

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Petr Lupač

**Právo stavby a jiné možnosti realizace stavby na cizím
pozemku**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Michaela Hendrychová, CSc.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 27. 7. 2016

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. 7. 2016

Petr Lupač

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucí mé práce doc. JUDr. Michaele Hendrychové, CSc. za ochotu a vstřícnost, se kterou se ujala vedení této práce, a za mnohé cenné rady a připomínky.

Obsah

Úvod.....	1
1. Vymezení základních pojmů	3
1.1 Absolutní majetková práva	3
1.2 Věcná práva.....	4
1.3 Věcná práva k věci cizí	5
1.4 Právo stavby	5
1.5 Pozemek	6
1.6 Stavba.....	6
1.7 Oprávněná stavba	7
1.8 Dočasná stavba.....	9
1.9 Právo stavby jako právo dočasné	9
1.10 Stavebník.....	10
1.11 Zásada „superficies solo cedit“	11
2. Historie práva stavby	13
2.1 Superficies v římském právu.....	13
2.2 Vývoj práva stavby na území České republiky.....	14
3. Vznik práva stavby	19
3.1 Právní důvody vzniku práva stavby	19
3.2 Smlouva o zřízení práva stavby	21
4. Právo stavby a právní poměry	25
4.1 Práva a povinnosti vlastníka pozemku	25
4.2 Práva a povinnosti stavebníka	26
4.3 Zástavní právo k právu stavby	28
4.4 Předkupní právo	28
4.5 Přechod a převod práva stavby	29
5. Zánik práva stavby	32
5.1 Zánik práva stavby uplynutím doby.....	32
5.2 Další způsoby zániku práva stavby	32
5.3 Náhrada za stavbu při zániku práva stavby	36
5.4 Režim stavby po zániku práva stavby	37
6. Jiné možnosti realizace stavby na cizím pozemku	38
6.1 Věcná břemena.....	38
6.2 Nájem a pacht.....	39
6.3 Výprosa a výpůjčka.....	41

7. Právo stavby v zahraničních úpravách	43
7.1 Právo stavby v Rakousku	43
7.2 Právo stavby v Německu.....	45
8. Využití práva stavby a dalších možností stavby na cizím pozemku v praxi	48
Závěr	51
Seznam zkratk	54
Seznam použité literatury	55
Monografie:.....	55
Odborné články:.....	57
Judikatura:	60
Resumé.....	61
Abstract.....	63
Název práce v českém jazyce	65
Název v anglickém jazyce	66
Klíčová slova	67
Key Words	68

Úvod

Tématem této diplomové práce je právo stavby a jiné možnosti realizace stavby na cizím pozemku, kdy hlavní pozornost je věnována především institutu práva stavby. S účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) byla do českého právního řádu opět zavedena zásada „superficies solo cedit“. Spolu s ní byl obnoven také institut práva stavby.

I přesto, že OZ nabyt účinnosti již 1. ledna 2014, je dle mého názoru téma této práce stále aktuální, a to i s ohledem na to, že právo stavby bylo do českého právního řádu zavedeno znovu po více než 50 letech.

Informace pro účely této práce jsou čerpány jednak ze zákonů, které institut práva stavby v jednotlivých obdobích upravovaly a upravují, a dále především z monografií a dalších odborných publikací, jejichž autory jsou v řadě případů i autoři OZ. Pro pohled do zahraničí je nutné využít i prací zahraničních autorů. Část informací je čerpána z judikatury českých soudů.

V první kapitole budou vymezeny některé základní pojmy, díky nimž bude v následujících kapitolách snazší vysvětlit jednotlivé problémy a pochopit dané souvislosti. Od objasnění absolutních majetkových práv přes vymezení pojmů „stavba“ a „pozemek“ bude věnována pozornost také samotnému principu „superficies solo cedit“.

V druhé části této práce bude přiblížena historie práva stavby, jejíž kořeny sahají až do dob starověkého Říma. Zároveň zde bude provedena charakteristika starších právních úprav platných na území dnešní České republiky, kdy docházelo nejen k různým obměnám práva stavby, ale i k úplnému vymizení tohoto institutu z české právní úpravy.

Následující tři kapitoly tvoří jádro této práce. Tady budou přiblíženy právní důvody vzniku práva stavby, a to především smlouva o zřízení práva stavby, která v praxi představuje nejčastější důvod vzniku práva stavby. Dále zde budou charakterizována jednotlivá práva a povinnosti smluvních stran smlouvy o zřízení práva

stavby. V neposlední řadě bude věnována pozornost rovněž i jednotlivým způsobům zániku práva stavby a také následkům zániku práva stavby.

Právo stavby není jediným institutem, na jehož základě může osoba užívat již existující stavbu nebo stavbu na cizím pozemku zřídit. Rozbor a srovnání těchto dalších institutů s právem stavby jsou zařazeny do kapitoly šesté. Patří sem zejména věcná břemena, nájem, pacht, výprosa a výpůjčka.

Předposlední kapitola je zaměřena na zahraniční právní úpravu práva stavby, a to na právo stavby v Rakousku a Německu.

Poslední část této práce obsahuje přiblížení praktického využití práva stavby v praxi, a to i s ohledem na využívání tohoto institutu v zahraničí.

Jsem toho názoru, že obecná veřejnost není s právem stavby dostatečně seznámena. Proto cílem této je práce zejména poskytnout ucelený výklad a analýzu tohoto institutu, přiblížit jednotlivá práva a povinnosti z práva stavby vyplývající a porovnat tento institut s obdobnými možnostmi provedení stavby na cizím pozemku, a tím tak přispět k rozšíření povědomí veřejnosti o právu stavby. Účelu této práce bude dosaženo především metodou analytickou, historickou a komparativní.

1. Vymezení základních pojmů

Za účelem lepšího porozumění institutu práva stavby a související problematiky je dle mého názoru potřeba vymezit některé základní pojmy již na začátku práce a vyhnout se tak potřebě jejich definování v jednotlivých kapitolách. Zároveň budu s těmito pojmy v celém textu diplomové práce ve velké míře pracovat a jejich včasné přiblížení tak může napomoci pochopit dané souvislosti.

1.1 Absolutní majetková práva

Institut práva stavby je zařazen do části třetí OZ s názvem „absolutní majetková práva“. Hlavním znakem absolutních majetkových práv je v souladu s § 976 OZ jejich působení erga omnes. *„Jde o taková práva, u nichž „určitému, individuálně neurčenému subjektu práv odpovídá povinnost neurčitého počtu blíže neurčených subjektů povinnosti, přičemž se tato povinnost omezuje na nekonání něčeho (nerušení oprávněného v jeho právech).“¹ Dle znění § 976 OZ působí absolutní majetková práva vůči všem, nestanoví-li něco jiného zákon. Mylný by byl závěr, že mohou existovat absolutní práva, která nepůsobí proti každému, to ovšem možné není, protože už by se nejednalo o absolutní právo.² Jen zákon určuje, která práva k majetku jsou absolutní. Absolutními majetkovými právy jsou tedy práva věcná a také právo dědické. V třetí části OZ se nachází taxativní výčet těchto práv, který představuje numerus clausus absolutních majetkových práv a který nelze nad rámec zákona rozšiřovat. „To znamená, že osoby soukromého práva nemohou mezi sebou svým právním jednáním rozšířit počet typů věcných nad rámec zákona. Osoby soukromého práva si proto mohou sjednat jen ten z typů věcných práv, které stanoví zákon; jinou možnost ve věcněprávní oblasti – na rozdíl od závazkověprávní oblasti – nemají.“³*

Na základě § 978 OZ je možné se odchýlit od ustanovení části třetí OZ s účinky vůči třetím osobám, nicméně pouze tehdy, připouští-li to zákon. Z tohoto ustanovení vyplývá, že se smluvní strany mohou na základě své dohody od ustanovení části třetí

¹ SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. Praha: C. H. BECK, 2013, s. 3.

² SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. Praha: C. H. BECK, 2013, s. 3.

³ ŠVESTKA, J. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015, s. 20 - 21.

OZ svobodně odchýlit, avšak tato dohoda nemá účinky vůči třetím osobám. Pokud ovšem má mít dohoda, kterou se strany chtějí od třetí části OZ odchýlit, účinky nejen inter partes ale právě i vůči třetím osobám, musí zákon sjednání takové odchylky výslovně umožnit.⁴

1.2 Věcná práva

„Podstata věcných práv spočívá v tom, že oprávněná osoba má jejich prostřednictvím sama možnost v mezích zákona vykonávat přímé, resp. bezprostřední právní panství nad individuálně určenou věcí bez jakéhokoliv zprostředkování jinou osobou.“⁵ Obsah takového právního panství je určen dvojím způsobem. Buď všeobecně, kdy je oprávněná osoba (vlastník) oprávněna s věcí nakládat libovolně jakýmkoliv způsobem v mezích zákona, anebo zvláště, kdy je osoba oprávněna pouze k určitému zvlášť vymezenému nakládání s věcí.⁶

Věcná práva charakterizují tři základní rysy.⁷

Za prvé, předmětem věcných práv je vždy věc v právním smyslu, proto také věcná práva zanikají nejpozději se zánikem věci. Věcí v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí (§ 489 OZ). Věci se dělí na věci hmotné a nehmotné (§ 496 OZ). Hmotné věci jsou ovladatelné části vnějšího světa, které mají povahu samostatného předmětu. Naproti tomu za nehmotné věci se označují práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty. Předmětem věcných práv mohou být tedy práva jen tehdy, jsou-li sama o sobě věcí v právním smyslu, tzn., pokud to jejich povaha připouští. Zejména se tak jedná o právo majetkové, ale i v takovém případě sem nespadá například právo, které nepřipouští trvalý nebo opakovaný výkon.⁸

Za druhé, věcná práva jsou charakteristická svou absolutní povahou: jsou to taková práva, která působí vůči všem, jak uvádím v předchozí podkapitole. Pro věcná

⁴ KINDL, T. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 5.

⁵ ŠVESTKA, J. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015, s. 19.

⁶ ŠVESTKA, J. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015, s. 19.

⁷ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Věcná práva v kostce. Praha: Linde, 2014, s. 12.

⁸ SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. Praha: C. H. BECK, 2013, s. 8.

práva je rovněž v určité míře charakteristický princip publicity, kdy jsou některá věcná práva zapisována do veřejného seznamu (§ 980 OZ).

Za třetí, věcná práva lpí na věci.⁹ To znamená, že věc je předmětem věcného práva bez ohledu na současného vlastníka dané věci. Věcné právo, které lpí na věci, tedy přechází bez dalšího na nabyvatele věci.

1.3 Věcná práva k věci cizí

Věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*) jsou práva, ze kterých oprávněnému vyplývá možnost ovládat věc, která není jeho vlastnictvím, to však pouze způsobem, který takové věcné právo k cizí věci připouští. Vlastník věci je zároveň určitým způsobem omezen v nakládání s věcí, a to logicky v rozsahu existujícího věcného práva k věci cizí.¹⁰ S tímto názorem však nelze bez výjimky souhlasit, neboť se nejedná o nakládání v tomto smyslu. Pro věcná práva k věci cizí je podle Švestky příznačné, že oprávněné osobě (nevlastníkovi) poskytují možnost v mezích zákona vykonávat přímé právní panství nad individuálně určenou věcí, a obsah takového právního panství spočívá v určitém zvlášť vymezeném nakládání, ke kterému věcné právo oprávněnou osobu opravňuje.¹¹

Věcná práva k cizím věcem zákonodárce v části třetí, hlavě druhé dílu pátém OZ dělí do čtyř skupin, a to právo stavby, věcná břemena, zástavní právo a zadržovací právo.

1.4 Právo stavby

Právo stavby se řadí mezi věcná práva k věci cizí a spočívá v zatížení pozemku věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít nebo postavit na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu.

Institut práva stavby byl znovu zaveden do českého právního řádu spolu s přijetím OZ. V zahraničí se tento instrument hojně používá, a to vzhledem k tomu, že

⁹ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Věcná práva v kostce. Praha: Linde, 2014, s. 12.

¹⁰ HURDÍK, Jan a kol. Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 233.

¹¹ ŠVESTKA, J. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015, s. 25.

umožňuje zřizovat různé stavby bez nutnosti kupovat pozemek a zároveň má veškeré výhody věcného práva.¹²

1.5 Pozemek

OZ pouze označuje pozemek za nemovitou věc (§ 498 OZ), jeho definici už ovšem neobsahuje. Pozemek je trojrozměrný hmotný předmět, z jehož povahy vyplývá, že se jedná jak o zemský povrch, tak i o prostor pod povrchem a nad povrchem pozemku.¹³ Takové vymezení ostatně potvrdila i judikatura Nejvyššího soudu, dle které je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod jeho povrchem.¹⁴

Dle veřejnoprávních předpisů se pozemkem rozumí část zemského povrchu, která je 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 katastrálního zákona, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků (§ 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, dále jen „katastrální zákon“).

1.6 Stavba

Z hlediska veřejnoprávního se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání (§ 3 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu dále jen „stavební zákon“).

OZ ani dříve účinné občanskoprávní předpisy pojem stavby nedefinují. OZ nicméně pojem „stavba“ v několika ustanoveních užívá. K pojmu stavba rovněž zaujal postoj i Nejvyšší soud, dle kterého *„se stavbou v občanskoprávním smyslu rozumí výsledek stavební činnosti, tak jak tuto činnost chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý*

¹² ZIMA, Petr. Několik mýtů o právu stavby. Právní rozhledy 19/2015, s. 679.

¹³ KINDL, T. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1194.

¹⁴ NS sp. zn. 22 Cdo 1000/2010.

