuje vyvratitelnou právní domněnku (je zde tedy připuštěn důkaz opaku), dle které se má za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s inženýrskými sítěmi provozně souvisí. V praxi se může jednat např. o trafostanice, vodojemy nebo elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě. S problematikou inženýrských sítí souvisí ustanovení § 1267 a § 1268 OZ 89/1990, která upravují služebnost inženýrské sítě. Tato pozemková

¹⁵⁷ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. s. 1796. ISBN 978-80-7400-529-9.

¹⁵⁸ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. s. 236. ISBN 978-80-7208-922-2.

služebnost zakládá právo zřídit na služebném pozemku inženýrskou síť, případně ji přes něj vést, provozovat ji a udržovat. Přestože součástí inženýrských sítí jsou i obslužná zařízení, která se sítí provozně souvisí, služebnost inženýrské sítě se vztahuje na tato obslužná zařízení pouze pokud je to výslovně ujednáno.¹⁵⁹

5.5.4 Výhrada pro stroje spojené s nemovitou věcí

Až do účinnosti OZ 89/2012 se v situaci, kdy se stroj spojil s nemovitou věcí takovým způsobem, že jej nebylo možné od nemovité věci oddělit bez zhoršení její podstaty, stal se stroj součástí nemovité věci, se kterou byl spojen. Tento následek přitom nastával přímo ze zákona a smluvní ujednání, které by tomuto zabráňovalo, nebylo možné. Nově tak platný občanský zákoník v ustanovení § 508 dává vlastníkovu nemovité věci možnost nechat do katastru nemovitostí zapsat výhradu, že stroje nebo jiná zařízení, která jsou s jeho nemovitou věcí spojeny (zákon zde pro stroje a jiná zařízení zavádí legislativní zkratku „*stroj*“), nejsou jeho vlastnictvím. Zápisem výhrady dochází k prolomení superficiální zásady, stroj není součástí nemovité věci zapsané ve veřejném rejstříku, ale samostatnou movitou věcí. Takové ustanovení přitom není na našem území úplnou novinkou, když podobné pravidlo obsahoval již výše zmíněný § 297a OZO.

Aby mohla být výhrada vlastnictví stroje zapsána, musí být stroj a nemovitá věc ve vlastnictví odlišných osob. Strojem ve smyslu tohoto ustanovení budou pouze ta „zapuštěná“ zařízení, která jsou v daném případě s nemovitou věcí konstrukčně spojena takovým způsobem, že naplňují kritéria obsažená v ustanovení § 505 OZ 89/2012, půjde např. o výtahy, eskalátory, kotle či transformátory, tedy zařízení, která k nemovité věci jako věci hlavní, podle její povahy fyzicky a funkčně náleží. Nepůjde rozhodně o každý upevněný stroj, ale pouze o takový, jehož odejmutím by nemovitost zcela nebo z podstatné části ztratila schopnost sloužit svému původnímu účelu. U výrobních strojů a zařízení budou převládat situace, kdy jsou stroje připevněny k nemovité věci z důvodu jejich stability, avšak svou povahou k nemovitosti funkčně nenáleží. Takové stroje mohou být nahrazeny stroji pro jiný typ výroby, aniž nemovitá věc – např. výrobní hala, ztratí schopnost sloužit účelu, pro který byla postavena, tedy plnit funkci výrobní haly. Dalšími podmínkami pro zapsání výhrady vlastnictví jsou: trvalé spojení stroje

¹⁵⁹ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. s. 1803-1805. ISBN 978-80-7400-529-9.

a nemovité věci, souhlasný projev vůle vlastníka stroje a vlastníka nemovité věci, podání návrhu na zápis a provedení tohoto zápisu katastrálním úřadem.¹⁶⁰

K působnosti ustanovení § 508 OZ 89/2012 se ve výše uvedeném smyslu vyjádřila i expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy (KANCL)¹⁶¹, když uvedla, že toto ustanovení systematicky i svým smyslem a účelem navazuje na ustanovení § 505 OZ 89/2012. Na stroje, které nejsou součástí nemovité věci, se proto § 508 OZ 89/2012 nepoužije. Pokud měl stroj podle právního stavu účinného do 31. prosince 2013 povahu samostatné věci, OZ 89/2012 na tom nic nemění.

Zápis výhrady vlastnictví stroje má konstitutivní účinky, stroj se tak stává samostatným předmětem až okamžikem provedení zápisu výhrady vlastnictví stroje. Jako problematická se jeví skutečnost, že podle KatZ 2013 má docházet k zápisu výhrady strojů na základě poznámky, která ovšem nemá konstitutivní účinek, nýbrž pouze deklaruje, že stroj není součástí nemovité věci. To by v praxi mohlo znamenat, že by výhrada mohla být zapsána pouze tam, kde ke spojení stroje s nemovitou věcí ještě nedošlo. Vzhledem k fungování obdobného pravidla v zahraničí (např. v Rakousku) se však předpokládá, že i u nás bude možné zapsat poznámku také k nemovité věci, se kterou je stroj již spojen.¹⁶² V případě výmazu výhrady jsou účinky naopak deklaratorní, neboť druhá věta § 508 odst. 1 OZ 89/2012 stanoví, že výhrada bude vymazána, pokud se již před podáním návrhu na výmaz vlastník nemovité věci stal vlastníkem stroje. S ohledem na presumpci správnosti zápisu ve veřejném seznamu (§ 980 odst. 2 OZ 89/2012) a na ochranu dobré víry v zápis ve veřejném seznamu (§ 984 odst. 2 OZ 89/2012), se však vůči osobám jednajícím v dobré víře v zápis nebude možné dovolávat skutečnosti, že stroj již není součástí pozemku, a to až do doby provedení zápisu.¹⁶³

Ustanovení § 508 OZ 89/2012 se jeví jako velmi přínosné, a to zejména proto, že díky publicitě zápisu výhrady v katastru nemovitostí je chráněn vlastník stroje

¹⁶⁰ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. s. 1800-1801. ISBN 978-80-7400-529-9.

¹⁶¹ Výkladové stanovisko č. 17 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 27. ledna 2014 – k právní povaze stroje nebo jiného upevněného zařízení dle ustanovení § 505 a § 508. Justice. cz. [online]. 2014. [cit. 2015-03-10]. Dostupné z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko-17-508_NOZ.pdf>

¹⁶² TÉGL, Petr. Aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí. *Právní rádce*. 2015, roč. 23, č. 2, s. 35.

¹⁶³ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. s. 1801. ISBN 978-80-7400-529-9.

v případech, kdy je vůči vlastníkovi nemovité věci vedena exekuce či pokud je na jeho majetek prohlášen konkurz. Na druhou stranu však ustanovení § 508 OZ 89/2012 poněkud nešťastně vzbuzuje dojem, že jakýkoliv stroj spojený s pozemkem či stavbou zapsanou ve veřejném seznamu jako samostatnou věcí je automaticky součástí pozemku, resp. stavby, pokud nedošlo k zápisu výhrady, což může ve svém důsledku vést ke zbytečnému zápisu výhrad do veřejného seznamu i v případech, kdy by výhrady nebylo třeba a stroj se součástí zapsané nemovité věci nikdy nestal.

5.5.5 Movité stavby

Přestože § 506 OZ 89/2012 výslovně nezakotvuje výjimku pro stavby movité, tyto vzhledem ke své povaze součástí pozemku být nemohou. Jak bylo stanoveno výše, k tomu, aby určitý předmět mohl být součástí věci, je třeba splnění určitých podmínek – předmět musí k věci podle své povahy náležet, musí s ní být relativně neoddělitelně spojen a následkem jeho oddělení zásadně dochází ke znehodnocení věci. Stavby movité ovšem s pozemkem pevně spojeny nejsou, naopak je možné je přenést z místa na místo aniž by došlo k jejich poškození či ke znehodnocení pozemku. V tomto případě tak nejsou naplněny podmínky, za kterých je možné hovořit o součásti věci, resp. o součásti pozemku. I za účinnosti OZ 89/2012 je tak nadále použitelný náleží Ústavního soudu sp. zn. Pl ÚS 16/93 ze dne 24. května 1994, ve kterém Ústavní soud uvedl, že „stavba není součástí pozemku tehdy (...), jestliže jde o stavbu, která je věcí movitou a která není funkčně nebo fyzicky spojena s pozemkem a lze ji od něho oddělit, aniž by došlo k znehodnocení pozemku.“¹⁶⁴

5.5.6 Stavby dle § 3055 odst. 1 OZ 89/2012

Další výjimka ze superficiální zásady je upravena v části páté OZ 89/2012 (ustanovení společná, přechodná a závěrečná), konkrétně v § 3055. Z tohoto ustanovení vyplývá, že pokud ke dni nabytí účinnosti OZ 89/2012, tj. k 1. lednu 2014, nebyl vlastník pozemku totožný s vlastníkem stavby spojené se zemí pevným základem, která nebyla podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku (k tomu podrobněji níže v podkapitole 5.6), nestala se stavba součástí pozemku a nadále je samostatnou věcí. Tento stav, kdy stavba není součástí pozemku, trvá až do doby, než se stavba a pozemek

¹⁶⁴ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 1195-1196. ISBN 978-80-7478-370-8.

stanou vlastnictvím téhož vlastníka. Tato výjimka ze zásady *superficies solo cedit* má tedy časově omezený charakter, ke sjednocení osoby vlastníka pozemku a stavby ovšem také nikdy dojít nemusí.

5.5.7 Výjimky stanovené zvláštními předpisy

Z ustanovení § 498 odst. 1 OZ 89/2012 vyplývá, že výjimky ze superficiální zásady mohou být stanoveny i jinými právními předpisy, tedy předpisy odlišnými od OZ 89/2012. Takovým zvláštním předpisem je např. zákon o ochraně přírody a krajiny¹⁶⁵, dle jehož § 61 odst. 3 jeskyně nejsou součástí pozemku. Obdobné ustanovení obsahuje také vodní zákon, který v § 3 odst. 1 uvádí, že povrchové a podzemní vody nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují nebo lázeňský zákon, jehož § 4 odst. 1 stanoví, že přírodní léčivé zdroje a zdroje přírodní minerální vody nejsou součástí ani příslušenstvím pozemků. Složitější je situace např. u vyhrazených nerostů, které dle horního zákona patří státu a jsou věcmi v právním smyslu. Přestože horní zákon ani jiný právní předpis výslovně nestanoví, že vyhrazené nerosty nejsou součástí pozemku, tato skutečnost plyne z jejich povahy. V současnosti převládá názor, podle kterého postačí, pokud z právního předpisu zcela jednoznačně vyplývá, že věc není součástí pozemku – výslovné uvedení této skutečnosti tedy není nezbytné.¹⁶⁶

5.5.8 Právo stavby

K prolomení superficiální zásady dochází také v případě práva stavby, které umožňuje stavebníkovi mít, resp. zřídit stavbu na cizím pozemku, ale pouze na omezenou dobu, nejdéle na 99 let. Právo stavby je dle § 498 odst. 1 OZ a § 1242 OZ 89/2012 nemovitou věcí, patří mezi věcná práva k věci cizí a jeho zákonná úprava je obsažena v § 1240 a násl. OZ 89/2012. Vzhledem k významu a obsáhlosti problematiky práva stavby je vhodné výklad tohoto institutu vyčlenit do samostatné podkapitoly 5.7.

Pro úplnost je třeba doplnit, že právo stavby není jediným věcněprávním titulem pro umístění stavby na cizím pozemku. Další možností je umístění stavby na základě

¹⁶⁵ Zákon 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁶⁶ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 1177-1178. ISBN 978-80-7478-370-8.

služebnosti – zde se ovšem, na rozdíl od práva stavby, stavba stává součástí pozemku. Kromě těchto věcněprávních titulů lze k umístění stavby na cizím pozemku využít také tituly obligačněprávní, a to jak pojmenované (např. nájem, pacht či výpůjčka), tak nepojmenované.¹⁶⁷

5.6 Přejídná ustanovení vztahující se k superficiální zásadě

V souvislosti s návratem zásady *superficies solo cedit* do našeho právního řádu musel zákonodárce reagovat na stav trvající již od účinnosti OZ 141/1950, kdy byl oddělen právní režim pozemků a staveb. Zatímco právního oddělení vlastnického práva k pozemkům a stavbám lze docílit poměrně jednoduchým způsobem, právní spojení stavby s pozemkem v jedinou nemovitou věc vyžaduje složitější postup, neboť z důvodu ochrany vlastnického práva (čl. 11 LZPS) není možné autoritativně zasáhnout do práv jednotlivých vlastníků (např. vyvlastněním) a dosáhnout tak okamžitého sjednocení vlastnického práva k pozemku a ke stavbě v rukou jediné osoby. Občanský zákoník z roku 2012 upravuje postup ke sjednocení právního režimu stavby a pozemku v části páté, hlavě druhé pomocí přechodných ustanovení (§ 3054 a násl.). Zmíněná přechodná ustanovení OZ 89/2012 jsou přitom inspirována postupem, který byl použit při sjednocení Německa a obnovení superficiální zásady pro území nových spolkových zemí.¹⁶⁸

Na základě § 3054 OZ 89/2012 došlo k 1. lednu 2014 (tj. ke dni nabytí účinnosti OZ 89/2012) k obnovení právního spojení stavby (která nebyla dle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž byla zřízena) a pozemku, na kterém byla stavba zřízena, a to v případech, kdy k tomuto dni náleželo vlastnické právo k pozemku a ke stavbě téže osobě. Jestliže byl ke dni 1. ledna 2014 vlastník pozemku odlišný od vlastníka pozemku, zůstal pozemek, stejně jako stavba, samostatnou věcí.

Zdaleka ne ve všech případech tak došlo ke dni nabytí účinnosti OZ 89/2012 ke sjednocení právního režimu pozemku a stavby, na což má reagovat § 3058 odst. 1 OZ 89/2012, na jehož základě dojde k právnímu spojení stavby a pozemku v okamžiku, kdy se pozemek a stavba stanou vlastnictvím téhož vlastníka. Druhý odstavec § 3058

¹⁶⁷ TÉGL, Petr. Aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí. *Právní rádce*. 2015, roč. 23, č. 2, s. 37.

¹⁶⁸ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. s. 1078. ISBN 978-80-7208-922-2.

OZ 89/2012 pak upravuje situaci, kdy vlastník pozemku, na kterém je stavba, která není součástí pozemku, neboť patří jiné osobě, převede svůj pozemek třetí osobě, která je v dobré víře, že stavba součástí pozemku je. Takovou situaci si jde v praxi představit např. při převodu pozemku, na němž se nachází stavba, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo v případech, kdy zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému stavu. V takovém případě stavba přestává být samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, na němž je zřízena. Tímto ustanovením dochází ke značnému znevýhodnění původního vlastníka stavby, který bez svého přičinění přichází o stavbu, kterou měl ve svém vlastnictví, přičemž OZ 89/2012 mu přiznává pouze právo na náhradu vůči převodci, a to ve výši ceny stavby ke dni zániku jeho vlastnického práva ke stavbě. Lze tedy shrnout, že § 3058 odst. 2 OZ 89/2012 poskytuje silnou ochranu nabyvateli stavby v dobré víře, naopak jako nedostatečná se jeví ochrana práv bývalého vlastníka stavby v tomto ustanovení zakotvená.

Z ustanovení § 1116 a § 3055 odst. 1 OZ 89/2012 vyplývá, že součástí pozemku se může stát také stavba ve spoluvlastnictví, ovšem jen za předpokladu, že titíž spoluvlastníci pozemku budou také spoluvlastníky stavby. Sporná je situace, kdy jsou spoluvlastníci stavby zároveň spoluvlastníky pozemku, ale jejich podíly na stavbě a na pozemku se liší (např. jedna osoba je většinovým spoluvlastníkem pozemku, ale menšinovým spoluvlastníkem stavby).¹⁶⁹ V odborné literatuře¹⁷⁰ převládá spíše názor, dle kterého může dojít k právnímu spojení stavby a pozemku pouze tehdy, jsou-li podíly jednotlivých spoluvlastníků ke stavbě i k pozemku stejné.

5.6.1 Předkupní právo

Jak již bylo uvedeno výše, jedním z cílů zákonodárce v občanském zákoníku z roku 2012 bylo právní spojení pozemků a staveb v jediný předmět právních vztahů. Dalším opatřením, které má k tomuto žádoucímu stavu vést, je ustanovení § 3056 OZ 89/2012, které zakládá vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby.

¹⁶⁹ FIALA, Petr; MAYER, Jindřich. Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. *Ad Notam*. 2012, roč. 18, č. 6, s. 3.

¹⁷⁰ ADÁMKOVÁ, Petra. *Stavba a nový občanský zákoník: přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. 1. vyd. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013. s. 3. ISBN 978-80-87438-43-5.

Předkupní právo tedy OZ 89/2012 přiznává jak vlastníkovu pozemku ke stavbě na tomto pozemku zřízené (vztahuje se pouze na stavby, které podle dosavadních právních předpisů nebyly součástí pozemku a nestaly se jí ani k 1. lednu 2014), tak vlastníkovu stavby k pozemku, na němž je jeho stavba postavena. Občanský zákoník neobsahuje zvláštní úpravu zákonného předkupního práva, na základě § 10 OZ 89/2012 lze dovést, že se na zákonné předkupní právo použijí přiměřeně ustanovení OZ 89/2012 týkající se smluvního předkupního práva (§ 2140 a násl.). Zákonné předkupní právo má věcněprávní charakter a není možné jej vyloučit, a to právě proto, aby bylo mohlo být dosaženo postupného sjednocení vlastnictví staveb a pozemků, na kterých jsou zřízeny.¹⁷¹ Pokud tedy bude chtít vlastník stavby svou stavbu prodat, bude povinen jí nejdříve za stejných podmínek nabídnout vlastníkovu pozemku, na němž je stavba zřízena, přičemž ze znění § 2147 OZ 89/2012 vyplývá, že tato nabídka musí být učiněna v písemné formě. Shodně pak bude muset postupovat též vlastník pozemku, který zamýšlí pozemek prodat, vůči vlastníkovu stavby na tomto pozemku zřízené. Dále je třeba upozornit na ustanovení § 3056 odst. 2 OZ 89/2012, z něhož lze vyčíst, že předkupní právo nezatěžuje vždy celý pozemek. V případech, kdy je možné část pozemku se stavbou oddělit bez podstatného ztížení jejich užívání a požívání, zatěžuje předkupní právo jen tu oddělitelnou část pozemku, která je nezbytná pro výkon vlastnického práva ke stavbě.

Předkupní právo se vztahuje také na podzemní stavbu, která je příslušenstvím nadzemní stavby. Naopak na podzemní stavby, které nejsou příslušenstvím stavby ve smyslu § 510 odst. 1 OZ 89/2012, se předkupní právo nevztahuje. Předkupní právo se dále nevztahuje na podzemní stavby, které nemají samostatné účelové určení ani na stavby, které jsou ve vlastnictví někoho jiného než vlastníka nadzemní stavby.¹⁷²

Vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a stavby je jistě užitečným nástrojem, který má napomoci ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby v rukou jediné osoby, v praxi by však mohla působit komplikace tříměsíční lhůta, kterou má oprávněný vlastník na zaplacení kupní ceny, což by mohlo vést k průtahům při obchodování s nemovitostmi.

¹⁷¹ FIALA, Petr; MAYER, Jindřich. Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. *Ad Notam*. 2012, roč. 18, č. 6, s. 4.

¹⁷² SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. s. 1236. ISBN 978-80-7400-499-5.

5.6.2 Věcná práva zatěžující stavbu či pozemek

V přechodných ustanoveních OZ 89/2012 se lze setkat se situacemi, kterými jsou dotčena věcná práva zatěžující stavbu nebo pozemek.

Prvním případem je situace, kdy vlastník pozemku zřídí věcné právo (např. zástavní právo) ve prospěch třetí osoby, která toto věcné právo nabývá v dobré víře, že součástí pozemku je také stavba nacházející se na tomto pozemku, přestože ve skutečnosti tomu tak není. V § 3057 OZ 89/2012 je pak upravena právní fikce, dle které se stavba vůči nabyvateli v dobré víře považuje za součást pozemku. Tato fikce přitom podle Kindla¹⁷³ platí i pro třetí osoby. Pokud ke zmíněné situaci dojde, je skutečný vlastník stavby oprávněn vůči zřizovateli věcného práva požadovat náhradu za znehodnocení svého vlastnictví. V případě, že stavba byla již dříve zatížena zástavním právem, rozšiřuje se zástavní právo i na pohledávku na tuto náhradu.

Druhý případ souvisí s již zmíněným ustanovením § 3058 odst. 2 OZ 89/2012, dle kterého platí, že pokud je vlastnické právo k pozemku převedeno na třetí osobu, která je v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, stává se stavba součástí pozemku a původní vlastník stavby má vůči převodci pozemku právo na náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku svého vlastnického práva. Pokud byla stavba již zatížena zástavním právem, přechází zástavní právo na pohledávku na tuto náhradu.