*předmět občanskoprávních vztahů, nikoli součást jiné věci*¹⁵. Nicméně Nejvyšší soud dále uvedl, že pokud občanskoprávní předpisy používají pojem „stavba“, obsah tohoto pojmu není možno vykládat jen podle stavebních předpisů, které chápou pojem „stavba“ dynamicky, tedy jako činnost směřující k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Pro účely občanského práva je tedy pojem „stavba“ nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu.¹⁶ Domnívám se, že i přesto, že takové vymezení bylo Nejvyšším soudem učiněno za účinnosti OZ 1964 (dále jen „OZ 1964“), je použitelné i pro určení stavby v současnosti.

S výše uvedeným se rovněž pojí otázka vzniku stavby. V souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu je pro posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci rozhodný okamžik, v němž je stavba vybudována alespoň do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. K tomu dochází například u nadzemních staveb vytvořením takového stavu, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrně alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.¹⁷

1.7 Oprávněná stavba

Vzhledem k tomu, že umístění cizí stavby zasahuje vlastníkově pozemku do jeho vlastnického práva, je nutné dbát na existenci odpovídajícího práva stavebníka danou stavbu na cizím pozemku zřídit, jinými slovy je třeba mít na paměti oprávněnost stavby.¹⁸ Za oprávněnou stavbu lze na základě judikatury Nejvyššího soudu výkladem a contrario označit stavbu postavenou osobou, které svědčil právní titul umožňující tuto stavbu na cizím pozemku zřídit.¹⁹ Právním titulem, tedy právním důvodem, je právní skutečnost, na jejímž základě právo vzniká (respektive ta, která vyvolává právní následky). Nejčastěji je takovým titulem smlouva o právu stavby (sama smlouva ale nestačí, pro vznik práva stavby se uplatní nauka o titulu a modu nabytí), o pachtu nebo nájemní smlouva.

¹⁵ NS sp. zn. 22 Cdo 1118/2005.

¹⁶ NS sp. zn. 22 Cdo 1118/2005.

¹⁷ NS sp. zn. 22 Cdo 139/2006.

¹⁸ Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 483/01.

¹⁹ NS sp. zn. 22 Cdo 2612/2003.

Pokud tedy k provedení dané stavby neexistuje v době její realizace právní titul, jedná se o stavbu neoprávněnou. Právní úprava oprávněné a neoprávněné stavby obsažená v OZ v podstatě odpovídá té v OZ 1964. Oprávněnou stavbou se tak i nadále rozumí stavba, jejíž stavebník je oprávněn stavebně využít cizí pozemek s tím, že OZ nově umožňuje zřídit takové oprávnění i jako věcné právo - právo stavby.²⁰

Stavba zřízená na cizím pozemku připadá do vlastnictví vlastníka pozemku, což ovšem neplatí bezvýjimečně. Takovou výjimkou je případ, kdy stavebníkovi svědčí právě právo stavby.

Pokud vlastník pozemku spojí se svým pozemkem cizí věc a postaví tak stavbu, dojde k tomu, že cizí věc přestane jako věc v právním smyslu existovat a stane se součástí pozemku. Zánikem samostatné existence takové cizí věci zaniká vlastnické právo jejího vlastníka. Vlastník pozemku tak zhodnotil svoji věc na úkor vlastníka cizí věci. Pokud tak učinil v dobré víře, nahradí vlastník pozemku této osobě účelně vynaložené náklady na zhodnocení pozemku (§ 1084 OZ). To ovšem nemění nic na tom, že *„soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že ten, kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, musí vlastním nákladem stavbu odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu. Soud přitom přihlédně, zda k zřízení stavby došlo v dobré víře“* (§ 1085 OZ).

Od neoprávněné stavby je nutno odlišovat stavbu nepovolenou. O stavby nepovolené neboli tzv. „černé“ se jedná v případě, když jsou postaveny v rozporu se stavebněprávními předpisy, tj. zejména bez stavebního povolení či ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu, bez veřejnoprávní smlouvy či certifikátu autorizovaného inspektora.²¹ Pro posouzení stavby jako oprávněné není rozhodující skutečnost, že stavebník disponuje stavebním povolením.²² Ze skutečnosti, že osoba získala stavební povolení naopak nelze dovozovat soukromoprávní oprávnění stavět na cizím pozemku.

²⁰ THÖNDEL; A., In: DVORÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015, Komentář k § 1084, bod 2., s. 225.

²¹ SPÁČIL, J. IN: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. Praha: C. H. BECK, 2013, s. 305.

²² NS sp. zn. 22 Cdo 2612/2003.

1.8 Dočasná stavba

Stavby, jejichž smysl spočívá v tom, aby na pozemku nezůstaly natrvalo, se označují jako stavby dočasné neboli superedifikáty.²³ Dočasné stavby se považují za věci movité a nejsou součástí pozemku. Dle Eliáše lze na dočasnost stavby nahlížet dle kritéria právního a technického. „O právní kritérium dočasnosti stavby půjde v případech, kdy s ohledem na dočasnost závazkového užívacího nebo požívacího práva k cizímu pozemku půjde o stavbu určenou buď k likvidaci při zániku užívatelova či požívatelova práva k cizímu pozemku, anebo při ujednání, že se stavba v důsledku zániku práva k cizímu pozemku stane vlastnictvím vlastníka pozemku bez náhrady.“²⁴ Mezi dočasné stavby je rovněž třeba řadit stavby, u kterých je doba trvání omezena jejich účelem.²⁵

1.9 Právo stavby jako právo dočasné

Jedním ze základních znaků práva stavby je jeho časové omezení. Dle § 1244 OZ lze právo stavby zřídit jen jako právo dočasné, přičemž nesmí být zřízeno na více než 99 let. Důvodová zpráva k OZ neuvádí bližší důvod, proč byla délka trvání práva stavby takto stanovena.²⁶ Dle mého názoru, pokud by právo stavby nebylo časově omezeno, nedávalo by z ekonomického pohledu smysl. Vlastník pozemku by zřejmě jen těžko přistoupil ke zřízení práva stavby, kdyby takové právo bylo časově neomezené, a tedy by pro něj bylo výhodnější svůj pozemek prodat. Současně by bylo rovněž pro stavebníka výhodnější za stejnou cenu nabýt předmětný pozemek do svého vlastnictví. Navíc je třeba připomenout, že u pozemků často hrají důležitou roli citové vazby k pozemku. Pro osobu, která pozemek zdědila po předcích, bude proto příznivější k takovému pozemku zřídit právo stavby, než jej prodávat.

Naproti tomu, ujednání o minimální době trvání práva stavby ponechal zákonodárce na vůli smluvních stran, nicméně věcný záměr OZ z roku 2000 stanovení

²³ ZIMA, Petr. Právo stavby. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2015, s. 28

²⁴ ELIÁŠ, K. Právo stavby. Obchodněprávní revue, 2012, roč. 4, č. 10, s. 279.

²⁵ MALÝ, S. Stavební zákon. Komentář. 2., aktualiz. vyd. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer, 2013. Komentář k § 2 odst. 3.

²⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., k § 1240 až 1249.

minimální doby zvažoval, konkrétně dobu 40 let.²⁷ Ještě v roce 2007, stejně jako v roce 2005,²⁸ návrh OZ předpokládal minimální hranici v podobě 10 let,²⁹ čímž zamýšlel zachování jakostní architektury. Dle názoru Petra z roku 2012 byla tato hranice opuštěna z popudu obcí, které často realizují i kratší projekty, a toto omezení by zbytečně brzdilo komunální rozvoj.³⁰

Poněkud problematickým se ovšem může jevit ustanovení OZ, dle kterého lze trvání práva stavby prodloužit, a to se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby. Další otázka, tedy zda je možné prodloužit právo stavby i nad maximální hranici stanovenou zákonem, bude podle Eliáše předmětem výkladu a střetu konzervatismu s liberálním pojetím.³¹ Eliáš zároveň předvídá spíše konzervativní přístup ve výkladu OZ, ovšem v situaci, kdy se původně ujednaná doba práva stavby blíží ke konci, považuje za vhodné, a současně ne zákonem zakázané, lhůtu prodloužit, kdy by celková doba trvání práva stavby přesáhla maximální lhůtu 99 let.³² V případě prodloužení doby trvání práva stavby musí být dle Bittnera dodrženy podmínky stanovené pro zřízení práva stavby vzhledem k tomu, že prodloužení v podstatě znamená jeho nové zřízení.³³ Také je možné při blížícím se konci doby práva stavby uzavřít smlouvu o právu stavby na období po uplynutí této doby.

1.10 Stavebník

OZ užívá pro označení osoby oprávněné z práva stavby pojem „stavebník“. Stavební zákon jakožto veřejnoprávní předpis ale pojmu stavebník dává odlišný význam. Dle § 2 odst. 2 písm. c) stavebního zákona se stavebníkem rozumí „osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní

²⁷ Věcný záměr OZ - s úpravami po projednání v odborných komisích LRV a v Legislativní radě vlády. In: Nový občanský zákoník [online]. Justice.cz. Dostupný na: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/vecny_zamer_OZ_2000.pdf [cit. 1. 6. 2016].

²⁸ Návrh zákoníku a důvodové zprávy z roku 2005. In: Nový občanský zákoník [online]. Justice.cz. Dostupný na: http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/OZ_verze_2005.pdf [cit. 15. 4. 2016].

²⁹ Návrh zákoníku a důvodové zprávy z roku 2007. In: Nový občanský zákoník [online]. Justice.cz. Dostupný na: http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/OZ_s_DZ_verze_2007.06.03.pdf [cit. 15. 4. 2016].

³⁰ PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*. 2012, roč. 20, č. 10, s. 370.

³¹ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, roč. 4, č. 10, s. 273-278.

³² ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, roč. 4, č. 10, s. 273-278.

³³ BITTNER, Ludwig. Rakouský zákon o právu stavby. *Ad Notam*. 1997, roč. 3, č. 4, s. 80.

úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby“.

Zákonné definice nacházející se ve veřejnoprávních předpisech jsou však zpravidla vymezeny jen pro účely daného právního předpisu. Nicméně dle důvodové zprávy k OZ totožnost pojmů pro potřeby soukromého práva zásadně nevádí současnému použití stejného označení pro oblast veřejného práva, konkrétně tedy stavebního zákona.³⁴ Tyto dva významy navíc nejsou protikladné. V souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu je „*stavebníkem v občanskoprávním smyslu ten, který stavbu uskutečnil s (právně relevantně projeveným) úmyslem mít ji pro sebe a není při tom rozhodné, komu bylo adresováno rozhodnutí o stavebním povolení*“³⁵ a zároveň „*je tato osoba vlastníkem stavby od počátku vzniku stavby jako věci ve smyslu práva*“³⁶. Pro účely této práce se stavebníkem rozumí osoba oprávněná z práva stavby.

1.11 Zásada „superficies solo cedit“

K zavedení zásady „*superficies solo cedit*“ do českého právního řádu došlo znovu s účinností OZ k 1. lednu 2014. Superficiální zásada se považuje za jednu z nejpřirozenějších zásad.³⁷ „*Zásada superficies solo cedit je z obecného pohledu nepochybně potřebná a reflektující sociální realitu, jakož i praktické požadavky právního styku. Podobně jako obecné pojmy součásti a příslušenství věci směřuje k ochraně hospodářsky jednotných celků: tvoří-li něco hospodářsky smysluplný celek, nemá právo takovou entitu rozměňovat (izolovat jednotlivé komponenty), nýbrž naopak respektovat a chránit.*“³⁸.

Překlad do českého jazyka povětšinou zní „*povrch ustupuje půdě*“, z čehož vyplývá, že to, co je na povrchu, nemá z pohledu práva ve srovnání s pozemkem žádný právní význam.³⁹ V OZ je tato zásada promítnuta v § 506, dle kterého je součástí pozemku prostor pod i nad jeho povrchem, a kromě toho i stavby zřízené na pozemku,

³⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., k § 1240 až 1249.

³⁵ Rozsudek NS, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001.

³⁶ Rozsudek NS, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000.

³⁷ PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*. 2012, roč. 20, č. 10, s. 372.

³⁸ TÉGL, Petr; MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*. 2014, roč. 22, č. 4, s. 132.

³⁹ PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*. 2012, roč. 20, č. 10, s. 372.

jiná zařízení a podzemní stavby, které nejsou nemovitými věcmi. Stavby a další věci (například rostlinstvo) tedy tvoří společně s pozemkem jedinou věc v právním smyslu. Důsledkem této zásady je tedy to, že „co je do pozemku vloženo, co je tedy na něm vystavěno, stává se jeho součástí; stejné platí o tom, co pozemek ‚zplodí‘ způsobem odpovídajícím biologickým procesům, které v půdě probíhají.“⁴⁰

Superficiální zásada ovšem nepůsobí bezvýhradně a z výše uvedeného pravidla, totiž že povrch ustupuje půdě, existuje několik výjimek. Dle OZ se za součást pozemku nepovažují zejména podzemní stavby se samostatným účelovým určením (§ 498 odst. 1 OZ), dočasné stavby (§ 506 odst. 1 OZ), stroje a inženýrské sítě (§ 508 a 509 OZ), stavby vyhovující právu stavby, dokud právo trvá (§ 1242 OZ), stavby movité a dále také stavby, jimž OZ přiznal povahu samostatných nemovitých věcí, a tudíž se s účinností OZ součástí pozemku nestaly.

⁴⁰ ZUKLÍNOVÁ, M. a THÖNDEL A. IN: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 388.

2. Historie práva stavby

V této kapitole se zaměřím na historii a základy práva stavby, které mají svůj původ již v římském právu. Rovněž na území České republiky nejde o zcela nový institut. Právo stavby bylo do právního řádu platného na území České republiky zavedeno již v roce 1912. V průběhu let docházelo k jeho modifikaci a během některých období dokonce nebylo možné právo stavby využít.

2.1 Superficies v římském právu

Superficies bylo věcné právo širokého obsahu, přičemž postavení oprávněných se ve velké míře podobalo postavení vlastníka.⁴¹ Na základě superficies byla osoba odlišná od vlastníka pozemku oprávněna postavit a vlastnit budovu, aniž by byla vlastníkem pozemku, na němž je taková budova postavena.⁴²

Ve své podstatě byl superficies dlouhodobý nájem pozemku, jehož nájemce se označoval jako superficiář, který byl povinen za oprávnění postavit na pozemku stavbu platit pravidelný plat, tzv. solarium. Superficiář mohl se stavbou volně disponovat, mohl ji zbořit, zastavit nebo k ní zřizovat věcná práva k věci cizí. Právo stavby bylo dědičné a převoditelné mezi živými. Superficiářovo právo se zřizovalo smlouvou, jejíž povinnou náležitostí bylo přesné určení solaria.⁴³

Je pravděpodobné, že nouze o půdu ve městech v období starověkého Říma vedla k potřebě zajistit trvalé bydlení ve vlastním domě na cizí půdě. Základní zásada superficies solo cedit však nemohla být porušena. Původně se východisko hledalo v oboru státního práva. Magistráti dovozovali bankéřům zřídit na fóru obchodní místnosti, s nimiž bankéři mohli volně disponovat.⁴⁴ Římští úředníci později začali propůjčovat soukromým osobám i veřejné pozemky, aby na nich tyto osoby mohly stavět. Jednotlivci mohli podobného cíle dosáhnout pouze v mezích obecného soukromého práva, a to pronajmutím pozemku za účelem postavení a užívání budovy

⁴¹ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M., Římské právo. 2. dopl. a přeprac. vyd., 1. v nakl. Beck.Praha: Beck, 1995, XXII, s. 200-201.

⁴² SKŘEJPEK, M., Římské soukromé právo: systém a instituce. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011, s. 134-135.

⁴³ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M., Římské právo. 2. dopl. a přeprac. vyd., 1. v nakl. Beck.Praha: Beck, 1995, XXII, s. 200-201.

⁴⁴ SOMMER, O. Učebnice soukromého práva římského. 2. vydání. Praha : Všehrad, 1946, s. 230 (reprint Wolters Kluwer, 2011).

na dlouhou dobu (zpravidla 99 let) a za pevný roční plat. Z toho vzniklý poměr byl ovšem jen obligační povahy a poskytoval oprávněné osobě obligační právo proti pronájemníkovi (tomu, kdo pozemek pronajímal), nikoli právo vůči třetím osobám.⁴⁵ Skutečná věcná práva k věci cizí se z těchto vztahů stala až v období justiniánského práva, kdy superficiář získal interdikttní ochranu a kdy mu byla přiznána také praetorská věcná žaloba připodobněná k vindikaci.⁴⁶

2.2 Vývoj práva stavby na území České republiky

Ve vztahu k území dnešní České republiky má význam až rakouská právní úprava práva stavby. Zvláštní právní úprava byla zavedena zákonem ze dne 26. dubna 1912, č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu (dále jen „zákon o stavebním právu“). K přijetí tohoto zákona vedla především potřeba umožnit výstavbu nových obytných domů s nižšími náklady a ve městech také provedení zástavby pozemků, které vlastník sám nemohl nebo nechtěl zastavět či zcizit.⁴⁷ Na základě zákona Národního výboru československého č. 11/1918 Sb. z. a n., tzv. recepční normy, byl zákon o stavebním právu účinný i v Československé republice, a to až do 9. července 1947.

Právo stavby bylo v zákoně o stavebním právu vymezeno jako věcné, zcizitelné a dědičné právo mít stavbu na povrchu nebo pod povrchem půdy, které se mohlo vztahovat i na části pozemku, jichž ke stavbě samé nebylo potřeba, ale které byly prospěšné k jejímu užívání (§ 1 zákona o stavebním právu). Bylo zakázáno omezit právo stavby na část budovy, zejména na některé patro. Dále se zakazovalo omezovat právo stavby rozvazovací podmínkou. Zákon o stavebním právu stanovil minimální dobu trvání práva stavby na 30 let a horní hranici doby trvání stanovil na 80 let. Vznik práva stavby byl vázán na knihovní zápis jako břemeno pozemku.

Zákon o stavebním právu stanovil možnost zřídit právo stavby bezúplatně nebo úplatně, přičemž úplata mohla spočívat buď v placení stavební činže neboli stavebního platu, tj. opakujících se dávek, či v zaplacení kupní ceny. V praxi používanější byla

⁴⁵ SOMMER, O. Učebnice soukromého práva římského. 2. vydání. Praha: Všeherd, 1946, s. 230 (reprint Wolters Kluwer, 2011).

⁴⁶ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M., Římské právo. 2. dopl. a přeprac. vyd., 1. v nakl. Beck. Praha: Beck, 1995, XXII, s. 200-201.

⁴⁷ MAYR, R. Soustava občanského práva. Brno: Barvič & Novotný, 1924, s. 177.

první možnost.⁴⁸ Dále byla v zákoně o stavebním právu stanovena možnost vlastníka pozemku zajistit své právo na stavební činži. V případě, že stavební činže nebyla zaplácena v období dvou po sobě následujících let, právo stavby zaniklo.

V zákoně byly taxativně určeny pozemky, na kterých bylo možné právo stavby zřídit. Právo stavby mohlo být tedy zřízeno pouze na pozemcích státu, některých zemí, okresů, obcí nebo některého veřejného fondu. V dalších případech bylo možné zřídit právo stavby k pozemkům ve vlastnictví kostelů, obročí, církevních ústavů nebo společenstev a obecně prospěšných ústavů nebo sdružení, to ovšem pouze po předchozím úředním souhlasu, kterým se schvalovalo zřízení práva stavby ve veřejném zájmu.

Vymezení práva stavby v zákoně o stavebním právu se podobalo dnešní úpravě v OZ. Rovněž platila vyvratitelná domněnka, že právo stavby se považuje za nemovitou věc a stavba na jeho základě nabytá nebo zřízená za příslušenství práva stavby. Stavebnímu oprávněnci (stavebníku) náležela k stavbě práva vlastníka a k pozemku práva poživitele, což si strany smlouvy mohly změnit.

Zánikem práva stavby připadla stavba vlastníku pozemku. Pokud nebylo ve smlouvě ujednáno jinak, měl stavební oprávněnci nárok na náhradu ve výši jedné čtvrtiny stavební hodnoty.

V zákoně o stavebním právu byla také zahrnuta ustanovení o řízení o zápisu práva stavby do pozemkových knih a ustanovení poplatková.

Zákony, které na zákon o stavebním právu navazovaly, se od něj v mnoha ohledech odlišovaly. V období první republiky se objevovaly snahy o rekonstrukci, které cílily k odstranění nejednotnosti českého a slovenského práva a k modernizaci obecného občanského zákoníku z roku 1811 (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*) (dále jen „ABGB“). Z těchto snah vzešel v roce 1937 vládní návrh československého občanského zákoníku.⁴⁹ Tento návrh nebyl vzhledem k politické situaci přijat, nicméně jeho ustanovení byla v téměř nezměněné podobě přejata do zákona č. 88/1947 Sb., o

⁴⁸ MAYR, R. Soustava občanského práva. Brno: Barvič & Novotný, 1924, s. 177.

⁴⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., Obecná část, 1. Vývoj soukromého práva. Zhodnocení platné právní úpravy, A. Vývoj právní úpravy soukromého práva.

právu stavby (dále jen „zákon o právu stavby“), ze kterého autoři OZ koncepčně a s ohledem k aktuálním zákonným úpravám v dalších evropských zemích vycházeli.⁵⁰

Zákon o právu stavby převzal s drobnými změnami úpravu z roku 1912, avšak v modernější podobě.⁵¹ Právo stavby spočívalo v zatížení pozemku věcným právem jiné osoby mítí stavbu na jeho povrchu nebo pod povrchem. Zákonem o právu stavby bylo stanoveno, že právo stavby je věc nemovitá, a už se tedy nejednalo o vyvratitelnou domněnku jako v předchozí úpravě. Stavba se měla řídit ustanoveními o nemovitých věcech, ale nebyla věcí právně samostatnou.

Právo stavby vznikalo zápisem jako závada zatíženého pozemku do pozemkové knihy. Ohledně doby trvání práva stavby bylo pouze uvedeno, že lze zřídit jen jako právo dočasné. Maximální ani minimální doba trvání v zákoně o právu stavby úpravě chyběla. Právo stavby se zřizovalo bezplatně nebo za plat. Bylo také umožněno právo stavby na základě dohody prodloužit, zcizit i zatížit. Vlastník pozemku měl ovšem v případě zcizení práva stavby předkupní právo. Po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, se vlastníkem stavby stal vlastník pozemku. Nebylo-li ujednáno jinak, byl vlastník stavebního pozemku po tom, co právo stavby zaniklo uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, povinen dát stavebníkovi za stavbu náhradu. Výše náhrady však mohla být stanovena už napřed, jinak se hradila polovina hodnoty, kterou po uplynutí sjednané doby stavba měla.

Novinkou bylo, že právo stavby mohl zřídit kdokoliv a rovněž se v zákonné úpravě upustilo od podmínky veřejného zájmu. Stěžejní byla dle mého názoru úprava zakotvená v § 19 zákona o právu stavby, dle kterého si smluvní strany mohly práva a povinnosti dispozitivně upravit ve smlouvě, pokud to zákon nevylučoval.

Zásadním předělem v právní úpravě práva stavby na území současné České republiky bylo přijetí zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ 1950“). Dle § 25 OZ 1950 bylo součástí pozemku všechno, co na něm vzešlo, a stavby nebyly součástí pozemku. Nastal tedy odklon od zásady superficies solo cedit. Účelem upuštění od zásady, že povrch ustupuje půdě, bylo dosáhnout samostatnosti majetku

⁵⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., Obecná část, 1. Vývoj soukromého práva. Zhodnocení platné právní úpravy, A. Vývoj právní úpravy soukromého práva.

⁵¹ ŠPOKOVÁ, Eliška. Právo stavby. *AD notam*. Praha: C. H. Beck, 2/2001, s. 38.

vlastníků půdy a majetku zemědělských družstev.⁵² Právo stavby bylo v OZ 1950 upraveno jen v základních obrysech. V této úpravě převažovaly prvky veřejného práva, a to především s ohledem na to, že k zásadním právním jednáním, jako je zřízení nebo zcizení práva stavby, bylo potřeba souhlasu okresního národního výboru.⁵³ Potřeba souhlasu orgánu státní správy se odůvodňovala tím, že nebylo možné dopustit, aby si smluvní strany mohly zřídit právo stavby bez ingerence a kontroly společnosti.⁵⁴

V zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník již právo stavby nebylo upraveno vůbec. OZ 1964 obsahoval uzavřený výčet věcných práv, a tak ke smluvnímu zřízení práva stavby jako věcného práva nemohlo dojít. Je ovšem nutné podotknout, že s přijetím OZ 1964 byl do právního řádu na území České republiky zakotven nový institut, který se do určité míry právu stavby podobal. Jednalo se o právo osobního užívání pozemku. Toto právo sloužilo k tomu, aby si občané na pozemcích, ke kterým se právo zřídí, mohli postavit rodinný domek, rekreační chatu nebo garáž či zřídit zahrádku. Navíc bylo právo osobního užívání pozemku možno zřídit rovněž k pozemkům, na kterých tyto stavby už byly vystavěny. Právo osobního užívání nebylo časově omezeno, byla ovšem určena maximální výměra pozemku určeného k výstavbě. Dále mohlo být zřízeno jen k pozemkům v socialistickém společenském vlastnictví. Právo osobního užívání sice přecházelo na dědice, ale smluvně převoditelné nebylo. Nicméně v případě převodu vlastnictví ke stavbě zřízené na pozemku přecházelo právo osobního užívání na nabyvatele stavby. Pokud stavba přešla do socialistického společného vlastnictví, došlo k zániku práva osobního užívání pozemku.

Zákonem č. 509/1991 Sb. byla s účinností od 1. ledna 1992 ustanovení OZ 1964 upravující institut osobního užívání pozemku zrušena. Právo osobního užívání pozemku bylo ze zákona proměněno ve vlastnické právo.⁵⁵ Tímto okamžikem nastalo pro právní řád platný na území České republiky období trvající až do 31. prosince 2013, kdy nebylo možné sjednat právo stavby jako věcné právo. K možnosti zajistit si právo

⁵² DVOŘÁK, J. ZOULÍK, F. *Superficies solo cedit a právo stavby. 200 let Všeobecného občanského zákoníku.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 564.

⁵³ ZIMA, Petr. *Právo stavby.* Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2015, s. 18.

⁵⁴ ŠPOKOVÁ, Eliška. *Právo stavby. AD notam.* Praha: C. H. Beck, 2/2001, s. 38.