Ustanovení § 3060 OZ 89/2012 brání tomu, aby se stavba, která není součástí pozemku, jeho součástí stala, a to po dobu, po kterou trvá věcné právo, jehož povaha tento následek (tj. aby se stavba stala součástí pozemku) vylučuje. Takovým věcným právem může být např. právo stavby či zástavní právo.

5.6.3 Stavba na více pozemcích

V praxi se mohou vyskytnout také situace, kdy se stavba, která se k 1. lednu 2014 nestala součástí pozemku, nachází na více pozemcích. V takových případech se dle § 3059 OZ 89/2012 použijí ustanovení § 3056 až § 3058 OZ 89/2012 jen ve vztahu k tomu pozemku, na němž se nachází převážná část stavby. Pokud by se později stavba stala součástí pozemku, na němž se převážně nachází, vůči ostatním pozemkům, na které části stavby přesahují, by se pak použila ustanovení o přestavku

¹⁷³ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 1396. ISBN 978-80-7478-630-3.

(§ 1087 OZ 89/2012). V důsledku aplikace ustanovení o přestavku by pak mohlo dojít k tomu, že by se i ostatní pozemky (tzn. pozemky, na kterých se stavba převážně nenachází) staly vlastnictvím vlastníka stavby.

5.7 Právo stavby dle OZ 89/2012

Právo stavby úzce souvisí se zásadou *superficies solo cedit*, v jejímž důsledku platí, že stavba je považována za součást pozemku a nemůže mít tudíž rozdílného vlastníka. Právo stavby superficiální zásadu prolamuje, neboť umožňuje, aby na jeho základě stavebník postavil stavbu na cizím pozemku, aniž by tato stavba připadla vlastníkovi pozemku jako přírůstek. Historický vývoj dokládá, že potřeba stavět na cizím existovala ve všech historických obdobích, a to bez ohledu na panující společenské poměry.¹⁷⁴ Již v římském právu existoval institut, který umožňoval stavbu na cizím pozemku – tzv. *superficies*. Na našem území právo stavby upravoval např. zákon č. 86/1912 ř. z., o právu stavby, později pak zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby, který sice platil jen krátkou dobu, ale byl velmi zdařilý a podle důvodové zprávy¹⁷⁵ z něj vychází také úprava v platném občanském zákoníku. Úpravu práva stavby, byť v poněkud deformované podobě, obsahoval také občanský zákoník z roku 1950. Od roku 1964 právo stavby v našem právním řádu upraveno nebylo a jeho znovuzavedení od 1. ledna 2014 lze považovat za jednu z nejvýznamnějších novinek, které přinesl OZ 89/2012.

Právo stavby je věcným právem k věci cizí, OZ 89/2012 jej upravuje v § 1240 až § 1256 a označuje jej za věc nemovitou. Podstata práva stavby jako věcného práva spočívá v tom, že zatěžuje cizí pozemek tím způsobem, že osoba, jíž toto právo přísluší, tj. stavebník, je oprávněna mít (případně zřídit) na tomto pozemku nebo pod tímto pozemkem stavbu. Stavba, kterou stavebník postaví na cizím pozemku (resp. pod ním) na základě práva stavby, se nestává součástí pozemku, ani samostatnou věcí. Taková stavba se stává pouhou součástí institutu práva stavby a není možné s ní samostatně

¹⁷⁴ DVOŘÁK, Jan; MALÝ, Karel aj. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. s. 562-563. ISBN 978-80-7357-753-7.

¹⁷⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Justice.cz. [online]. [cit. 2015-03-10]. Dostupná z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>. s. 324.

nakládat (např. prodat, darovat atd.). Právo stavby se může vztahovat jak k vybudování nové stavby, tak ke stavbě již existující, např. pro účely její rekonstrukce.¹⁷⁶

5.7.1 Vznik práva stavby

Právo stavby se nabývá zejména smlouvou, která je označována jako smlouva o právu stavby. V souladu s ustanovením § 560 OZ 89/2012 je pro vznik takové smlouvy obligatorně vyžadována písemná forma. Právo stavby přitom nevzniká okamžikem uzavření smlouvy, nýbrž až zápisem práva stavby do katastru nemovitostí s účinkem ke dni podání návrhu na zápis. Obligatorní náležitosti smlouvy o zřízení práva stavby nejsou v OZ 89/2012 výslovně uvedeny, je ovšem dovozováno, že mezi takové náležitosti patří: projev vůle vlastníka pozemku zřídit na svém pozemku právo stavby, identifikace dotčeného pozemku, vymezení stavby (budoucí nebo již existující), doba trvání práva stavby a určení výše úplaty (příp. ustanovení o bezplatném zřízení práva stavby). Smlouva pak může dále obsahovat řadu fakultativních ustanovení (např. závazek provést stavbu do určité doby). K nabytí práva stavby může dále dojít vydržením nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, stanoví-li tak zákon. Právo stavby naopak nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby (např. k pozemku v ochranném pásmu nebo k pozemku, který je zatížen služebností zákazu zastavění). Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele. Právo stavby přitom není možné omezit rozvazovací podmínkou, neboť tato by byla v rozporu s požadavkem na určitou minimální míru právní jistoty (např. zástavního věřitele). Pokud byla rozvazovací podmínka sjednána, nepřihlíží se k ní.¹⁷⁷

5.7.2 Doba trvání

Charakteristickým znakem práva stavby je jeho dočasnost, když podle § 1244 OZ 89/2012 nesmí být zřízeno na více než 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu (tj. katastru nemovitostí). V případě nabytí práva stavby vydržením OZ 89/2012 stanovuje, že stavebník toto

¹⁷⁶ Zavedení práva stavby do občanského práva. Justice.cz. [online]. [cit. 2015-03-11]. Dostupný z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/zavedeni-prava-stavby-do-obcanskeho-prava/>>.

¹⁷⁷ ACHOUR, Gabriel; PELIKÁN, Martin. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014, roč. 21, č. 12, s. 39-40.

právo nabývá na dobu 40 let, pokud pro to ovšem existují spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, na návrh dotčené strany, tj. stavebníka nebo vlastníka pozemku, zkrátit či prodloužit.

Právo stavby může být samozřejmě sjednáno i na dobu kratší než 99 let, následně však může v souladu s § 1245 OZ 89/2012 dojít k jeho prodloužení, ale jen pokud s tímto souhlasí osoby, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby. V odborné literatuře pak vyvstala otázka, zda je možné při prodlužování původní doby trvání práva stavby překročit dobu 99 let, neboť ze samotného znění OZ 89/2012 toto patrné není. Pokud by při výkladu § 1245 OZ 89/2012 převládł konzervativní výklad, znamenalo by to, že by sice mohlo dojít k prodloužení práva stavby sjednaného na dobu kratší než je maximální doba stanovená zákonem, avšak nejdéle na 99 let. Naopak liberální výklad zmíněného ustanovení by umožňoval prodloužení doby trvání práva stavby i na dobu delší než 99 let, přičemž přípuštění takového výkladu se jeví jako přínosné především v situacích, kdy se původně ujednaná doba trvání blíží ke konci. Podle Eliáše¹⁷⁸ lze předpokládat, že v našem právním prostředí převládne spíše zmíněný konzervativní výklad, ani ten by ale v praxi neměl působit přílišné obtíže, neboť stranám nic nebrání v tom, aby po uplynutí maximální lhůty uzavřely novou smlouvu o zřízení práva stavby.

Ustanovení § 1248 OZ 89/2012 upravuje institut zřeknutí se práva stavby, na základě kterého platí, že pokud se stavebník práva stavby zřekne, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, a to jak na sebe, tak na jinou osobu. V takovém případě právo stavby nadále trvá, nedochází tedy k jeho zániku, ale pouze k převodu práva na vlastníka zatíženého pozemku. Díky tomuto institutu může vlastník zatíženého pozemku s právem stavby dále nakládat, zejména jej dále zobchodovat. Občanský zákoník nevyklučuje ani dohodu stran o zrušení práva stavby, v takovém případě ale právo stavby, na rozdíl od zřeknutí se práva stavby, zaniká a nedochází k jeho převodu na vlastníka pozemku.

¹⁷⁸ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, roč. 4, č. 10, s. 274.

5.7.3 Zánik práva stavby

K zániku práva stavby může dojít z různých právních důvodů, typicky uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno nebo již zmíněnou dohodou vlastníka pozemku se stavebníkem. Zánik samotné stavby nemá na trvání práva stavby vliv, neboť stavba objektem práva stavby není a je možné ji obnovit. Z důvodu ochrany osob, jejichž věcná práva k právu stavby jsou v katastru nemovitostí zapsána (např. služebnosti), stanoví § 1249 OZ 89/2012, že v případě zániku práva stavby před uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči těmto osobám až zánikem jejich práv. Právním důsledkem zániku práva stavby je, že stavba přestává být součástí práva stavby a stává se součástí pozemku. Vzhledem k tomu, že dle OZ 89/2012 je právo stavby nemovitou věcí, dochází zánikem práva stavby také k zániku těch zatížení (např. zástavního práva, věcných břemen), která váznou na právu stavby. Tím, že se při skončení práva stavby stává stavba součástí pozemku, získává vlastník pozemku novou majetkovou hodnotu, a proto § 1255 OZ 89/2012 stavebníkovi přiznává právo na náhradu ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Hodnotou stavby se rozumí její obvyklá cena ve smyslu ustanovení § 492 odst. 1 OZ 89/2012. Vzhledem k dispozitivní povaze § 1255 OZ 89/2012 si ovšem strany mohou při ukončení práva stavby sjednat odlišnou výši náhrady, případně mohou právo stavebníka na náhradu úplně vyloučit.¹⁷⁹

5.7.4 Právní poměry z práva stavby

Obsahem práva stavby je především právo stavebníka zřídit stavbu na cizím pozemku, užívat tuto stavbu a pozemek. Mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku bude zpravidla existovat řada práv a povinností, přičemž jejich obsah bude obvykle záviset na smluvním ujednání těchto stran.¹⁸⁰ Pokud není dohodnuto něco jiného, platí pravidlo obsažené v § 1250 OZ 89/2012, podle kterého má stavebník ke stavbě stejná práva jako vlastník a k zatíženému pozemku má stejná práva jako poživatel. Pakliže není dohodnuto něco jiného, má stavebník povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu, smlouvou mu dále může být uložena také povinnost provést stavbu do určité doby nebo povinnost stavbu pojistit.