⁵⁵ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce.* Praha: Linde Praha, 2014, s. 67.

postavit stavbu na cizím pozemku bylo možné dojít pouze prostřednictvím obligačního práva, které však mělo právní účinky pouze mezi kontrahenty.⁵⁶

Z textu uvedeného v odstavcích výše vyplývá, že v současné době se mohou objevit práva stavby zřízená dle zákona o stavebním právu, zákona o právu stavby a OZ 1950. Vystává tedy otázka, kterého právního předpisu se na zřízená práva stavby použije. Dle přechodných ustanovení OZ se vznik, jakož i práva a povinnosti vzniklé z věcných práv přede dnem nabytí účinnosti OZ posuzují podle dosavadních právních předpisů (§ 3028 odst. 2 OZ). Dle závěrečných ustanovení zákona o právu stavby se zrušil zákon o stavebním právu a zároveň bylo stanoveno, že dosavadní ustanovení o užívání prostorů nad pozemkem a pod pozemkem zůstávají nedotčena.

Dále je dle mého názoru nutné podotknout následující skutečnost. Dle § 568 odst. 1 OZ 1950 se dnem 1. ledna 1951 zrušila veškerá ustanovení o věcech upravených tímto zákonem. Dále OZ 1950 obsahoval demonstrativní výčet zákonů, které se dnem 1. ledna 1951 zrušují, zákon o právu stavby zde ovšem uveden nebyl. Jak je uvedeno výše, právo stavby v OZ 1950 upraveno bylo. Proto je v souladu s § 568 odst. 1 OZ 1950 nutno dojít k závěru, že zákon o právu stavby byl zrušen. Nadto na základě § 564 OZ 1950 zůstaly právní poměry týkající se práva stavby, založené před 1. lednem 1951, nedotčeny a jen na ně bylo napříště možné užít ustanovení zákona o právu stavby. Dle přechodných a závěrečných ustanovení OZ 1964 se vznik právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. dubnem 1964, posuzují podle dosavadních právních předpisů. Z těchto přechodných ustanovení tedy vyplývá, že k posouzení vzniku práva stavby je nutné vycházet z toho předpisu, který byl v době zřízení práva stavby platný a účinný. Podle zákona o stavebním právu se posuzuje právo stavby vzniklé mezi 15. červnem 1912 a 9. červencem 1947, pro období mezi 10. červencem 1947 a 31. prosincem 1950 se použije zákon o právu stavby a dle OZ 1950 se posoudí vznik práva stavby v období mezi 1. lednem 1951 a 31. březnem 1964. V případě, že ke vzniku práv a povinností z práva stavby došlo až po 1. lednu 2014 (účinnost OZ), bude se právo stavby řídit vždy úpravou obsaženou v OZ.

⁵⁶ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Věcná práva v kostce. Praha: Linde Praha, 2014, s. 67.

3. Vznik práva stavby

V této kapitole se zaměřím na právní úpravu vzniku práva stavby a uvedu jednotlivé důvody jeho vzniku. Vzhledem k tomu, že nejčastěji je právo stavby zřizováno smlouvou⁵⁷, budu se jejími podstatnými náležitostmi zabývat v samostatné podkapitole.

3.1 Právní důvody vzniku práva stavby

Právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci (§ 1243 odst. 1 OZ). Ke vzniku práva stavby není nutné získání pravomocného povolení dle veřejnoprávních předpisů, tj. především stavebního povolení.⁵⁸

Překážkou vzniku práva stavby na pozemku je již existující právo, které vázne na pozemku, pokud se takové právo přičí účelu stavby. Například se může jednat o negativní služebnost zatěžující pozemek zákazem zastavení. Další překážku by mohla představovat situace, kdy je pozemek např. zatížen právem cesty, v takovém případě jej nelze zatížit právem stavby takovým způsobem, aby se chůze nebo jízda přes zatížený pozemek znemožnilo nebo ztížilo.⁵⁹

V případě vzniku práva stavby vydržením se vzhledem k jeho nemovité povaze bude vydržecí doba řídit § 1091 odst. 2 OZ a bude desetiletá.⁶⁰ Právo stavby lze ovšem vydržením nabýt jen na dobu 40 let (§ 1244 odst. 2 OZ). Z uvedeného paragrafu však není jasné, jaký okamžik je rozhodný pro počátek doby vydržení, čili odkdy začíná běžet ona čtyřicetiletá doba trvání.⁶¹ Na návrh dotčeného (tedy vlastníka pozemku) a jsou-li dány spravedlivé důvody, může do délky trvání zasáhnout soud, a to jak ve směru zkrácení, tak ve směru prodloužení lhůty (§ 1244 odst. 2 OZ). Tento důvod vzniku práva stavby pravděpodobně nebude příliš častý, a to i vzhledem k tomu, že sám zákonodárce v důvodové zprávě zvolil formulaci, že „[p]rávo stavby lze zřídit smlouvou nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci;[...] Není vyloučeno ani vydržení

⁵⁷ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 77.

⁵⁸ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 77.

⁵⁹ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. Obchodněprávní revue. 2012, roč. 4, č. 10, s. 274.

⁶⁰ PETR, B. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. Praha: C. H. BECK, 2013, s. 323.

⁶¹ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 77.

práva stavby.⁶² Navíc bude patrně spíše docházet k vydržení vlastnického práva k dotčenému pozemku (§ 1090 OZ).

K tomu, aby byla držba chráněna zákonem právě jako držba, musejí být splněny určité podmínky.⁶³ Aby právo stavby vzniklo vydržením, musí být taková držba řádná, poctivá a pravá, tzv. kvalifikovaná. Držba je řádná, pokud nabytí bylo řádné, tedy pokud se zakládá na právním důvodu. Takový právní důvod musí stačit pro nabytí oprávnění mít věc u sebe jako držitel.⁶⁴ Řádným držitelem je ten, kdo se držby ujme bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo kdo se držby ujme z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci (§ 991 OZ). Poctivým držitelem je ten, kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává (§ 992 odst. 1 OZ). O pravou držbu jde v případě, kdy se neprokáže, že se někdo v držbu vetřel svémocně nebo že se v držbu vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou (§ 993 OZ).

Dalším právním důvodem vzniku práva stavby je rozhodnutí orgánu veřejné moci - za předpokladu existence zvláštního titulu v předpisu veřejného práva. Handrlica uvádí jako příklad z minulosti § 8 zákona č. 42/1947 Sb., o některých opatřeních ve stavebnictví souvisejících s dvouletým hospodářským plánem. Dané ustanovení uvádělo, že pokud nedojde k dohodě o získání ploch, je možné je opatřit na žádost vyvlastněním (nejde-li o plochy ve vlastnictví, správě nebo užívání státu). Potřebnou plochu pro stavbu budov na pozemcích náležejících obci nebo ústavu apod. spravovanému obcí nešlo vyvlastnit převodem vlastnického práva ale jen zřízením práva stavby na dobu nejméně 30 a nejvýše 80 let; to ovšem neplatilo pro stavbu budov, jejichž stavebníkem je veřejnoprávní korporace.⁶⁵ Dle Handrlicy platné právní předpisy neupravují pravomoc orgánu veřejné moci zřídit právo stavby na základě rozhodnutí.⁶⁶ Nicméně podle názoru jiných autorů takovou možnost OZ předpokládá, a to v případě zrušení, resp. vypořádání spoluvlastnictví rozdělením společné věci (srov. § 1145

⁶² Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., k § 1240 až 1249.

⁶³ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Věcná práva v kostce. Praha: Linde Praha, 2014, s. 18.

⁶⁴ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Věcná práva v kostce. Praha: Linde Praha, 2014, s. 17.

⁶⁵ HANDRLICA, J. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. Praha: C. H. BECK, 2013, s. 898.

⁶⁶ HANDRLICA, J. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. Praha: C. H. BECK, 2013, s. 898.

OZ).⁶⁷ Rozhodnutí bude mít formu rozsudku, protože pouze soud má dle OZ kompetenci rozhodnout o zřízení práva stavby. Ke vzniku práva stavby dojde dnem uvedeným v rozhodnutí soudu, potažmo dnem, kdy rozhodnutí nabyde právní moci.⁶⁸ Zápis práva stavby do veřejného seznamu tedy bude mít deklaratorní povahu, což vyplývá i z ustanovení § 1243 odst. 2 OZ.

Je ovšem nutné mít na paměti, že při zásahu do práva vlastníka pozemku zřízením práva stavby proti jeho vůli musí být dodrženy podmínky stanovené v čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, tedy že musí být prokázán veřejný zájem, takový zásah musí mít oporu v zákoně a že za něj musí být poskytnuta náhrada. Podobně dle OZ lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona (§ 1038 OZ). Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovu plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen (§ 1039 odst. 1 OZ).

3.2 Smlouva o zřízení práva stavby

Smlouva o zřízení práva stavby představuje právní jednání smluvních stran (vlastníka pozemku a stavebníka). Je to tedy jednání, které oběma stranám ukládá vzájemné povinnosti a zároveň jim poskytuje jistá oprávnění.⁶⁹ Smlouva ovšem představuje pouhé obligační jednání, tzv. titul, na jehož základě se právo stavby zřizuje. Právo stavby však vzniká zápisem do veřejného seznamu (§ 1243 odst. 2 OZ). Zápis má tedy konstitutivní charakter.

Ze skutečnosti, že OZ právo stavby prohlašuje za nemovitost (§ 1242 OZ), vyplývá, že smlouva o zřízení práva stavby musí ke své platnosti splňovat určité náležitosti, mimo jiné i písemnou formu (§560 OZ)⁷⁰. Dále bude nutné, aby byl podpis smluvních stran na jedné listině (§ 561 odst. 2 OZ).

⁶⁷ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 692.

⁶⁸ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 692.

⁶⁹ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 691.

⁷⁰ DVOŘÁK, J. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015, s. 124.

OZ neobsahuje taxativní výčet podstatných náležitostí smlouvy o zřízení práva stavby. Podle Zimy⁷¹ mezi takové podstatné náležitosti nepochybně spadá: ujednání o právu stavebníka mít na pozemku vlastníka nebo pod jeho povrchem stavbu (a to jako ujednání s věcnými účinky), označení pozemku, který má být právem stavby zatížen, popis stavby (stanovit alespoň účel stavby) a doba trvání práva stavby. Handrlíca k těmto náležitostem přidává ještě pátý znak, a sice ujednání o tom, zda se jedná o právo bezplatné nebo právo zřízené za úplatu.⁷²

Co se týče označení pozemku, který má být právem stavby zatížen, je v souladu s judikaturou NS pozemek dostatečně vymezen, pokud je uvedeno parcelní číslo pozemku a katastrální území, v němž se pozemek nachází.⁷³ Dále by smlouva o zřízení práva stavby měla podle Dvořáka se Srbovou „obsahovat přesné určení (geometrické zaměření) části pozemku, který vlastník určil ke stavbě tak, aby byly zřetelně vymezeny hranice mezi pozemkem vlastníka a pozemkem, na kterém stavba bude stát“.⁷⁴ Z toho by ovšem mohlo vyplývat, že zřízením stavby vznikne nějaký nový pozemek. Jsem toho názoru, že Dvořák se Srbovou měli ve skutečnosti na mysli, že je potřeba jasně stanovit hranice mezi částí pozemku vlastníka, na kterém stavba zřizována nebude, a tou částí pozemku, kde bude stavba stát, což by s přihlédnutím ke koncepci OZ bylo logické.

Označení stavby jakožto podstatná náležitost smlouvy je ovšem spornou otázkou. Dvořák a Srbová jej mezi pojmovými znaky smlouvy o zřízení práva stavby neuvádějí⁷⁵ a ani OZ neobsahuje pravidlo, jak by stavba měla být ve smlouvě popsána. Souhlasím s názorem Zimy, že je potřeba vymezit alespoň účel stavby.⁷⁶ A to předně z důvodu, že s pojmem účel stavby pracuje OZ v § 1241, dle kterého právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby. K posouzení toho, zda na pozemku vázne právo přičící se účelu stavby, je třeba minimálně takový účel stavby ve smlouvě uvést. Pokud by účel stavby ve smlouvě uveden nebyl, mohlo by se

⁷¹ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 80:

⁷² HANDRLÍCA, J. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. Praha: C. H. BECK, 2013, s. 897.

⁷³ NS sp. zn. 22 Cdo 1118/2005.

⁷⁴ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 712.

⁷⁵ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 691.

⁷⁶ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 110.

z důvodu neurčitosti jednat o zdánlivé právní jednání, jehož neurčitost by soud nemohl obecným postupem nahradit (§ 577 OZ), protože soud svým rozhodnutím může nahrazovat pouze určení časové, územního, množstevního nebo jiné rozsahu, nicméně úplně chybějící specifikaci předmětu ujednání doplnit nemůže.⁷⁷

Ze smlouvy musí být zřetelná dočasnost práva stavby, tedy zda vyhovuje zákonnému požadavku trvání práva stavby po dobu maximálně 99 let. Patrný musí být také poslední den doby, na kterou se právo stavby zřizuje. Takový den musí být rovněž patrný z katastru nemovitostí (§ 1244 odst. 1 OZ).

Jak je uvedeno výše, Handrlica uvádí, že smlouva o zřízení práva stavby musí obsahovat ujednání, jestli se jedná o právo zřízené za úplatu nebo o právo bezplatné. S tímto názorem si dovolím nesouhlasit, a to zejména s ohledem na to, že OZ sjednání úplaty připouští pouze jako možnost (srov. § 1247 OZ). Stejně tak dle Dvořáka a Srbové není ujednání o úplatě nezbytnou složkou smlouvy, protože lze právo stavby zřídit jak úplatně, tak i bezúplatně.⁷⁸ Úplata může být sjednána jako jednorázová, ale i v opětujičích se dávkách (v takovém případě se označuje jako stavební plat). Stavební plat zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno a jako takový může být zapsán do katastru nemovitostí. Pokud se ve smlouvě ujedná, že změny výše stavebního platu závisí na nejisté budoucí události, nebude se k tomu přihlížet; to ovšem neplatí v případě ujednání závislosti výše stavebního platu na zhodnocování nebo znehodnocování peněz (§ 1247 OZ). Výše stavebního platu je ponechána na vůli smluvních stran, zároveň ale *„nelze předpokládat, že bude dosahovat přílišné výše, neboť hlavní přínos zřízení práva stavby je ve zhodnocení pozemku, které jeho vlastníkovu uplynutím sjednané doby nakonec připadne.“*⁷⁹

Pokud ve smlouvě bude chybět ujednání o úplatě za právo stavby a bude zřejmé, že ji smluvní strany sjednat chtěly, aplikuje se § 1792 OZ, dle kterého v takovém případě platí, že úplata byla ujednána ve výši obvyklé v době a v místě uzavření smlouvy. Nepodaří-li se takto výši úplaty určit, určí ji soud s přihlédnutím k obsahu smlouvy, povaze plnění a zvyklostem.

⁷⁷ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 110.

⁷⁸ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 697.

⁷⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., k § 1250 až 1256.

Smluvní strany mohou ve smlouvě upravit řadu dalších ujednání, která jim umožní lépe určit rozsah jejich práv a povinností. Některá taková ujednání uvádí přímo OZ (§ 1250 – 1255 OZ). Mezi fakultativní ujednání spadají zejména povinnost postavit stavbu do určité doby, udržovat stavbu v dobrém stavu, provést stavbu podle předem stanovených parametrů včetně závazku stavebníka zdržet se realizace stavby bez příslušných veřejnoprávních povolení, povinnost pojistit stavbu, ujednání o nesení veřejnoprávních i soukromoprávních povinností, povinnost stavebníka ohledně kvality stavby, ujednání o přechodu rizika škody apod.

Neplatnost smlouvy o zřízení práva stavby se bude podle Zimy posuzovat stejně jako neplatnost jakéhokoliv jiného právního jednání, a to včetně možnosti zhojení této neplatnosti.⁸⁰ Především se bude jednat o neplatnost pro omyl či o neplatnost, jejímž důvodem je nesvéprávnost kontrahenta nebo rozpor s dobrými mravy. Takové důvody neplatnosti se posuzují podle obecných ustanovení OZ (§ 574 – 588 OZ). Zároveň je vhodné připomenout § 575 OZ, dle kterého má-li neplatné právní jednání náležitosti jiného právního jednání, které je platné, platí toto jiné právní jednání, pokud je z okolností zřejmé, že vyjadřuje vůli jednajících osob. Zima tak přichází s otázkou, zda smlouvu o právu stavby, jejíž neplatnost by spočívala jen v tom, že nevyhovuje speciálním ustanovením OZ (§ 1240 a násl. OZ), nebude možné posoudit dle § 575 OZ jako smlouvu o běžném nájmu nebo pachtu.⁸¹

⁸⁰ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 84.

⁸¹ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 84.

4. Právo stavby a právní poměry

V této kapitole se pokusím vyjasnit jednotlivá práva a povinnosti smluvních stran smlouvy o zřízení práva stavby. Vzhledem k tomu, že význam zástavního práva, předkupního práva a přechodu a převodu práva stavby považuji za zásadní, zabývám se jimi ve zvláštních podkapitolách.

4.1 Práva a povinnosti vlastníka pozemku

S ohledem na věcné právo stavebníka, je vlastnické právo vlastníka pozemku podstatně omezeno. Vlastník pozemku je omezen ve svém vlastnickém právu tím, že je povinen něco strpět nebo se něčeho zdržet v prospěch odlišné osoby (stavebníka).⁸²

Vlastníkovi pozemku zůstávají i po zřízení práva stavby základní dispoziční práva k pozemku. Vlastník jej tak může především prodat, darovat, vložit do společnosti nebo zastavit. „*Je však zřejmé, že realizace těchto práv je omezena fakticky právě existencí práva stavby.*“⁸³ Další omezení samozřejmě představuje předkupní právo stavebníka, kterému se věnuji v samostatné podkapitole.

Konkrétní práva a povinnosti vlastníka pozemku jsou v případě smluvního zřízení práva stavby dána především obsahem smlouvy. Oprávnění vlastníka však nesmí být v rozporu s účelem práva stavby a s kogentními ustanoveními OZ. Hlavním právem vlastníka je právo na úplatu po dobu trvání práva stavby, jímž jsem se zabýval v předchozí kapitole.

Vlastníkovi pozemku i po zřízení práva stavby náleží základní dispoziční práva k pozemku. Vlastník tak může pozemek prodat, darovat, zastavit nebo vložit do společnosti. Realizace těchto práv je nicméně omezena předkupním právem stavebníka, kterému se věnuji v další podkapitole.

Vlastníku pozemku může být dále vyhrazeno schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka, ani v takovém případě ale vlastník nemůže odepřít souhlas k právnímu jednání, které není k jeho újmě (§ 1251 odst. 3 OZ). „*Vlastník si rovněž může vyhradit, že je třeba jeho souhlas, jak se stavba provede, změní nebo obnoví.*

⁸² DVORÁK, J. In: DVORÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015, s. 121.

⁸³ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 134.

*Chce-li, může si tak chránit svůj zájem, aby na jeho pozemku byla vystavěna a držena řádná stavba. Vlastník si také může vyhradit souhlas k nájmu, zcizení nebo zatížení práva stavby, neboť i to vše se dotýká jeho práv a oprávněných zájmů.*⁸⁴ Na zatížení i převod práva stavby se zaměřuji v další podkapitole. Pokud výhrada souhlasu sjednána není, postupuje stavebník, jak uzná za vhodné a s ohledem na to, že jsou pro něj závazná obecná ustanovení OZ (zákaz zjevného zneužití práva) i ustanovení zvláštní (např. sousedská práva).⁸⁵

Po skončení práva stavby stavba přirůstá vlastníkovu pozemku. Pokud bylo právo stavby zřízeno k existující stavbě, dochází zánikem práva stavby i k obnově jednoty vlastnictví zatíženého pozemku a vlastnictví stavby.⁸⁶

Pokud si strany neujednají jinak, tak při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, je vlastník pozemku povinen dát stavebníkovi za stavbu náhradu. Ostatní povinnosti vlastníka pozemku vyplývají především z práv stavebníka. Ve smlouvě o zřízení práva stavby je samozřejmě možné sjednat různé povinnosti vlastníka pozemku. Ze zákonné úpravy práva stavby nevyplývá povinnost udržovat pozemek ve stavu způsobilém k užívání pro právo stavby, čímž se liší od právní úpravy povinnosti pronajímatele ze smlouvy o nájmu, která pronajímatele zavazuje udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata (§ 2202 písm. b) OZ). Speciální ustanovení OZ týkající se práva stavby neupravují ani povinnost vlastníka pozemku zajistit stavebníkovi nerušené užívání pozemku. Samozřejmě bude také záležet na tom, zda bude pro stavbu využit celý pozemek vlastníka nebo jen jeho část.

4.2 Práva a povinnosti stavebníka

Stavebník má co do stavby vyhovující právu stavby ze zákona stejná práva jako vlastník (§ 1250 OZ). Pro vymezení takového souboru práv je důležité objasnění pojmu „stavba vyhovující právu stavby“. OZ tento pojem sice používá, nicméně jej nikde nedefinuje. Tento pojem bude třeba posuzovat výhradně ze soukromoprávního hlediska.

⁸⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., k § 1250 až 1256.

⁸⁵ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 713.

⁸⁶ DVOŘÁK, J. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015, s. 126.

„Stavbou vyhovující právu stavby bude zejména taková stavba, která bude v souladu se stavbou definovanou v titulu, jímž bylo právo stavby zřízeno.“⁸⁷ Z tohoto důvodu tedy Dvořák a Srbová doporučují, aby byl popis stavby ve zřizovacím titulu co nejpřesnější a nejuvěstičnější, aby nebylo pochyb, zda stavba sjednanému právu stavby vyhovuje.⁸⁸

Právo stavebníka užívat stavbu jako vlastník tedy zahrnuje právo stavebníka stavbu sám užívat a spravovat. Až na případná ujednání s vlastníkem pozemku, z nichž mnohá mohou mít i věcněprávní reflexi, tedy stavebníkovi nic nebrání, aby stavbu propachtoval či pronajal, aby ke stavbě zřídil služebnost nebo aby stavbu rozdělil na jednotky apod.⁸⁹ Stavebníkovi tak náleží právo na přidanou hodnotu ze stavby ve formě finančního příjmu či v naturální formě.⁹⁰

Z obecných ustanovení OZ na ochranu vlastnictví plyne stavebníkovo právo na nerušený výkon jeho oprávnění vyplývajících z práva stavby, čili má právo na ochranu proti zásahům, a to jak ze strany vlastníka pozemku, tak ze strany třetích osob (srov. § 1040 – 1042 OZ). Stavebník může také vyloučit z užívání stavby jiné osoby, a tak se sám bránit proti nedovolené okupaci.

Stavebník je dále povinen udržovat stavbu v dobrém stavu, nesjednají-li si smluvní strany něco jiného (§ 1251 odst. 2 OZ). Tato povinnost je účelná jak pro stavebníka, který bude stavbu sám užívat nebo ji poskytne třetím osobám, tak pro vlastníka pozemku, jemuž stavba po uplynutí doby trvání práva stavby připadne.

Dle veřejnoprávních předpisů se údržbou stavby rozumějí práce, kterými se zabezpečuje dobrý stavební stav stavby tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost (§ 3 odst. 4 stavebního zákona). Dle Zimy pod povinnost k údržbě stavby patří i dodržování požárních a jiných předpisů.⁹¹ Nejvhodnější dle mého názoru bude vymezit konkrétní povinnosti údržby ve smlouvě.

⁸⁷ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 713.

⁸⁸ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 713.

⁸⁹ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. Obchodněprávní revue. 2012, roč. 4, č. 10, s. 276.

⁹⁰ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 119.

⁹¹ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 130.

4.3 Zástavní právo k právu stavby

Ex lege je stanoveno, že právo stavby lze zatížit (§ 1252 odst. 1 OZ). Předmětem zástavního práva není stavba zřízená na základě práva stavby ale právě ono právo stavby. Při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, a není-li tato ujednána, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy (§ 1309 odst. 1 OZ). Z charakteru práva stavby jako práva dočasného vyplývá i omezenost doby trvání zástavního práva. „V případě zatížení práva stavby zástavním právem platí, že toto zatížení trvá jen po dobu trvání práva stavby.“⁹²

Vlastník zatíženého pozemku si může vyhradit souhlas k zatížení práva stavby, tato výhrada však musí být zapsána do veřejného seznamu (§ 1252 odst. 2 OZ). Pokud vlastník pozemku takovou výhradu učinil, lze do veřejného seznamu zapsat zatížení práva stavby jen s jeho souhlasem (§ 23 odst. 1 katastrálního zákona). Jedná se o smluvní výhradu s věcněprávními účinky.⁹³ Zároveň, na rozdíl od výhrady souhlasu s právním jednáním stavebníka dle § 1251 odst. 3 OZ, vlastník při odepření souhlasu k zatížení práva stavby nemusí uvádět důvody k tomu vedoucí. S výjimkou této výhrady nejsou pro zástavní právo zřízené k právu stavby zákonem dána zvláštní pravidla, takže se použijí obecná ustanovení o zástavním právu dle § 1309 a násl. OZ. U zástavního práva se dle Eliáše „neuplatní obecné právní pravidlo o zániku zástavního práva současně se zánikem zástavy [§ 1377 odst. 1 písm. a) OZ] v případě, že stavebníku vzniklo vůči vlastníku pozemku právo na náhradu; tehdy se zástavní právo k právu stavby ex lege přenesse na náhradovou pohledávku.“⁹⁴

4.4 Předkupní právo

Stavebník má ex lege předkupní právo k pozemku a současně vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Pokud si strany ujednájí něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu (§ 1254 OZ). Dle Dvořáka se Srbovou je snahou zákonné úpravy předkupního práva „přispět k žádoucímu sjednocení vlastnického režimu pozemku a

⁹² HANDRLICA, J. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. Praha: C. H. BECK, 2013, s. 904.

⁹³ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 134.

⁹⁴ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. Obchodněprávní revue. 2012, roč. 4, č. 10, s. 277.

stavby.⁹⁵ Dle mého názoru je primárním cílem spíše vznik jedné věci v právním smyslu, jehož důsledkem je vznik jediného režimu. Pokud smluvní strany předkupní právo modifikují nebo vyloučí, zapíše se na list vlastnictví k nemovitosti do katastru nemovitostí poznámka o ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby a/nebo vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku (§ 23 odst. 1 písm. v) katastrálního zákona). Podkladem pro zápis bude smlouva o zřízení práva stavby, popřípadě jiná smlouva, ve které se strany o odchylce dohodly.

Institutem podobajícím se avšak nerovnajícím se předkupnímu právu je tzv. nákupní opce. V případě nákupní opce nabízí prodávající neodvolatelně kupujícímu uzavření smlouvy a kupující je oprávněn do určité doby tuto nabídku přijmout. Takový postup je umožněn podle § 1735 OZ. Jedna ze smluvních stran, např. stavebník, učiní vlastníkovu pozemku neodvolatelnou nabídku na prodej práva stavby za předem sjednaných podmínek. Vlastník pozemku pak bude mít možnost nabídku v časovém úseku uvedeném ve smlouvě přijmout.