¹⁷⁹ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Právo stavby. Obchodněprávní revue*. 2012, roč. 4, č. 10, s. 276.

¹⁸⁰ ACHOUR, Gabriel; PELIKÁN, Martin. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014, roč. 21, č. 12, s. 41.

Právo stavby je zcizitelné, je možné jej zatížit (např. zástavním právem) a přechází na dědice (resp. jiného všeobecného právního nástupce). Ustanovení § 1252 OZ 89/2012 výslovně upravuje možnost vlastníka zatíženého pozemku vyhradit si souhlas se zatížením práva stavby. Tato výhrada se zapisuje do katastru nemovitostí a po jejím zapsání je nadále možné zapsat zatížení práva stavby jen s jeho souhlasem. Občanský zákoník z roku 2012 ve svém § 1254 dále upravuje zákonné předkupní právo stavebníka k pozemku a vlastníka pozemku k právu stavby. Toto předkupní právo je konstruováno podobně jako předkupní právo v § 3056 odst. 1 OZ 89/2012 (viz výše v podkapitole 5.6.1), stejný je i jeho cíl, když má směřovat ke sjednocení právního režimu pozemku a stavby, avšak na rozdíl od § 3056 je možné se od něj odchýlit, ovšem jen pod podmínkou, že bude toto odchýlení zapsáno do katastru nemovitostí.

Právo stavby může být zřízeno jak bezúplatně, tak i za úplatu. Úplata pak může být uhrazena jednorázově anebo může být poskytována v opětujičích se dávkách (tzv. stavební plat). OZ 89/2012 zakazuje ujednání, dle kterého by výše stavebního platu závisela na nejisté budoucí události (např. vývoji cen nemovitostí), výjimkou je stanovení stavebního platu v závislosti na míře zhodnocování a znehodnocování peněz, které připuštěno je.¹⁸¹

5.7.5 Praktické využití práva stavby

Právo stavby patří mezi instituty, které byly na našem území obnoveny občanským zákoníkem z roku 2012 a je tak otázkou, jakým způsobem a v jaké míře bude v praxi využíváno. Tento institut je ovšem v modifikovaných podobách běžně používán v zahraničí, a tudíž lze do jisté míry hledat inspiraci v právních řádech zemí, v nichž je právo stavby již delší dobu užívaným institutem.

Podle Eliáše¹⁸² lze očekávat, že právo stavby bude užíváno především k dočasnému využití pozemků pro stavby průmyslového a obchodního charakteru, jejichž plánovaná doba životnosti bude pouze několik desítek let (skladiště, nákupní centra, montované haly atd.). V Evropě se práva stavby však nepoužívá jen ke komerčním stavbám dočasného charakteru, nýbrž také k bytové výstavbě či veřejně prospěšným účelům, tedy mnohdy ke stavbám trvalým, které slouží několika

¹⁸¹ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 697. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁸² ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Právo stavby. Obchodněprávní revue.* 2012, roč. 4, č. 10, s. 277.

generacím.¹⁸³ To dokládá např. úprava práva stavby ve Francii („*bail a construction*“), která je zaměřena na podporu sociálního bydlení, a jejímž cílem je umožnit výstavbu domů či bytů pro sociálně slabší část obyvatelstva a následně jim tyto stavební pozemky odprodat.¹⁸⁴

Využití práva stavby bude výhodné především pro ty vlastníky pozemků, kteří nemají momentálně k dispozici dostatečné množství finančních prostředků k rozvoji či udržování svých pozemků, ale přitom nemají zájem se jich trvale zbavit prodejem, který by se navíc mohl později ukázat jako nevýhodný. Takovými vlastníky budou typicky např. obce, kraje, stát nebo státní podniky.

¹⁸³ ZIMA, Petr. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2014, roč. 22, č. 5, s. 181.

¹⁸⁴ DVOŘÁK, Jan; MALÝ, Karel aj. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. s. 562-563. ISBN 978-80-7357-753-7.

6. Dopady superficiální zásady do vybraných veřejnoprávních předpisů

Znovuobnovení zásady *superficies solo cedit* v OZ 89/2012 je velmi významnou změnou, která má dopad jak do oblasti soukromého práva, tak do oblasti práva veřejného. Přestože je ve druhé větě § 1 odst. 1 OZ 89/2012 formulována zásada, která stanoví, že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného, v současné moderní době nelze na tyto dvě oblasti pohlížet zcela odděleně, ale spíše jako na dvě sféry jednoho uceleného právního řádu. Pro komplexnost práce bude v této kapitole proveden alespoň stručný rozbor dopadů, které přináší návrat superficiální zásady do oblasti veřejného práva.

6.1 Sekundární rekodifikační změny

Při rekodifikaci soukromého práva (viz kapitola 5) došlo v našem právním řádu v zásadě ke dvěma typům změn. Tyto změny můžeme dělit na tzv. primární rekodifikační změny a sekundární rekodifikační změny. Primární rekodifikační změny jsou takové změny, které jsou vyvolány bezprostředně změnami soukromého práva. Sekundární změny jsou pak ostatní změny související s rekodifikací soukromého práva, tj. všechny změny, ke kterým došlo v důsledku primárních rekodifikačních změn. Sekundární rekodifikační změny je možné provést v zásadě dvěma způsoby, a to buď novelou stávajících zákonů, anebo jejich kompletní rekodifikací. Rozhodnutí, který z uvedených způsobů použít závisí především na tom, do jaké míry je nutné do daného zákona v souvislosti s rekodifikací soukromého práva zasáhnout.¹⁸⁵

Rekodifikačních změn (primárních i sekundárních) bylo v uplynulých letech v českém právním řádu provedeno značné množství, vzhledem k rozsahu práce však není možné podat přehled všech těchto změn, proto budou dále popsány jen ty změny, které se vzhledem ke zvolenému tématu jeví být nejpodstatnější. Z hlediska této práce je nejvýznamnějším příkladem primární rekodifikační změny sloučení pozemku a stavby v jedinou nemovitou věc. Na tuto změnu pak navazuje potřeba změn v katastrálním

¹⁸⁵ KOUBA, Stanislav. Rekodifikace soukromého práva a její dopady do daňového práva. *Bulletin KDP ČR*. 2013, roč. 19, č. 4, s. 10.

zákoně (v roce 2013 byl vydán zcela nový katastrální zákon KatZ 2013¹⁸⁶), které dále vyvolávají potřebu změn v účetních předpisech a v zákoně o oceňování majetku. Od těchto změn se potom odvíjí změny v daňových předpisech.

6.2 Katastr nemovitostí po rekonstrukci

Jedním z rekonstrukčních předpisů, který spolu s OZ 89/2012 výrazně přispěl ke změně právní úpravy nemovitostí, je KatZ 2013. Zatímco do 31. prosince 2013 existovaly dva různé zákonné předpisy týkající se katastru nemovitostí (KatZ 1992 a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem), od 1. ledna 2014 je problematika katastru nemovitostí upravena převážně v KatZ 2013, s výjimkou některých dílčích otázek řešených přímo v OZ 89/2012.¹⁸⁷

Zásadní rekonstrukční novinkou týkající se katastru nemovitostí je posílení principu materiální publicity. Dle právní úpravy platné do konce roku 2013 platilo, že v případě rozporu mezi skutečným stavem a stavem zápisu v katastru nemovitostí měl převahu skutečný stav, což mělo za následek nedostatečnou ochranu osob jednajících v důvěře v zápis v katastru nemovitostí. Od 1. ledna 2014 je ustanovením § 980 odst. 2 OZ 89/2012 založena domněnka, dle které platí, že *„je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno se skutečným právním stavem.“* Obdobně je stanovena domněnka i pro výmaz, pokud tedy bylo právo k věci vymazáno z veřejného seznamu, má se za to, že neexistuje. Princip materiální publicity je dále posílen ustanovením § 980 odst. 1 OZ 89/2012, který stanoví, že pokud je do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje. V případě, že údaj zapsaný v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému právnímu stavu, svědčí dle § 984 OZ 89/2012 zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. V případě neoprávněně provedeného zápisu v katastru nemovitostí (např. na základě padělané smlouvy) je skutečný vlastník chráněn tzv. námitkou spornosti, která se zapisuje do katastru nemovitostí. Dotčená osoba (skutečný vlastník) přitom musí o zápis

¹⁸⁶ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

¹⁸⁷ TYCHTLOVÁ, Michaela; KRUŠINOVÁ, Pavlína. Katastr nemovitostí a rekonstrukce soukromého práva. *Rekonstrukční novinky*. 2013, č. 3, s. 4.

poznámky požádat do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděla (případně do tří let v situaci, kdy nebyla o zápisu cizího práva řádně vyrozuměna).¹⁸⁸

Stejně jako v případě pozemků a staveb, je i v oblasti katastru nemovitostí potřeba věnovat pozornost přechodným ustanovením OZ 89/2012, konkrétně § 3064 a § 3065. Na základě § 3064 OZ 89/2012 došlo k odkladu účinků materiální publicity zápisů v katastru nemovitostí až k 1. lednu 2015. Ustanovení § 3065 OZ 89/2012 pak stanoví, že v případě věcných práv, jež před 1. lednem 2014 nepodléhala zápisu do katastru nemovitostí, nastanou účinky pravidla o přednosti věcného práva zapsaného do katastru nemovitostí před právem nezapsaným a účinky pořadí věcných práv až 1. lednem 2018.

V důsledku posílení principu materiální publicity tak dochází ke zvýšení nároků na vlastníky nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí, neboť tito vlastníci musí pravidelně kontrolovat stav zápisu v katastru nemovitostí a v případě nevyžádaných změn na tento stav urychleně reagovat. V souladu se zásadou *vigilantibus iura* lze však tento požadavek na vlastníky nemovitých věcí považovat za oprávněný, a to zejména s přihlédnutím k tomu, že Český úřad zeměměřický a katastrální poskytuje službu sledování změn údajů¹⁸⁹ o nemovitostech podle § 55 odst. 6 KatZ 2013. Celkově lze posílení principu materiální publicity hodnotit jako krok správným směrem, neboť na rozdíl od předchozí právní úpravy je chráněna dobrá víra osob jednajících v důvěře v pravdivost a úplnost údajů zapsaných v katastru nemovitostí.