4.5 Přechod a převod práva stavby

Právo stavby je právem dědičným a převoditelným. Přechází na dědice i jiného všeobecného právního nástupce (§ 1253 OZ). Dle důvodové zprávy k OZ „*způsobilost práva stavby být předmětem převodu, zásada jeho přechodu na dědice či jiného univerzálního nástupce, jakož i otevření možnosti sloučení vlastnictví pozemku a práva stavby v rukou jedné osoby, posiluje kladné efekty této právní instituce.*“⁹⁶ Z díkce § 1253 OZ plyne, že právo stavby nepřechází na singulárního dědice, tj. osobu přejímající pouze některé z práv nebo povinností. Dědicem tedy není odkazovník neboli osoba oprávněná z dědického odkazu.⁹⁷ Dědicem může být jak fyzická osoba, tak právnická osoba, a to s ohledem na § 1478 OZ i taková právnická osoba, která vznikne až po smrti zůstavitele, nejpozději však do jednoho roku po této právní události.

⁹⁵ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 716.

⁹⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., k § 1250 až 1256.

⁹⁷ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 715.

U právnické osoby se o všeobecném právním nástupnictví dá uvažovat pouze při jejím zrušení bez likvidace, tedy v případě její přeměny.⁹⁸ Přeměnou právnické osoby je fúze, rozdělení a změna právní formy (§ 174 OZ), přičemž z hlediska všeobecného právního nástupnictví jsou důležité sloučení a splynutí právnických osob (fúze). Vedle toho lze o všeobecném právním nástupnictví uvažovat ještě v případě koupě závodu, tehdy je pro přechod práva stavby nutné dodržení dvou podmínek: je nutné, aby právo stavby bylo zřízeno buď ve prospěch, nebo k tíži daného závodu a dále musí být zahrnuto do jeho jmění v účetních záznamech jako nehmotná věc.⁹⁹

Právo stavby je v souladu s § 1252 odst. 1 OZ převoditelné. Předmětem převodu je vždy právo stavby a ne stavba jako taková. Převod práva stavby je tak uskutečnitelný bez převodu pozemku zatíženého právem stavby, což je zásadním rozdílem oproti pozemkovým služebnostem, které přechází jen se zatíženým pozemkem.

Zima uvažuje o tom, zda je možné ve smlouvě vyhradit souhlas vlastníka pozemku k převodu práva stavby.¹⁰⁰ Na jedné straně OZ ohledně převodu práva stavby neobsahuje žádné výslovné ustanovení o výhradě souhlasu, ale naopak možnost výhrady souhlasu vlastníka se zatížením práva stavby je OZ předvídána (§1252 odst. 2 OZ). Na druhé straně ovšem, a k tomuto názoru se rovněž přikláním, je pojem „právní jednání stavebníka“ v § 1251 odst. 3 OZ poměrně široký a je pod něj tedy možné zařadit i uzavření smlouvy o převodu práva stavby na jinou osobu.

Dále je dle mého názoru na místě zmínit pojem „zřeknutí se práva stavby“. Zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu (§ 1248 OZ). Dle Eliáše jde při zřeknutí se práva stavby, stejně jako v případě např. zřeknutí se dědického práva dle § 1666 OZ, o právní jednání dvoustranné, spočívající v ujednání stavebníka a vlastníka dotčeného

⁹⁸ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 715.

⁹⁹ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 715.

¹⁰⁰ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 135.

pozemku.¹⁰¹ Pokud by totiž šlo o jednostranný projev stavebníkovy vůle, nemohl by vlastník pozemku na sebe právo stavby převést, jak § 1248 OZ výslovně stanoví.

Handrlica poté doplňuje, že následkem takového zřeknutí se práva stavby je vyvázání se stavebníka z práva stavby, které ovšem nemá ex lege za následek spojení práva stavby, a tím pádem ani spojení vlastnického práva k pozemku a k právu stavby.¹⁰² Zřeknutí se práva stavby stavebníkem tedy není právním důvodem zániku práva stavby. Právo stavby si tak zachová svou existenci, což má význam jak z hlediska ochrany práv třetích osob, tak především proto, že vlastník může s trvajícím právem stavby dále disponovat.

¹⁰¹ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, roč. 4, č. 10, s. 276.

¹⁰² HANDRLICA, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. BECK, 2013, s. 902.

5. Zánik práva stavby

V této kapitole se zaměřím na jednotlivé způsoby zániku práva stavby, a to zániku jak uplynutím sjednané doby, tak zániku před uplynutím doby práva stavby. Budu se také zabírat jednotlivými následky zániku práva stavby, a to především ve zvláštní podkapitole, ve které se věnuji společnému osudu stavby a pozemku, na kterém byla stavba zřízena, po zániku práva stavby.

5.1 Zánik práva stavby uplynutím doby

Zánik práva stavby uplynutím sjednané doby představuje nejjednodušší způsob zániku. Důvod pro skončení je jasný, spočívá v uplynutí sjednané doby. Uvažovat lze o konkrétním okamžiku, kdy právo stavby zanikne, tedy zda zanikne výmazem z veřejného seznamu nebo již uplynutím posledního dne sjednané doby. Jak vyplývá z § 1244 odst. 1 OZ, poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, se zapisuje do veřejného seznamu. Takové datum je tedy možné brát za poslední den trvání práva stavby.¹⁰³ Pokud nedojde k jinému řešení, stavba se tímto dnem stává součástí pozemku, a pozemek vlastníka se tak zhodnotí o tuto stavbu. Dále je nutné zmínit, že pokud právo stavby zaniklo uplynutím sjednané doby, zanikají i zástavní a jiná práva, tj. např. práva z věcných břemen.¹⁰⁴

5.2 Další způsoby zániku práva stavby

K zániku práva stavby může dojít i dříve než uplynutím sjednané doby. *„Případné předčasné ukončení představuje vždy jen krajní možnost řešení problémů vznikajících v průběhu trvání práva stavby.“*¹⁰⁵ Pokud je právo stavby zatíženo jiným věcným právem zapsaným do katastru nemovitostí, nastanou při zániku práva stavby předtím, než uplyne jeho doba, právní následky výmazu práva stavby vůči takovému jinému věcnému právu až zánikem tohoto jiného věcného práva (§ 1249 věta první OZ). Jestliže však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem (§ 1249 věta druhá OZ).

¹⁰³ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 195.

¹⁰⁴ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 718.

¹⁰⁵ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 180.

OZ tak upravuje dvě skupiny případů zániku práva stavby před uplynutím sjednané doby.

První skupina představuje případy, kdy osoba, v jejíž prospěch bylo věcné právo k právu stavby zapsáno, se zánikem práva stavby nesouhlasí (§ 1249 věta první OZ). Takové věcné právo k právu stavby bude typicky právo zástavní. Právní následky výmazu práva stavby tedy nastanou až zánikem tohoto zástavního práva, a to především z důvodu ochrany zástavních věřitelů.¹⁰⁶

Druhou skupinu pak tvoří případy, kdy nositelé zapsaného věcného práva k právu stavby s výmazem práva stavby souhlasí. Právní následky výmazu vůči věcnému právu tak nastanou již výmazem práva stavby.

Ustanovení OZ upravující právo stavby nevylučují skončení práva stavby dohodou smluvních stran, takže smluvní strany tak mohou učinit v souladu s § 1981 OZ. Nicméně i v takovém případě bude třeba pamatovat na výše zmíněný § 1249 OZ o ochraně vlastníků věcných práv.

Jako další důvody zániku práva stavby se nabízí odstoupení od smlouvy a výpověď smlouvy. Zásadně platí, že lze od smlouvy odstoupit, pokud si tak strany ujednají nebo stanoví-li tak zákon (§ 2001 OZ). Pokud je již právo stavby zapsáno ve veřejném seznamu, nemůže mít odstoupení věcněprávní účinky, a to i v případě, kdy by možnost odstoupení byla sjednána ve smlouvě. Odstoupení však bude možné, dojde-li k němu před tím, než právo stavby vznikne, jelikož smlouva o zřízení práva stavby nemá věcněprávní účinky až do zápisu do katastru nemovitostí, má účinky jen obligační. Další možnost odstoupení přichází dle Zimy v úvahu v případě podstatného porušení smlouvy, kdy by stavebník musel vědět, že vlastník pozemku smlouvu neuzavře, pokud nebude stavba na pozemku do určité doby zřízena nebo nebude postavena vůbec; odstoupení od smlouvy bude ale zřejmě možné jen v krajním případě.¹⁰⁷

Na zánik práva stavby z důvodu výpovědi existují různé názory. OZ v ustanoveních o právu stavby neobsahuje možnost sjednat si výpovědní důvody.

¹⁰⁶ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 705.

¹⁰⁷ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 181.

Nicméně pokud smlouva byla bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnilo do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána (§ 2000 odst. 1 OZ). Dle Zimy u smlouvy o zřízení práva stavby nebude naplněno kritérium uzavření smlouvy na delší dobu „bez vážného důvodu“.

*„Naopak dlouhé trvání smlouvy je základním rysem, a tedy důvodem existence práva stavby.“*¹⁰⁸ Dle Zimy tedy není § 2000 OZ na oblast práva stavby použitelný. Dvořák a Srbová víceméně souhlasí, kdy tvrdí, že stavebník jako osoba povinná bude z práva stavby zavázán na dobu určitou, ale tento typ závazku vyplývá již z podstaty práva stavby. V případě uzavření smlouvy o zřízení práva stavby nejde o smlouvu, která by byla uzavřena bez vážného důvodu, protože vážným důvodem je již samotné zřízení práva stavby.¹⁰⁹ Dvořák se Srbovou ovšem dovozují, že výše uvedené nemění nic na možnosti stavebníka domáhat se zrušení závazku ze smlouvy dle druhé věty § 2000 odst. 1 OZ, pokud došlo k podstatné změně okolností, za kterých byla smlouva uzavřena. Jako příklad uvádějí změnu regulačního nebo územního plánu v souladu se stavebním zákonem, v důsledku čehož by stavebník nemohl realizovat stavbu definovanou ve smlouvě.¹¹⁰ K tomuto názoru se také přikláním.

Promlčení práva stavby je další právní skutečností, se kterou se pojí zánik práva stavby. Právo stavby se jako věcné právo zapsané do veřejného seznamu promlčí po uplynutí 10 let ode dne, co mohlo být poprvé vykonáno (§ 631 OZ). Dle Zimy je nutné výkon práva stavby definovat již tím, že *„stavebník činí nezbytné kroky k tomu, aby byla stavba zřízena.“*¹¹¹ Dle názoru Dvořáka a Srbové je ovšem u práva stavby při posuzování pojmu „právo mohlo být vykonáno“ nutné vycházet z toho, že bez realizace stavby není právo stavby naplněno, a je tedy třeba chápat tento pojem jako možnost výkonu oprávnění stavebníka postavit stavbu na pozemku, k němuž bylo dané právo

¹⁰⁸ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 182.

¹⁰⁹ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 707.

¹¹⁰ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 708.

¹¹¹ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 187.

stavby zřízeno.¹¹² Kloním se spíše k postoji Zimy, a to především z důvodu, že samotná realizace stavby se může zdržet např. získáním veřejnoprávních povolení a výstavba může také zabrat několik let. Dalším argumentem je to, že právo stavby je definováno jako právo a nikoli zákonná povinnost postavit stavbu do určité doby. Promlčené právo stavby vymaže z veřejného seznamu ten, kdo jej vede, a na návrh osoby, která má na výmazu právní zájem (§ 618 OZ). Takovou osobou bude hlavně vlastník pozemku, který bude mít zájem na tom zbavit svůj pozemek zatížení, aby s ním mohl libovolně nakládat.

Zima vycházejí zejména z německé, rakouské a francouzské právní úpravy dále jako o zvláštním důvodu pro zánik práva stavby uvažuje o neplacení stavebního platu. Dovojuje, že pro českou právní praxi by mělo být prioritní domáhat se splnění smlouvy, tedy zaplacení stavebního platu. Vzhledem k uvedeným zahraničním úpravám by pak důvodem pro výpověď smlouvy mělo být jen prodlení s placením delší než dva roky.¹¹³

U práva stavby dále může dojít ke konfuzi neboli splynutí osoby oprávněné a povinné v jeden subjekt. OZ nepřináší konkrétní důsledky v případě splynutí v rámci práva stavby, nicméně v obecné rovině stanoví, že pokud splyne jakýmkoli způsobem právo s povinností v jedné osobě, takové právo i povinnost zaniknou, nestanoví-li zákon jinak (§ 1993 odst. 1 OZ). Stejný problém řešil OZ 1964, kdy se praxe ujala názoru, že v případě splynutí osoby oprávněné a povinné k zániku věcného břemene nedochází.¹¹⁴ Stejně upravuje zánik služebnosti i OZ (§ 1301 OZ). Jsem toho názoru, že splynutím právo stavby nezaniká, a to především na základě použití analogie s účinnou právní úpravou věcných břemen a vzhledem k tomu, jak uvádí Zima, že vlastník pozemku, popřípadě i stavebník, mohou mít legitimní zájem na zachování takového práva za účelem pozdějšího převodu práva stavby, zejména v případě, kdy je stavba již rozestavěna a existuje zájemce o její dostavbu.¹¹⁵

¹¹² DVORÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 705.

¹¹³ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 183-185.

¹¹⁴ LASÁK, J., HRABÁNEK, D. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. Praha: C. H. BECK, 2013, s. 904.

¹¹⁵ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 188.

5.3 Náhrada za stavbu při zániku práva stavby

Pokud si strany smlouvy o zřízení práva stavby neujednají jinak, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak (§ 1255 OZ). Vlastník pozemku je tedy ex lege povinen stavebníkovi zaplatit za stavbu náhradu.¹¹⁶ Dispozitivnost daného ustanovení spočívá jednak v možnosti neposkytnout žádné náhrady, jednak v možnosti ujednat si jinou výši náhrady. Strany si také mohou například sjednat, že stavba zůstane ve vlastnictví stavebníka jako superedifikát.