Vzhledem k novému vymezení nemovitých věcí v OZ 89/2012 bylo nutné v KatZ 2013 nově stanovit, které nemovité věci podléhají evidenci v katastru nemovitostí. V důsledku obnovení superficiální zásady se v mnohých případech staly stavby součástí pozemku, a proto jsou od 1. ledna 2014 předmětem evidence v katastru nemovitostí jen stavby, které nejsou součástí pozemku ani práva stavby. Podle § 3 odst. 1 KatZ 2013 jsou dále předmětem evidence pozemky, jednotky, právo stavby a

¹⁸⁸ KRAFT, Martin. Právo nemovitostí po rekodifikaci – materiální publicita zápisů v katastru nemovitostí. *Právní rozhledy*. 2014, roč. 22, č. 15-16, s. 546-547.

¹⁸⁹ Základní informace o Službě sledování změn. ČÚZK. [online]. [cit. 2015-03-17]. Dostupný z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Sledovani-zmen/Sluzba-sledovani-zmen-v-katastru-nemovitosti.aspx>>.

nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis. Do katastru nemovitostí jsou od 1. ledna 2014 zapisována také věcná práva, která byla nově zavedena OZ 89/2012.

6.3 Superficiální zásada v zákoně o účetnictví

Změny právní úpravy účetnictví byly provedeny zákonným opatřením Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, kterým byl novelizován také např. zákon o daních z příjmů¹⁹⁰, zákon o dani z přidané hodnoty¹⁹¹ a řada dalších předpisů. V návaznosti na rekodifikaci soukromého práva byly novelizovány také prováděcí vyhlášky k zákonu o účetnictví.

V důsledku uplatňování superficiální zásady v OZ 89/2012 došlo v některých případech ke sjednocení právního režimu pozemku a stavby na něm postavené (viz podkapitola 5.6). V těch případech, kde k tomuto sjednocení došlo, již není předmětem vlastnictví a případného převodu „*pozemek a stavba*“, ale „*pozemek, jehož součástí je stavba*“. Z účetního hlediska však stavba zůstává samostatným hmotným majetkem, resp. dlouhodobým hmotným majetkem, a to bez ohledu na to, zda bude či nebude součástí pozemku. Jako účetně neodpisovaný pozemek pak zůstává evidován tzv. holý pozemek (tj. pozemek bez stavby jako své součásti). Účetní předpisy si tak i za účinnosti OZ 89/2012 zachovávají vlastní definici majetku. Z výše uvedeného pak vyplývá, že pojem pozemek z pohledu soukromého práva je širším pojmem než pozemek jako účetní kategorie.¹⁹²

6.4 Zákon o oceňování majetku

Zákon o oceňování majetku¹⁹³ byl s účinností od 1. ledna 2014 výrazně novelizován zákonem č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva. Obnovení superficiální zásady v OZ 89/2012 se promítlo zejména do postupu při oceňování zastavěného pozemku podle zákona o oceňování majetku. V takovém případě nejdříve dochází k ocenění samotné stavby,

¹⁹⁰ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

¹⁹¹ Zákon č. 235/2014 Sb., o dani z přidané hodnoty.

¹⁹² BĚHOUNEK, Pavel. Stavba od 1. 1. 2014 jako součást pozemku – daňové a účetní souvislosti. *Bulletin KDP ČR*. 2014, roč. 20, č. 1, s. 4.

¹⁹³ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

následně je oceněn pozemek bez hodnoty stavby a v případě, že je stavba součástí pozemku, připočte se cena stavby k ceně pozemku bez hodnoty stavby.¹⁹⁴

Zákon o oceňování majetku dále v reakci na ustanovení § 506 odst. 1 OZ 89/2012 rozšířil s účinností od 1. ledna 2014 pravidlo o nákladovém ocenění stavby ve svém § 5 odst. 1 o nové písmeno d), dle kterého se při ocenění stavby vychází ze zohlednění ceny „*stroje nebo jiného technologického zařízení, není-li v katastru nemovitostí zapsána výhrada, že stroj není vlastnictvím vlastníka nemovité věci.*“ V souladu s tím, co již bylo uvedeno výše k problematice § 508 OZ 89/2012 lze tedy konstatovat, že se způsob ocenění nemovité věci se zabudovanými stroji a zařízeními změní pouze v případě, že v katastru bude zapsána výhrada vlastnictví k těmto strojům.

6.5 Daňové zákony

6.5.1 Zákon o daních z příjmů

Vymezení hmotného majetku v zákoně o daních z příjmů se v souvislosti s obnovením zásady *superficies solo cedit* v podstatě nemění, stavby jsou nadále samostatným hmotným majetkem podle § 26 zákona o daních z příjmu, přičemž je nepodstatné, zda stavby jsou či nejsou součástí pozemku.

6.5.2 Zákon o dani z nemovitých věcí

Z důvodu terminologické změny, kdy OZ 89/2012 nepoužívá pojem nemovitost, nýbrž pojem nemovitá věc, došlo od 1. ledna 2014 ke změně „*daně z nemovitostí*“ na „*daň z nemovitých věcí*“.

Daň z nemovitých věcí se v důsledku zavedení superficiální zásady principiálně nemění – stavba je nadále předmětem daně ze staveb nezávisle na tom, zda je či není součástí pozemku. U zastavěného pozemku je nadále zdaněna jen ta jeho výměra, která není zastavěna stavbou.

¹⁹⁴ BĚHOUNEK, Pavel. Stavba od 1. 1. 2014 jako součást pozemku – daňové a účetní souvislosti. *Bulletin KDP ČR*. 2014, roč. 20, č. 1, s. 6.

6.5.3 Zákon o DPH

V zákoně o DPH se znovuzavedení superficiální zásady výrazněji projevilo především v pravidlech pro osvobození převodů staveb a pozemků podle § 56 odst. 2 zákona o DPH. Do 31. prosince 2013 se osvobození od DPH posuzovalo samostatně pro pozemek a samostatně pro stavbu. V platné úpravě má převod zastavěného pozemku shodný režim daně z přidané hodnoty s převodem staveb. V obou případech se tak bude jednat buď o plnění osvobozené, anebo o plnění zdanitelné.

6.5.4 Zákon o dani z nabytí nemovitých věcí

V oblasti převodu nemovitých věcí došlo k náhradě daně z převodu nemovitostí daní z nabytí nemovitých věcí, která je upravena zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. V tomto případě tedy bylo přistoupeno k přípravě zcela nového právního předpisu, neboť jeho záměrem bylo primárně řešit problémy nesouvisející s rekodifikací soukromého práva. Zásada *superficies solo cedit* nevedla ke změnám v principu zdanění převodu majetku tímto typem daně.

6.6 Shrnutí dopadů superficiální zásady do veřejnoprávních předpisů

Dopad zásady *superficies solo cedit* do veřejnoprávních předpisů se v jednotlivých případech různí. Zatímco v některých oblastech byl dopad velmi výrazný včetně koncepčních změn, např. v oblasti evidence nemovitostí došlo k vydání zcela nového katastrálního zákona, v jiných oblastech došlo k menším, spíše terminologickým změnám. Účetní a některé daňové předpisy si uchovaly vlastní vymezení pozemků a staveb, které zohledňují ekonomickou podstatu nespotřebovatelnosti pozemků na straně jedné a potřebu reprodukce u staveb na straně druhé. Toto vymezení pojmů je nezávislé na vymezení pojmů v právu občanském.

7. Superficies solo cedit v zahraniční právní úpravě

Jak již bylo uvedeno v úvodu této práce, zásada *superficies solo cedit* je v současnosti uplatňována ve většině zemí Evropy (např. v Německu, Rakousku, Itálii, Nizozemí nebo Švédsku).¹⁹⁵ V této kapitole bude stručně popsána úprava superficiální zásady ve vybraných, nám historicky blízkých právních řádech.

7.1 Německo

Právní úprava v německém občanském zákoníku z roku 1896 (Bürgerliches Gesetzbuch, dále jen „BGB“) byla jedním z inspiračních zdrojů při přípravě českého občanského zákoníku z roku 2012, a proto je přínosné některá její ustanovení související se superficiální zásadou alespoň v krátkosti přiblížit.

Podle § 90 BGB jsou věcmi ve smyslu zákona jen tělesné (hmotné) předměty. Na rozdíl od současné české úpravy tak v německé úpravě nebylo přistoupeno k tzv. širokému pojetí věci v právním smyslu. Za věci v právním smyslu tedy nejsou považovány věci nehmotné, čímž se německá úprava podobá např. pojetí věci v OZ 141/1950 či v OZ 40/1964. Komentářová literatura¹⁹⁶ k BGB uvádí, že věcmi nejsou např. části lidského těla, počítačová data, počítačové programy, elektrická energie nebo ovzduší. § 90a BGB pak výslovně stanovuje, že zvířata nejsou věcmi. V oblasti rozdělení věcí vymezuje BGB, obdobně jako OZ 89/2012, věci zastupitelné (§ 91 BGB) a věci zuživatelné (§ 92 BGB), kterými rozumí ty věci movité, jejichž řádné použití spočívá ve spotřebě nebo v prodeji s tím, že za zuživatelné se považují i movité věci, které patří ke skladu nebo k jinému souboru věcí, jejichž řádné použití spočívá v prodeji jednotlivých věcí.¹⁹⁷ V BGB naopak není provedeno rozdělení věcí na movité a nemovité, s ohledem na znění § 94 – § 96 BGB (viz dále) lze dovodit, že vzhledem k nemovitostem je pro německé právo klíčový pojem pozemek. Zmínit lze také absenci ustanovení vymezujícího věc hromadnou.

Ustanovení § 93 BGB vymezuje podstatné součásti věci jako ty, jež od sebe nemohou být odděleny bez toho, aby jedna nebo druhá nebyla zničena či změněna ve

¹⁹⁵ PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*. 2012, roč. 20, č. 10, s. 371.

¹⁹⁶ PALANDT, Otto. *Bürgerliches Gesetzbuch*. 69., neubearb. Aufl. München: C.H. Beck, 2010. s. 66-67. ISBN 978-3-406-59488-5.

¹⁹⁷ ELIÁŠ, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*. 2007, roč. 15, č. 4, s. 122.

své podstatě. Tato definice byla později převzata OZ 141/1950¹⁹⁸, podobně byla součástí věci vymezena také v OZ 40/1964 i v OZ 89/2012. Výslovně je pak v BGB stanoveno, že podstatné součásti věci nemohou být samostatným předmětem práv.

Pojetí příslušenství v BGB je založeno, stejně jako v OZ 89/2012, na objektivním hledisku, když příslušenstvím jsou dle § 97 BGB movité věci, které nejsou součástí věci hlavní, a které slouží hospodářskému účelu věci hlavní. Stejně jako v OZ 89/2012 je i v BGB výslovně stanoveno, že v případě dočasného oddělení příslušenství od věci hlavní neztrácí příslušenství svou povahu věci hlavní. Věc však není příslušenstvím, pokud na ni v právním styku není nahlíženo jako na příslušenství.