Hodnotou věci je její cena, která se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem (§ 492 odst. 1 OZ). Vzhledem k tomu, že výše přiznané náhrady se odvíjí z hodnoty stavby, slouží umožnění přiznání náhrady za stavbu zároveň jako motivace pro stavebníka k naplnění povinnosti udržovat stavbu v dobrém stavu.

Právo stavebníka na náhradu sleduje „vyvážení zájmů vlastníka pozemku na příjmu úplaty za zřízení tohoto práva a zhodnocení jeho vlastnictví poté, co právo stavby zanikne, na straně jedné, a na druhé straně i zájmu stavebníka, aby i pro něho při zániku práva stavby dospěl právní poměr k vyústění i pro něho příznivému a dostalo se mu po zohlednění výnosů ze stavby a její amortizace příslušného vyrovnání.“¹¹⁷

Pokud je právo stavby zatíženo zástavním právem, neuplatní se obecná úprava OZ o zániku zástavního práva současně se zánikem zástavy (§ 1377 odst. 1 písm. a) OZ). Vzniklo-li stavebníkovi vůči vlastníkovi pozemku právo na náhradu, přechází zástavní právo ex lege na náhradu (§ 1256 OZ). Zástavní právo tedy nezaniká s právem stavby, ale dochází k jeho transformaci ze zástavního k právu stavby na zástavní právo váznoucí na peněžité částce představující náhradu za stavbu.¹¹⁸

OZ výslovně upravuje pouze náhradu za stavbu při zániku práva stavby uplynutím doby. K náhradě za stavbu v případě předčasného ukončení práva stavby se

¹¹⁶ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Věcná práva v kostce. Praha: Linde Praha, 2014, s. 69.

¹¹⁷ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., k § 1250 až 1256.

¹¹⁸ ACHOUR, G.; PELIKÁN, M. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. Bulletin advokacie. 2014, č. 12, s. 40-42.

už nevyjadřuje. Pokud právo stavby zanikne předčasně a strany si nic nesjednaly, přikláním se k použití analogie a přiznání náhrady dle zmíněného § 1255 OZ.

5.4 Režim stavby po zániku práva stavby

Podle § 1255 OZ stavba jako součást práva stavby případně vlastníkově zatíženého pozemku, čímž dojde dle Dvořáka a Srbové k obnovení jednoty vlastnictví zatíženého pozemku a stavby.¹¹⁹ K takovému obnovení však logicky nedojde v případě, kdy se stavba zřizovala na nezastavěném pozemku a žádné vlastnictví ke stavbě tedy nemohlo z povahy věci existovat. Tento případ se v praxi objevuje nejčastěji. Nejedná se o způsob nabytí vlastnictví na základě smlouvy, nýbrž se stavba, která byla do té doby součástí práva stavby, stává z pohledu vlastníka pozemku opět součástí jeho pozemku.¹²⁰ Tímto je tedy naplněna zásada *superficies solo cedit*.

Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, případně vlastníkově pozemku při zániku práva stavby stavba i všechny její součásti. Součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu není dle § 508 odst. 1 OZ stroj nebo jiné upevněné zařízení, byla-li se souhlasem vlastníka této nemovitosti zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není. V opačném případě tedy součástí věci (tj. práva stavby) je.

Dle Zimy je při skončení práva stavby uplynutím doby možný také převod pozemku do vlastnictví stavebníka, přičemž lze pro tento převod sjednat rozvazovací či odkládací podmínku.¹²¹ V praxi může nastat situace, kdy vlastník pozemku bude mít zájem na tom, aby mu byl pozemek vrácen zpět v původním stavu, což může znamenat i nezastavěný pozemek. Dle mého názoru by případné ujednání umožňující po zániku práva stavby stavbu odstranit nebylo v rozporu s žádným kogentním ustanovením OZ upravujícím právo stavby. U některých typů staveb se takové ujednání může jevit jako účelné, především u staveb, které mají časově omezenou životnost. V takovém případě by ovšem nebylo nutné zřizovat právo stavby, jako mnohem jednodušší se jeví možnost takovou stavbu postavit na základě služebnosti požívání za účelem postavení dočasné stavby.

¹¹⁹ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 717.

¹²⁰ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 717.

¹²¹ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 196.

6. Jiné možnosti realizace stavby na cizím pozemku

Právo stavby není jediným institutem, na základě kterého může osoba na cizím pozemku užívat stavbu, která již existuje nebo kterou zde taková osoba teprve zamýšlí vybudovat. Jak uvádí Šustrová „*právo stavby je jedním ze způsobů, nikoliv však jediným, jak stavět na cizím pozemku a i nadále bude možné stavět na cizím pozemku na základě jiných oprávnění*“¹²². Podle Šustrové bude takovým právním důvodem nejčastěji nájemní smlouva, smlouva o dílo nebo i jiná smlouva mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby, pokud z ní vyplývá vůle vlastníka pozemku, aby na jeho pozemku byla stavebníkem nebo v jeho prospěch zřízena stavba. Mám za to, že k těmto právním důvodům se řadí i pachtovní smlouva, jak uvádím v podkapitole níže. V této kapitole se tedy zabývám dalšími právními důvody, na jejichž základě je možné realizovat stavbu na cizím pozemku.

6.1 Věcná břemena

Věcným břemenům je na rozdíl od práva stavby společné to, že vlastníka pozemku zatěžují jinak než stavbou, ale i přesto mají reálnou povahu, jsou tedy spojeny s nemovitostí, a to buď tak, že oprávněná osoba využívá a uspokojuje své potřeby, aniž by nějakou nemovitost měla (je tu tedy jen jedna nemovitá věc, tzv. sloužící nemovitost), anebo tak, že vlastník jedné nemovitosti nějak využívá druhé nemovitosti, a tím polepšuje své vlastnické právo k nemovitosti (je tu nemovitost sloužící a nemovitost panující).¹²³ Věcná břemena jsou zásadně časově neomezená, náhrada bývá pravidelně sjednána, ale při zániku práva vlastníka pozemku nic nezíská, věcné břemeno prostě bez dalšího skončí.¹²⁴ Takové pravidlo ovšem neplatí vždy, vlastník služebné věci se totiž může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, a to v případě trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby (§ 1299 odst. 2 OZ).

OZ neobsahuje výslovný zákaz zřídit na cizím pozemku stavbu s využitím právních ustanovení o služebnosti. „*Naopak, ze služebnosti vzniká vlastníku služebné věci povinnost ve prospěch jiného něco trpět. Vyloučeno není ani ujednání povinnosti*

¹²² ŠUSTROVÁ, Daniela. NOZ, stavební zákon. *Rekodifikace a praxe*. 2014, roč. 2, č. 1, s. 20.

¹²³ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, 2014, s. 71 – 72.

¹²⁴ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, 2014, s. 71 – 72.

*trpět zřízení a existenci stavby na služebném pozemku. Navíc demonstrativní výčet typů služebností zřizování staveb na cizím pozemku výslovně upravuje (§ 1267 OZ, § 1271 odst. 2 OZ, § 1273 OZ).*¹²⁵ Pokud bude však na základě služebnosti na povinném pozemku stavba zřízena, nebude součástí služebnosti, nýbrž součástí daného pozemku. Oprávnění stavět na pozemku, která vznikla oprávněné osobě na základě služebnosti, jsou převoditelná pouze s panujícím pozemkem a nejsou způsobilá k zatížení. Ani služebnost sama o sobě není zastavitelná.¹²⁶ OZ pro služebnosti neupravuje ani zákaz užití rozvazovacích podmínek. Typickým příkladem využití služebnosti je osobní služebnost „požívací právo“.

6.2 Nájem a pacht

Nájem a případně pacht se ze závazkových institutů podobají právu stavby nejvíce. Jedná se o přenechání nemovitosti jiné osobě k dlouhodobému užívání, resp. požívání, kdy OZ nevylučuje ujednání smluvních stran, aby byl nájemce, resp. pachtýř oprávněn na najatém, resp. spachtovaném pozemku zřídit stavbu. V ostatních znacích se ovšem nájem a pacht od práva stavby podstatně liší, a to především tím, že právo stavby má vždy věcnou povahu.¹²⁷

Případná stavba nebo úprava nemovitosti na najatém, resp. spachtovaném pozemku se stejně jako u služebností nestává vlastnictvím nájemce, resp. pachtýře. V takovém případě se uplatní princip superficies solo cedit a stavba se tedy stane součástí pozemku, na kterém byla zřízena. Nájemce, resp. pachtýř nemůže stavbu převádět, odkazovat ani dávat do zástavy, na rozdíl od práva stavby, kde tyto dispozice umožněné jsou.

Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání (§ 2201 OZ). Z pachtovní smlouvy vyplývá pachtýřovi (stavebníkovi) dočasné oprávnění věc nejen užívat ale i požívat (2332 odst. 1 OZ). Pacht je tedy pro stavebníka výhodnější než nájem. OZ v ustanoveních týkajících se práva stavby upravuje, že pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stavebník stejná práva jako poživatel (§ 1250 OZ). Z toho vyplývá, že

¹²⁵ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. Obchodněprávní revue. 2012, roč. 4, č. 10, s. 273.

¹²⁶ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 27.

¹²⁷ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 24.

k realizaci stavby na cizím pozemku bude v praxi spíše upřednostňováno sjednání pachtovní smlouvy před nájemní smlouvou.

Pro pacht se přiměřeně použijí ustanovení o nájmu, nestanoví-li oddíl OZ obsahující ustanovení o pachtu něco jiného (§ 2341 OZ). Vzhledem k tomu, že v praxi se bude více využívat institut pachtu, budu se v této kapitole dále věnovat pouze pachtu.

Pacht je stejně jako právo stavby právem dočasným. Nicméně pokud si strany neujednají dobu trvání nebo den skončení pachtu, platí, že jde o pacht na dobu neurčitou (§ 2204 odst. 1 OZ ve spojení s § 2341 OZ). Navíc ujedná-li si strany pacht na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl pacht ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze pacht vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době (§ 2204 odst. 2 OZ ve spojení s § 2341 OZ). Právo stavby může být zřízeno pouze na dobu určitou a nelze je konvertovat na právo sjednané na dobu neurčitou.

Výše uvedená možnost sjednání doby trvání pachtu na dobu neurčitou je významná zejména z hlediska možnosti jednostranného ukončení pachtovní smlouvy. Pacht ujednaný na dobu neurčitou totiž může skončit výpovědí jednou ze stran v šestiměsíční výpovědní době tak, aby skončil koncem pachtovního roku (§ 2339 odst. 1 věta první OZ). Oproti tomu lze pacht, který byl ujednaný na dobu určitou, vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba (§ 2229 OZ ve spojení s § 2341 OZ).

Pokud byl pacht ujednaný na dobu alespoň tří let, může strana vyzvat v době ne kratší než šest měsíců před uplynutím ujednané doby druhou stranu, aby sdělila, zda hodlá v pachtu pokračovat; pokud druhá strana do tří měsíců od doručení výzvy vysloví svůj souhlas, prodlouží se pacht o dobu, na kterou byl původně ujednaný; jinak pacht skončí v původně ujednané době (§ 2338 OZ).

Pacht vzniká na základě pachtovní smlouvy, pro kterou ovšem OZ na rozdíl od OZ 1964 nestanovuje obligatorní písemnou formu. Písemná forma by byla vyžadována v případě, pokud je propachtovaná věc zapsaná do katastru nemovitostí, a smluvní strany by využily možnost zápisu pachtovního práva do katastru nemovitostí (srov. § 2333 OZ). Povinnost uzavřít smlouvu písemně se odvozuje od § 7 katastrálního

zákona, dle kterého se zápisy práv do katastru nemovitostí provádějí na základě písemností v listinné podobě nebo v elektronické podobě.

Zápis pachtovního práva do katastru nemovitostí ovšem neznamená, že by měl mít stejné účinky jako zápis smlouvy o zřízení práva stavby. Zápis pachtu totiž na trvání pachtu nemá vliv, takové zápisy do veřejného seznamu mají jen deklaratorní účinky,¹²⁸ oproti tomu právo stavby vzniká až zápisem do veřejného seznamu. Je nutné podotknout, že mezi pachtovním právem do veřejného seznamu zapsaným a nezapsaným není žádný kvalitativní rozdíl.¹²⁹

V pachtovní smlouvě je rovněž možné sjednat rozvazovací podmínku. Propachtovatel má navíc zákonnou povinnost udržovat předmět pachtu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání a požívání, pro které byl propachtován (§ 2205 OZ ve spojení s § 2341 OZ). Vlastníkovi pozemku, který je zatížen právem stavby, OZ takovou povinnost neukládá.

6.3 Výprosa a výpůjčka

Na cizím pozemku lze realizovat stavbu i na základě výprosy nebo výpůjčky. Na rozdíl od nájmu se jedná o bezúplatné instituty. OZ stejně jako u nájmu a pachtu nevyžaduje písemnou formu smlouvy.

O výprosu se jedná, přenechá-li půjčitel někomu bezplatně věc k užívání, aniž se ujedná doba, po kterou se má věc užívat, a účel, ke kterému se má věc užívat (§ 2189 OZ). Přenechá-li tedy půjčitel výprosníkovi pozemek, může jej výprosník použít mimo jiné k realizaci stavby. „*Rubem toho, že vlastník věci připustí její užívání, aniž se přitom ujedná doba, po kterou se má věc užívat, je právo vlastníka věci (půjčitele), požadovat její vrácení kdykoli.*“¹³⁰ Na základě § 2190 odst. 1 OZ totiž může ten, kdo výprosníkovi věc přenechal, požadovat její vrácení podle libosti. Pro stavebníka tedy institut výprosy, i přes výhodu v bezplatnosti, představuje veliké riziko a dle mého názoru ho proto stavebník v praxi využívat nebude.