Superficiální zásada je zakotvena v § 94 odst. 1 BGB, dle kterého jsou součástí pozemku věci, které jsou s povrchem (se zemí) pevně spojeny, zejména stavby, a dále plody pozemku (např. ovoce, obilí), dokud jsou spojeny se zemí. Zda se jedná o pevné spojení, bude v konkrétním případě posouzeno v závislosti na všeobecně přijímaném názoru. Podmínka pevného spojení je splněna, pokud by oddělení věci od pozemku vedlo k jejímu poškození nebo ke změně její povahy, případně pokud by oddělení bylo možné jen při vynaložení nezměrného úsilí. Součástí pozemku se stávají také rostliny a semena, a to okamžikem jejich zasazení, resp. okamžikem osetí. § 94 odst. 2 BGB pak stanoví, že součástí stavby jsou všechny věci, které byly do stavby vestavěny při jejím zhotovení, přičemž zde není nezbytné splnění podmínky pevného spojení. Součástí stavby je také vše, co do ní bylo vestavěno při rekonstrukci či při přestavbě. Následně pak platí, že je-li stavba součástí pozemku, jsou součástí pozemku také její součásti.¹⁹⁹

Za součást pozemku naopak nelze dle § 95 odst. 1 BGB považovat ty věci, které sice se zemí spojeny jsou, ale účel tohoto spojení je pouze dočasný. Součástí pozemku nejsou ani budovy či jiná zařízení zřízené na cizím pozemku, které slouží k výkonu práv oprávněného. Dle § 95 odst. 2 BGB nejsou součástí stavby věci, které byly do budovy vestavěny jen s přechodným účelem. Lze tedy shrnout, že § 95 BGB zakotvuje výjimky z § 94 BGB, když stanoví, ve kterých případech není věc považována za součást pozemku, resp. za součást stavby.

¹⁹⁸ § 24 OZ 141/1950: „Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc nebo její oddělitelná část poškodila nebo podstatně znehodnotila.“

¹⁹⁹ PALANDT, Otto. *Bürgerliches Gesetzbuch*. 69., neubearb. Aufl. München: C.H. Beck, 2010. s. 70. ISBN 978-3-406-59488-5.

Podle § 96 BGB jsou za součást pozemku považována práva, která souvisí s vlastnictvím pozemku. Právy ve smyslu tohoto ustanovení jsou zejména věcná práva, která náleží vlastníkovému panujícímu pozemku (např. pozemkové služebnosti).²⁰⁰

7.2 Rakousko

V Rakousku zůstává nadále v platnosti občanský zákoník z roku 1811 (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, dále jen „ABGB“), který dlouhou dobu platil také na našem území a byl inspiračním zdrojem při přípravě OZ 89/2012. Výklad mnoha ustanovení ABGB souvisejících se zásadou *superficies solo cedit* byl proveden již výše (zejména v kapitole druhé), a proto na tomto místě budou blíže rozebrána již jen některá vybraná ustanovení se superficiální zásadou související.

Na rozdíl od české či německé úpravy neobsahuje ABGB obecné ustanovení o části věci. V § 94 ABGB je vymezeno příslušenství věci, kterým se rozumí „*to, co bývá s věcí trvale spojeno. Sem patří nejen přírůstek věci, pokud není trvale oddělen; nýbrž i vedlejší věci, bez nichž hlavní věc nelze užívat nebo o kterých zákon nebo vlastník určil, aby se jich trvale k hlavní věci užívalo.*“ V tomto vymezení došlo k určitému smísení hledisek pro určení příslušenství a součástí věci, když tyto dva pojmy tak nejsou důsledně odlišeny. Komentářová literatura²⁰¹ s odkazem na příslušná soudní rozhodnutí uvádí, že příslušenstvím v uvedeném pojetí je např.: benzín v nádrži dopravního prostředku, traktor na farmě nebo hlídací pes ve skladišti. V § 295 a § 296 ABGB jsou pak za příslušenství pozemku (a za nemovitou věc) označeny stromy, dříví, obilí či tráva.²⁰²

Zásada *superficies solo cedit* je zakotvena v již citovaném ustanovení § 297 ABGB²⁰³. Aby mohla být stavba součástí pozemku, musí být se zemí pevně spojena. Součástí pozemku tak nebudou např. stany, pouliční stánky, billboardy,

²⁰⁰ PALANDT, Otto. *Bürgerliches Gesetzbuch*. 69., neubearb. Aufl. München: C.H. Beck, 2010. s. 72. ISBN 978-3-406-59488-5.

²⁰¹ AICHER, Josef; RUMMEL, Peter. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*. Bd 1, §§ 1 bis 1174 ABGB. 2. neubearb. und erw. Aufl. Wien: Manz, 1990. s. 328. ISBN 3-214-04416-8.

²⁰² ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Ad Notam*. 2007, roč. 13, č. 2, s. 103.

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

rozebíratelné chatky, transportovatelné tribuny a další věci, které mohou být, stejně jako jiné movité věci, odstraněny a přemístěny bez narušení své podstaty.²⁰⁴

Pro českou právní úpravu je významné také pojetí superaedifikátů (dočasných staveb) v ABGB, když OZ 89/2012 v této oblasti částečně vycházel právě z rakouské úpravy. V ABGB je superaedifikát definován pouze nepřímo, když § 297 ABGB poskytuje negativní vymezení součásti nemovité věci²⁰⁵, z § 435 ABGB pak vyplývají pravidla pro smluvní převod vlastnického práva ke stavbám, které byly zřízeny na cizím pozemku s úmyslem nezůstat tam trvale, pokud nejsou příslušenstvím práva stavby. V rakouském pojetí přitom platí, že mezi superaedifikáty patří pouze ty dočasné stavby, které jsou zřízené na cizím pozemku. Pro posouzení dočasnosti stavby je dle zákonné dikce rozhodující úmysl stavebníka. Tento úmysl ovšem nemusí být vždy zřejmý, a proto je k tomuto hledisku v praxi přistupováno opatrně. V zásadě se pak vychází z toho, že úmysl stavebníka musí být zjistitelný z určitých objektivních okolností (z provedení stavby, z jejího způsobu užívání, z právního poměru mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem).²⁰⁶ Zatímco v rakouské úpravě je tedy přímo stanoveno, že při posouzení dočasnosti stavby je rozhodující subjektivní kritérium (tj. úmysl stavebníka), česká úprava kritérium pro posuzování dočasnosti neobsahuje, v důsledku čehož pak dochází k polemikám (viz podkapitola 5.5.1), které kritérium má být upřednostněno. Ani výslovné upřednostnění úmyslu stavebníka v ABGB ovšem není v praxi bezproblémové, když tento úmysl není mnohdy zřejmý a je třeba přihlížet také k objektivním okolnostem.

²⁰⁴ AICHER, Josef; RUMMEL, Peter. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch. Bd 1, §§ 1 bis 1174 ABGB*. 2. neubearb. und erw. Aufl. Wien: Manz, 1990. s. 329. ISBN 3-214-04416-8.

²⁰⁵ § 297 ABGB: „Rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na pozemku zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy...“

²⁰⁶ TÉGL, Petr; MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*. 2014, roč. 22, č. 4, s. 133

Závěr

Superficies solo cedit je právní zásadou vlastní již římskému právu a dlouhodobě uplatňovanou ve většině evropských zemí. Vzhledem k historickému vývoji uplatňování této zásady na našem území se jedná o téma mimořádně zajímavé. S účinností OZ 141/1950 totiž superficiální zásada opustila československý právní řád, když došlo k oddělení právního režimu pozemků a staveb na nich postavených. Následně pak platilo, že pozemek a stavba byly vždy dvě samostatné věci, se kterými bylo možné samostatně nakládat. Tím byla založena výrazná diskontinuita v našem právním řádu a současně také došlo k odchýlení od principu uplatňovaného ve většině vyspělých evropských států.

V souvislosti s rekodifikací soukromého práva byla k 1. lednu 2014 superficiální zásada v českém právním řádu obnovena. Při zakotvení zásady *superficies solo cedit* do OZ 89/2012 zákonodárce do značné míry vycházel z historických úprav platných na našem území, a proto byl v této práci proveden jejich výklad a srovnání s aktuální úpravou v OZ 89/2012. Stejně tak byla úprava některých ustanovení souvisejících se superficiální zásadou inspirována právní úpravou v zemích, ve kterých je zásada *superficies solo cedit* dlouhodobě součástí právního řádu, a proto bylo vhodné alespoň stručně zmínit úpravu superficiální zásady a souvisejících ustanovení ve vybraných zahraničních právních řádech a provést jejich komparaci s aktuálně platnou úpravou v České republice.

Znovuobnovení superficiální zásady má za cíl odstranit zmíněnou diskontinuitu v našem právním řádu vzniklou v důsledku nástupu komunistického režimu k moci a navrátit stav, kdy je stavba zásadně součástí pozemku a nemůže s ní být bez pozemku samostatně nakládáno. Příslušná ustanovení jsou obsažena především v obecné části OZ 89/2012. Zde jsou také nově vymezeny související pojmy, jako např. věc v právním smyslu, věci nemovité, součást věci či příslušenství věci. V pojetí těchto ustanovení je zřetelně patrná inspirace přirozenoprávním ABGB, který platil dlouhou dobu také na českém území.

Při přípravě OZ 89/2012 probíhaly diskuze, zda by vůbec k obnovení superficiální zásady v České republice mělo být přistoupeno. Ve prospěch zachování stavu, kdy stavba není součástí pozemku, hovořila například skutečnost, že tento stav se v našem právním řádu v posledních šesti desítkách let relativně ustálil a díky obsáhlé

judikatuře se podařilo odstranit většinu obtíží s tímto stavem souvisejících. Tato skutečnost je zřejmá také z analýzy provedené ve čtvrté kapitole této práce. K návratu zásady *superficies solo cedit* do českého právního řádu ovšem s účinností od 1. ledna 2014 došlo, přičemž tento krok lze vnímat pozitivně, a to hned z několika důvodů. Pravidlo, dle kterého stavba součástí pozemku není, je typické především pro socialistické právní řády, a proto lze opuštění tohoto stavu považovat jednak za návrat k demokratickým tradicím našeho státu a především za sblížení našeho právního řádu s právními řády vyspělých evropských států. Na problematiku návratu k superficiální zásadě lze pohlížet i optikou časového hlediska, kdy uplatňování této historické zásady bylo přerušeno pouze na období v řádu desítek let. Současně lze říci, že úprava v OZ 89/2012 nepřináší obtíže, které by návrat zásady významně komplikovaly. Proto považují takový koncepční zásah za správný. Jednoznačný přínos obnovení superficiální zásady lze spatřovat v omezení problémů spojených s posuzováním sporných případů, ve kterých není zřejmé, zda se v daném případě jedná o stavbu, která může být samostatným předmětem právních vztahů, či o pouhou součást pozemku, se kterou není možné samostatně nakládat. Zatímco za účinnosti OZ 40/1964 tyto sporné případy (např. tenisové kurty, pozemní komunikace či parkoviště) musely často posuzovat soudy, přičemž judikatura v některých případech nebyla konzistentní, s účinností OZ 89/2012 již nové problémy tohoto typu vznikat nebudou, neboť bude v zásadě platit, že stavba je součástí pozemku, čímž dojde k posílení právní jistoty v oblasti vlastnického práva. Superficiální zásada by dále měla vést ke zjednodušení právního styku, když v případě převodu pozemku dojde i k převodu staveb, které jsou jeho součástí, a proto např. v případě kupních smluv nebude třeba věnovat tolik pozornosti přesné specifikaci stavby. Přínos zásady *superficies solo cedit* spočívá také v ochraně pozemků a staveb na nich zřízených jako hospodářsky jednotných celků.

Znovuobnovení superficiální zásady a další změny v právním řádu s tím spojené v praxi samozřejmě přináší určité obtíže a výkladové nejasnosti, které bude třeba vyřešit. Nesnadné bude například zamýšlené sjednocení právního režimu pozemků a staveb v jednu nemovitou věc. I přes zakotvení pravidla, že stavba je součástí pozemku, došlo k 1. lednu 2014 ke sjednocení právního režimu stavby a pozemku jen v těch případech, ve kterých byl k uvedenému datu vlastník stavby také vlastníkem pozemku, na kterém je stavba postavena. V ostatních případech ovšem z důvodu

ochrany vlastnického práva toto sjednocení nebylo možné uskutečnit, a proto je i nadále možné, aby byl vlastník stavby odlišný od vlastníka pozemku. K řešení této situace směřují přechodná ustanovení OZ 89/2012. Hlavním instrumentem, který by měl do budoucna napomoci sjednocení vlastnictví pozemku a stavby je zákonné předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby. Ani na základě přechodných ustanovení však nedojde ke spojení stavby a pozemku v jedinou věc ve všech případech a je třeba počítat s tím, že k obnovení stavu, kdy je stavba součástí pozemku, může dojít až za velmi dlouhou dobu, v některých případech k tomu dokonce nemusí dojít nikdy.

Při výkladu zásady *superficies solo cedit* je dále nutné zmínit skutečnost, že tato neplatí bezvýjimečně, ale že jsou z ní připuštěny výjimky. Jednou z těchto výjimek jsou dočasné stavby, tzv. *superaedifikáty*, které nejsou součástí pozemku. V OZ 89/2012 ovšem není obsažena definice dočasné stavby a ze znění zákona ani nevyplývá, jaké kritérium by mělo být použito pro posuzování dočasnosti stavby. Již od nabytí účinnosti OZ 89/2012 tak probíhá diskuze, zda se při posuzování dočasnosti přiklonit k subjektivnímu či k objektivnímu hledisku, přičemž tato diskuze nemá dosud jasný výsledek. Z důvodu neurčitosti subjektivního hlediska se však osobně přikláním spíše k hledisku objektivnímu, podle kterého posouzení dočasnosti stavby závisí na jejím účelovém určení. Relevantní řešení tohoto problému ovšem přinese až judikatura. Další výjimkou ze superficiální zásady je institut práva stavby, na jehož základě je možné mít, případně zřídit, stavbu na cizím pozemku. Obdobu práva stavby znalo již římské právo v podobě institutu *superficies* a upravují jej i další právní řády, ve kterých platí superficiální zásada. Pro úspěšné uplatňování superficiální zásady v praxi je velmi důležité její sladění s právem stavby, neboť tyto dva instituty jsou spolu do značné míry provázány. Vzhledem k tomu, že je právo stavby na našem území institutem novým, resp. staronovým, je otázkou, jakým způsobem a do jaké míry bude v praxi využíváno. Rozbor dalších výjimek ze superficiální zásady, stejně jako výklad ostatních ustanovení OZ 89/2012 se superficiální zásadou souvisejících, je učiněn v kapitole páté, která je jádrem této diplomové práce.

Závěrem je nutné opětovně zdůraznit, že obnovení zásady *superficies solo cedit* je díky vnitřní provázanosti a jednotnosti právního řádu natolik významnou změnou, že neovlivňuje jen právo soukromé, ale rovněž právo veřejné. V práci proto byly představeny také dopady superficiální zásady do vybraných veřejnoprávních předpisů.

Seznam zkratek

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (rakouský obecný zákoník občanský)
a násl.	a následující
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník)
ČR	Česká republika
ČSR	Československá socialistická republika
DPH	daň z přidané hodnoty
horní zákon	zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
JZD	jednotná zemědělská družstva
KANCL	Komise pro aplikaci nové civilní legislativy
KatZ 1992	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
KatZ 2013	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
lázeňský zákon	zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)
LZPS	ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
Osnova	vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník z roku 1937
OZO	císařský patent č. 946/1918 Sb. z. s., obecný zákoník občanský
OZ 141/1950	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
OZ 40/1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OZ 89/2012	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
Ústava 9. května	ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky
vodní zákon	zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
zákon o DPH	zákon č. 235/2014 Sb., o dani z přidané hodnoty
ZMO	zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu)

Seznam použité literatury a pramenů

Monografie

- [1] ADÁMKOVÁ, Petra. *Stavba a nový občanský zákoník: přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. 1. vyd. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013. 84 s. ISBN 978-80-87438-43-5.
- [2] AICHER, Josef; RUMMEL, Peter. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch. Bd 1, §§ 1 bis 1174 ABGB*. 2. neubearb. und erw. Aufl. Wien: Manz, 1990. 2439 s. ISBN 3-214-04416-8.
- [3] DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela aj. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. 432 s. ISBN 978-80-7478-326-5.
- [4] DVOŘÁK, Jan; MALÝ, Karel aj. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. 682 s. ISBN 978-80-7357-753-7.
- [5] ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.
- [6] ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Praha: Linde, 2008. 1391 s. ISBN 978-80-7201-687-7.
- [7] *Gaius: učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1981. 326 s.
- [8] HARTMANN, Antonín; ROUČEK, František a SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 2*. Praha: Linhart, 1935. 970 s.
- [9] HEYROVSKÝ, Leopold; SOMMER, Otakar a VÁŽNÝ, Jan. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 7. vyd. V Bratislavě: nákladem Právnické fakulty University Komenského, 1929. 646 s.
- [10] HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: komentář. Sv. 1, § 1-487*. Praha: Linde, 2002, s. 258. ISBN 80-7201-328-9.
- [11] KADLECOVÁ, Marta; SCHELLE, Karel; VESELÁ, Renata aj. *Vývoj českého soukromého práva*. 1. vyd. Praha: Eurolex Bohemia, 2004. 213 s. ISBN 80-86432-83-1.
- [12] KNAPP, Viktor; PLANK, Karol a kol. *Učebnice československého občanského práva*. Praha: Orbis, 1965. 1039 s.
- [13] KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří a DVOŘÁK, Jan. *Občanské právo hmotné*. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI Publishing, 2005. 523 s. ISBN 80-7357-127-7.
- [14] KOCOUREK, Jiří; HLAVSA, Petr a PLECITÝ, Vladimír. *Civilní kodexy: občanský zákoník, občanský soudní řád: výklad, judikatura, související předpisy*. 1. vyd. Praha: Eurounion, 2001. ISBN 80-85858-98-3.

- [15] KRATOCHVÍL, Zdeněk. *Nové občanské právo*. Praha: Orbis, 1965. 716 s.
- [16] KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. 727 s. ISBN 978-80-7201-741-6.
- [17] LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. 2380 s. ISBN 978-80-7400-529-9.
- [18] MALÝ, Karel a SOUKUP, Ladislav. *Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989: sborník příspěvků*. Vyd. 1. Praha: Karolinum, 2004. 914 s. ISBN 80-246-0863-4.
- [19] PALANDT, Otto. *Bürgerliches Gesetzbuch*. 69., neubearb. Aufl. München: C.H. Beck, 2010. 3052 s. ISBN 978-3-406-59488-5.
- [20] SCHELLE, Karel a TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012. 1019 s. ISBN 978-80-7418-146-7.
- [21] SCHELLEOVÁ, Ilona a SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy 1811-1950-1964*. 1. vyd. Brno: Doplněk, 1993. 594 s. ISBN 80-85765-08-x.
- [22] SKÁLA, Milan. *Věc, součást věci a příslušenství věci v daňovém řízení*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2000. 56 s. ISBN 80-7208-204-3.
- [23] SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis, 2004. 375 s. ISBN 80-86199-89-4.
- [24] SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. 350 s. ISBN 978-80-7380-334-6.
- [25] SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
- [26] ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. 1667 s. ISBN 978-80-7478-370-8.
- [27] ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. 1298 s. ISBN 978-80-7478-546-7.
- [28] ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 1479. ISBN 978-80-7478-630-3.
- [29] ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta aj. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009. 1373 s. ISBN 978-80-7400-108-6.
- [30] ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; ELISCHER, David aj. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. 459 s. ISBN 978-80-7357-468-0.
- [31] URFUS, Valentin; SKŘEJPEK Michal a KINCL Jaromír. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd., 1. v nakl. Beck. Praha: Beck, 1995. 346 s. ISBN 80-7179-031-1.

- [32] VOJÁČEK, Ladislav; SCHELLE, Karel a TAUCHEN, Jaromír. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2012. 615 s. ISBN 978-80-210-6006-71.

Odborné články

- [1] ACHOUR, Gabriel; PELIKÁN, Martin. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014. roč. 21, č. 12, s. 37-43.
- [2] BAUDYŠ, Petr. Dělení pozemků a věcná práva k cizí věci. *Ad Notam*. 1999, roč. 5, č. 2, s. 33-35.
- [3] BĚHOUNEK, Pavel. Stavba od 1. 1. 2014 jako součást pozemku – daňové a účetní souvislosti. *Bulletin KDP ČR*. 2014, roč. 20, č. 1, s. 3-6.
- [4] ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, roč. 4, č. 10, s. 273-278.
- [5] ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Ad Notam*. 2007, roč. 13, č. 2, s. 103-107.
- [6] ELIÁŠ, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*. 2007, roč. 15, č. 4, s. 119-126.
- [7] FIALA, Petr; MAYER, Jindřich. Přejícná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. *Ad Notam*. 2012, roč. 18, č. 6, s. 3-5.
- [8] KOUBA, Stanislav. Rekodifikace soukromého práva a její dopady do daňového práva. *Bulletin KDP ČR*. 2013, roč. 19, č. 4, s. 5-10.
- [9] KRAFT, Martin. Právo nemovitostí po rekodifikaci – materiální publicita zápisů v katastru nemovitostí. *Právní rozhledy*. 2014, roč. 22, č. 15-16, s. 546-548.
- [10] PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*. 2012, roč. 20, č. 10, s. 370–374.
- [11] TÉGL, Petr. Aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí. *Právní rádce*. 2015, roč. 23, č. 2, s. 32-37.
- [12] TÉGL, Petr; MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*. 2014, roč. 22, č. 4, s. 132-140.
- [13] TYCHTLOVÁ, Michaela; KRUŠINOVÁ, Pavlína. Katastr nemovitostí a rekodifikace soukromého práva. *Rekodifikační novinky*. 2013, č. 3, s. 4-6.
- [14] ZIMA, Petr. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2014, roč. 22, č. 5, s. 180-183.

Internetové zdroje

- [1] Historie pozemkových evidencí. ČÚZK. [online]. 2013. [cit. 2015-03-02]. Dostupný z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

- [2] Základní informace o Službě sledování změn. ČÚZK. [online]. [cit. 2015-03-17]. Dostupný z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Sledovani-zmen/Sluzba-sledovani-zmen-v-katastru-nemovitosti.aspx>>.
- [3] Moderní úprava tradičního a vyzkoušeného. Justice.cz. [online]. [cit. 2015-03-03]. Dostupný z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/obecna-cast/obecne/>>.
- [4] Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Justice.cz. [online]. [cit. 2015-03-10]. Dostupná z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.
- [5] Zavedení práva stavby do občanského práva. Justice.cz. [online]. [cit. 2015-03-11]. Dostupný z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/zavedeni-prava-stavby-do-obcanskeho-prava/>>.
- [6] Výkladové stanovisko č. 17 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 27. ledna 2014 – k právní povaze stroje nebo jiného upevněného zařízení dle ustanovení § 505 a § 508. Justice. cz. [online]. 2014. [cit. 2015-03-10]. Dostupné z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko-17-508_NOZ.pdf>.

Právní předpisy

- [1] Císařský patent č. 946/1811 Sb.z.s., obecný zákoník občanský.
- [2] Císařský patent č. 227/1859 ř. z., jímž se vydává a od 1. května 1860 počínajíc v působnost uvádí řád živnostenský pro celý rozsah říše.
- [3] Zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách.
- [4] Zákon č. 92/1874 z. z. Č., o založení nových pozemkových knih pro království České a o jejich vnitřním zařízení.
- [5] Německý občanský zákoník z roku 1896 (BGB).
- [6] Zákon č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu.
- [7] Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého.
- [8] Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby.
- [9] Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky.
- [10] Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.
- [11] Zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu).
- [12] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
- [13] Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník.
- [14] Ústavní zákon č. 100/1965 Sb., Ústava československé socialistické republiky.
- [15] Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy.

- [16] Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon).
- [17] Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky
- [18] Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.
- [19] Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.
- [20] Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.
- [21] Zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský zákon) a mění a doplňují některé další zákony.
- [22] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
- [23] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).
- [24] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.
- [25] Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, ve znění pozdějších předpisů.
- [26] Zákon č. 89/1996 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), a občanský zákoník č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- [27] Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [28] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- [29] Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon).
- [30] Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).
- [31] Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích).
- [32] Zákon č. 1839/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- [33] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- [34] Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákona o obchodních korporacích).
- [35] Zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém.
- [36] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

- [37] Zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva.
- [38] Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.
- [39] Zákonné opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů.
- [40] Zákon č. 235/2014 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Judikatura

- [1] Rozhodnutí krajského soudu v Praze sp. zn. 5 Co 198/63 ze dne 13. 6. 1963.
- [2] Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. Cpj 86/71 ze dne 3. 2. 1972.
- [3] Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. 2 Cz 40/84 ze dne 31. 10. 1984.
- [4] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cz 3/90 ze dne 31. 1. 1990.
- [5] Rozsudek Vrchního soudu v Praze 3 Cdo 45/92 ze dne 23. 3. 1993.
- [6] Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 16/93 ze dne 24. 5. 1994.
- [7] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 265/96 ze dne 29. 1. 1997.
- [8] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 1305/96 ze dne 28. 1. 1998.
- [9] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 1414/97 ze dne 26. 10. 1999.
- [10] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 20/99 ze dne 30. 1. 2001.
- [11] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 931/99 ze dne 28. 2. 2001.
- [12] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2250/99 ze dne 19. 6. 2001.
- [13] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 534/2000 ze dne 5. 2. 2002.
- [14] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Odo 207/2002 ze dne 24. 3. 2002.
- [15] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 100/2002 ze dne 14. 4. 2003.
- [16] Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 483/01 ze dne 6. 5. 2003.
- [17] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1181/2002 ze dne 20. 5. 2003.
- [18] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1221/2002 ze dne 26. 8. 2003.
- [19] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 2772/2000 ze dne 11. 9. 2003.
- [20] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1308/2003 ze dne 4. 11. 2003.
- [21] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 73/2004 Sb. ze dne 31. 8. 2004.
- [22] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1118/2005 ze dne 28. 2. 2006.
- [23] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 8 Tdo 446/2006 ze dne 19. 4. 2006.
- [24] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 911/2005 ze dne 24. 5. 2006.
- [25] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 691/2005 ze dne 11. 10. 2006.
- [26] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2271/2006 ze dne 27. 6. 2007.

- [27] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 5 Afs 24/2008 ze dne 25. 9. 2008.
- [28] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR sp. zn. 5 As 62/2008 ze dne 11. 9. 2009.

Resumé

Tato práce je zaměřena na zásadu *superficies solo cedit* známou již z římského práva, dle které platí, že povrch ustupuje půdě. V důsledku tohoto pravidla platí, že vše, co je na pozemku postaveno a co na něm vzejde přirozenou cestou, je součástí pozemku a patří vlastníkovvi pozemku. Cílem práce je popsat původ a historický vývoj superficiální zásady, následně podat výklad o její současné podobě v českém právním řádu a identifikovat možné problémy z této úpravy vyplývající, a konečně také představit dopady, které znovuoobnovení superficiální zásady do českého právního systému přináší.

Práce je rozdělena do sedmi kapitol. První kapitola popisuje zakotvení zásady *superficies solo cedit* a její vývoj v římském právu. Druhá kapitola se zabývá zejména Obecným zákoníkem občanským z roku 1811, který na českém území platil až do roku 1950, a který významným způsobem ovlivnil podobu aktuálně platného občanského zákoníku. Tato kapitola dále zahrnuje analýzu některých ustanovení a pojmů se superficiální zásadou souvisejících, z nichž některá byla inspirací pro současnou právní úpravu. Ve třetí kapitole jsou uvedeny důvody, které vedly k opuštění zásady *superficies solo cedit* v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb. a následky tímto opuštěním způsobené. Část výkladu je v této kapitole věnována také změně v obsahu některých pojmů, jako např. věci v právním smyslu či nemovitých věcí. Čtvrtá kapitola se zabývá úpravou v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., který byl na našem území platný od 1. dubna 1964 do 31. prosince 2013 a na základě přechodných ustanovení občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. jsou některá jeho ustanovení použitelná i nadále. Vzhledem k platnosti pravidla, podle kterého stavba nebyla součástí pozemku, je v této kapitole definován pojem stavby a pozemku, a dále jsou zde zmíněna některá významná soudní rozhodnutí, která tyto dva pojmy blíže vymezují. Kapitola pátá analyzuje zásadu *superficies solo cedit* a s ní související pojmy v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., srovnává současný stav s právními úpravami v minulosti, identifikuje některé interpretační problémy vznikající v důsledku obnovení superficiální zásady a nastiňuje jejich možná řešení. Šestá kapitola zmiňuje některé dopady superficiální zásady do oblasti veřejného práva a poukazuje tak na její značný význam. Poslední kapitola popisuje vyjádření superficiální zásady v německém a rakouském právu a provádí srovnání s úpravou v České republice.

Abstract

This thesis is focused on the *superficies solo cedit* principle which was already known in Roman law and which expresses the rule that the surface yields to the ground. As a result of this rule, everything that is built on the land and that grows up naturally there belongs to the owner of the land. The aim of the thesis is to describe origin and historical development of the *superficies solo cedit* principle, subsequently to present its current expression in the legal order of the Czech Republic and to identify its problems, and, finally, to point out the effects of the restoration of the *superficies solo cedit* on the Czech legal system.

The thesis is divided into seven separate chapters. Chapter One describes the expression and development of the *superficies solo cedit* principle in the Roman law. Chapter Two particularly deals with the ABGB Code from 1811 which was valid in the area of today's Czech Republic until 1950 and which significantly influenced the current Czech Civil Code. This chapter also includes analysis of provisions dealing with *superficies solo cedit* principle and other relating terms, some of which were an inspiration for current Czech legislation. Third chapter explains the reasons for abandoning of *superficies solo cedit* principle in Civil Code No. 141/1950 Coll. and its consequences. A part of the explanation also deals with changes in content of terms such as legal thing or immovables. Chapter four deals with Civil Code No. 40/1964 Coll. which was valid in Czechoslovakia and later in Czech Republic from April 1, 1964 till December 31, 2013 and because of the transitional provisions of the Civil Code No. 89/2012 Coll. some of its provisions will be applicable also in the future. Due to the rule according which the building was not part of a plot of land, this chapter provides a definition of a building and a plot of land and also mentions some significant judicial decisions specifying these two terms. Chapter Five analyses the *superficies solo cedit* principle and closely related terms in Civil Code No. 89/2012 Coll., compares current state with the past, identifies some of interpretation problems arising out of the restoration of *superficies solo cedit* principle in Czech Republic and outlines their possible solutions. Chapter Six mentions the impact of the *superficies solo cedit* principle on public law and emphasizes the importance of this rule for the whole legal system. The last chapter describes expression of *superficies solo cedit* principle in Germany and Austria and compares it with the current state in Czech Republic.

Klíčová slova / Keywords

stavba, pozemek, nemovité věci / building, plot of land, immovables

Název / Title

Zásada superficies solo cedit / Principle of superficies solo cedit