¹²⁸ HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 236.

¹²⁹ KABELKOVÁ, Eva. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 17.

¹³⁰ KINDL, T., ŠÍMA, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 1048.

Smlouvou o výpůjčce půjčitel přenechává vypůjčitelu nezuživatelnou věc a zavazuje se mu umožnit její bezplatné dočasné užívání (§ 2193 OZ). Na rozdíl od výprosy se tak vlastník pozemku nemůže domáhat předčasného vrácení pozemku, pokud ho bude stavebník užívat v souladu se smlouvou (§ 2198 odst. 1 OZ). Pokud však půjčitel potřebuje věc nevyhnutelně dříve z důvodu, který při uzavření smlouvy nemohl předvídat, může se předčasného vrácení věci domáhat jen tehdy, bylo-li to ujednáno (§ 2198 odst. 2 OZ).

Další odlišností od výprosy je, že v případě výpůjčky nabývá vypůjčitel právo věc užívat ujednaným způsobem, a nebyl-li způsob ujednan, tak způsobem přiměřeným povaze věci (§ 2194 OZ). „*Vypůjčitel má povinnost pečovat o věc ve stejném rozsahu jako schovatel, tzn. opatrovat převzatou věc, jak bylo ujednáno, jinak tak pečlivě, jak to odpovídá povaze věci a jeho možností, aby na věci nevznikla škoda.*“¹³¹ Základní povinností půjčitele je předat předmět plnění ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Způsobí-li vada věci škodu, kterou půjčitel zatajil, nahradí půjčitel vypůjčitelu škodu, která mu z toho vznikla (§ 2195 odst. 1 OZ). Půjčitel je zároveň povinen vypůjčitele poučit, jak věc užívat, s výjimkou případů, kdy se jedná o obecně známá pravidla anebo kdy z okolností vyplývá, že poučení není potřeba (§ 2195 odst. 2 OZ).

Institut výpůjčky představuje bezúplatnou alternativu nájmu a vzhledem k výše uvedeným důvodům je pro zřízení stavby na cizím pozemku jistějším prostředkem než výprosa.

¹³¹ HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 204.

7. Právo stavby v zahraničních úpravách

Jak již bylo zmíněno v předchozích kapitolách, Česká republika není jedinou zemí, ve které je jejím právním řádem upraveno věcné právo k cizímu pozemku, jehož podstatou je právo zřídit na tomto pozemku stavbu, a to ať už v podobě práva stavby nebo případně nějaké jeho obdoby.

Jelikož právo stavby nebylo na území současné České republiky zatím v praxi příliš využíváno, je dle mého názoru na místě hledat inspiraci pro řešení možných problémů, které v praxi mohou vzniknout, v zahraničních úpravách. Blíže se v této kapitole zaměřím na právní úpravu práva stavby v Rakousku a v Německu.

7.1 Právo stavby v Rakousku

České právní úpravě práva stavby je obsahově i historicky nejbližší právní úprava v rakouském právním řádu.¹³² ABGB vycházel ze zásady, že stavba, která je trvale spojena s pozemkem, ztrácí svou právní samostatnost. Nicméně upravoval stavby na cizím pozemku, které mohly být bez přerušení jejich podstaty přeneseny z jednoho místa na jiné.¹³³ Dále také existovaly trvalé stavby, které byly zřizovány na najatém pozemku, a to především v případech, kdy vlastníci pozemku (stát či církev) nechtěli daný pozemek prodat. Právo stavby bylo do právního řádu platného na území současného Rakouska zavedeno jako reakce na přání pozemkových reformátorů již zmíněným zákonem o stavebním právu, který platil až do roku 1947 i na území dnešní České republiky.

Tento zákon stanovil minimální hranici trvání práva stavby na 30 let a maximální hranici na 80 let. Dle Eliáše spočíval důvod stanovení takové minimální hranice v zabránění tomu, aby se budovy zřizovaly z nekvalitního stavebního materiálu.¹³⁴ „Vycházelo se z představy, že stavebník by byl trváním práva stavby omezeným na krátkou dobu motivován stavět s co nejmenšími náklady, aby se mu na nájemném rychle vrátila vynaložená investice a aby dosáhl i zamýšleného zisku dříve, než jeho právo zanikne.“¹³⁵ Dále se bral zřetel i na to, že právo stavby může být

¹³² ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 8.

¹³³ BITTNER, Ludwig. Rakouský zákon o právu stavby. *Ad Notam*. 1997, roč. 3, č. 4, s. 80.

¹³⁴ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, roč. 4, č. 10, s. 278.

¹³⁵ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, roč. 4, č. 10, s. 278.

zatíženo hypotékou a že je tedy nasnadě brát ohled i na délku umořování hypotekárního dluhu.

Jak je zmíněno v kapitole týkající se historie práva stavby, okruh osob oprávněných zřídit právo stavby na základě zákona o stavebním právu, byl omezen na veřejnoprávní subjekty, církve a obecně prospěšné organizace. S ohledem na to se dle Bittnera právo stavby v Rakousku za dob první republiky rozšířilo pouze v některých městech. V důsledku komunální bytové výstavby ovšem ztratilo na významu a po 2. světové válce během nové výstavby již téměř nebylo využíváno. To zapříčinila mimo jiné skutečnost, že byl stanoven zákaz zajištění hodnoty činže.¹³⁶

V roce 1990 díky novele zákona o právu stavby došlo k řadě změn, které umožnily větší rozvoj práva stavby. Byl zrušen § 2, který obsahoval omezení okruhu osob oprávněných zřídit právo stavby. Dále se snížila minimální hranice doby trvání práva stavby na 10 let, což se odůvodňovalo především tím, že živnostenské provozovny lze amortizovat i v kratší době - dokonce po 10 letech.¹³⁷ Horní hranice pak byla zvýšena na 100 let. Další důležitou změnou bylo zrušení ustanovení, která omezovala ujednání o tom, že rozsah a splatnost stavebního platu nesměly odviset od jakékoliv neurčité budoucí události.¹³⁸ Po novele z roku 1990 je jediným omezením ohledně stavebního platu to, že jeho výše nesmí být určována ve vztahu k hodnotě pozemku a půdy (§ 3 odst. 2 zákona o právu stavby).

Dle úvodních ustanovení zákona o stavebním právu může být pozemek zatížen věcným zcizitelným a zděditelným právem mít stavbu na povrchu nebo pod povrchem půdy. „*Stavba zřízená osobou oprávněnou z práva stavby tvoří podle zákona s právem stavby právní jednotu.*“¹³⁹

Stejně jako v české právní úpravě lze právo stavby sjednat bezúplatně a v úvahu přichází i poskytnutí jednorázového plnění.¹⁴⁰ Právo stavby dle rakouské úpravy, stejně jako dle té české, nemůže být omezeno rozvazovací podmínkou. Výslovně je však

¹³⁶ BITTNER, Ludwig. Rakouský zákon o právu stavby. *Ad Notam*. 1997, roč. 3, č. 4, s. 80.

¹³⁷ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 8.

¹³⁸ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 9.

¹³⁹ BITTNER, Ludwig. Rakouský zákon o právu stavby. *Ad Notam*. 1997, roč. 3, č. 4, s. 81.

¹⁴⁰ SCHMIDT, Christina; FÖTSCHL, Andreas; Gutachten zum Recht der Bauwerke auf fremdem Grund. Lausanne: Schweizerisches Institut fuer Rechtsvergleichung, 2013, s. 41.

v zákoně o právu stavby stanoveno, že zánik práva stavby z důvodu prodlení s placením stavební činže může být sjednán pouze pro případ, že by stavební činže nebyla zaplacená nejméně po dva po sobě jdoucí roky.

Při zániku práva stavby případně stavba vlastníkovu pozemku (§ 9 zákona o právu stavby). Toto ustanovení je ovšem dispozitivní; strany si mohou například sjednat, že se stavba po uplynutí doby trvání práva stavby stane tzv. superedifikátem.¹⁴¹ Pokud si strany neujednají jinak, náleží oprávněnému z práva stavby odškodnění ve výši jedné čtvrtiny stávající hodnoty stavby.

Vedle zániku práva uplynutím sjednané doby, zaniká právo stavby dle rakouské právní úpravy v případě zřeknutí se práva stavby, prodlení s placením (jak je uvedeno výše), výpovědi práva stavby ze zvlášť mimořádného důvodu, promlčením, vyvlastněním nebo zánikem pozemku, na kterém je stavba v režimu práva stavby zřízena.¹⁴²

7.2 Právo stavby v Německu

Německý občanský zákoník z roku 1896 (dále jen „BGB“) byl co do úpravy práva stavby velmi stručný. V roce 1919 došlo k přijetí vládního nařízení o dědičném právu stavby, které nahradilo některá ustanovení BGB. V roce 2007 bylo toto vládní nařízení novelou změněno na platný a účinný zákon.¹⁴³

I podle německého konceptu je stavba považována za součást práva stavby s tím, že právo stavby je postavené naroveň vlastnictví k nemovitosti, zapisované na samostatném listu vlastnictví.¹⁴⁴ Podle německého zákona o právu stavby je právo stavby zásadně převoditelné a nelze zřizovat nepřevoditelná práva stavby nebo převoditelnost s věcnými účinky ve smlouvě vyloučit.¹⁴⁵ Nicméně může být sjednáno, že stavebník potřebuje ke zcizení práva stavby souhlas vlastníka pozemku (§ 5 odst. 1 německého zákona o právu stavby). Pokud dojde k dispozici s právem stavby, např.

¹⁴¹ SCHMIDT, Christina; FÖTSCHL, Andreas; Gutachten zum Recht der Bauwerke auf fremdem Grund. Lausanne: Schweizerisches Institut fuer Rechtsvergleichung, 2013, s. 44.

¹⁴² SCHMIDT, Christina; FÖTSCHL, Andreas; Gutachten zum Recht der Bauwerke auf fremdem Grund. Lausanne: Schweizerisches Institut fuer Rechtsvergleichung, 2013, s. 44.

¹⁴³ SCHMIDT, Christina; FÖTSCHL, Andreas; Gutachten zum Recht der Bauwerke auf fremdem Grund. Lausanne: Schweizerisches Institut fuer Rechtsvergleichung, 2013, s. 19.

¹⁴⁴ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 7.

¹⁴⁵ SCHMIDT, Christina; FÖTSCHL, Andreas; Gutachten zum Recht der Bauwerke auf fremdem Grund. Lausanne: Schweizerisches Institut fuer Rechtsvergleichung, 2013, s. 20.

bude uzavřena smlouva o převodu práva stavby, je taková dispozice neúčinná, dokud k ní vlastník pozemku nedá souhlas. Souhlas vlastníka pozemku je ovšem možné v případě jeho neodůvodněného odmítnutí nahradit. Stavebník může požádat vlastníka pozemku o udělení souhlasu, nebude-li účel práva stavby tímto převodem podstatně ovlivněn nebo ohrožen, a pokud osoba nabyvatele představuje jistotu řádného splnění povinností z práva stavby vyplývajících (§ 7 odst. 1 německého zákona o právu stavby). „jedná se o zákonný nárok stavebníka na udělení souhlasu, který nelze vyloučit ani omezit, neboť patří k věcněprávnímu obsahu práva stavby.“¹⁴⁶ Dle německé právní úpravy může být souhlas vlastníka pozemku rovněž nahrazen rozhodnutím soudu, pokud byl souhlas odmítnut bez dostatečného důvodu. Mlčení nebo udělení souhlasu s podmínkami se taktéž považuje za odmítnutí souhlasu.

V Německu není doba trvání práva stavby zákonem omezena ani minimální ani maximální hranicí. Ujednání časového omezení ovšem není vyloučeno a v praxi je také pravidelně využíváno; nejčastěji dochází k ujednání doby trvání na 99 let.¹⁴⁷

Stavební plat se považuje za reálné břemeno, které vázne na právu stavby (§ 9a německého zákona o právu stavby). Nicméně je i zde stranám nechána volnost zřídit právo stavby bezúplatně nebo úplatně v podobě jednorázového plnění nebo pravidelných plateb. V praxi se v Německu rovněž uplatňuje možnost úhrady ve formě podílu na obratu podniku stavebníka dosahovaného v nemovitostech vybudovaných na základě práva stavby (tzv. *Umsatzbeteiligung*).¹⁴⁸ Dále je možné sjednat automaticky působící zvyšování stavebního platu, a to i s věcněprávními účinky.

Zánikem práva stavby se stavba stává součástí pozemku, na němž byla zřízena. Právo stavby může být zrušeno pouze se souhlasem vlastníka pozemku.

Německé právo umožňuje smluvní ujednání, jímž pro případ smrti stavebníka dojde k převodu práva stavby na vlastníka pozemku (tzv. *Heimfall* viz níže). Tento postup sice vylučuje dědění, které obecně připuštěno je, ale právo stavby tím nezaniká, dojde pouze k převodu na vlastníka pozemku a ke vzniku vlastnického práva stavby. Je však nutné upozornit, že smluvní zřízení práva stavby na dobu života vlastníka

¹⁴⁶ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 46.

¹⁴⁷ SCHMIDT, Christina; FÖTSCHL, Andreas; Gutachten zum Recht der Bauwerke auf fremdem Grund. Lausanne: Schweizerisches Institut fuer Rechtsvergleichung, 2013, s. 25.

¹⁴⁸ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 143.

pozemku nebo stavebníka je nepřípustné. Německý zákon o právu stavby totiž zakazuje stejně jako OZ ujednání rozvazovacích podmínek, které by mohly mít věcněprávní účinky.

Dle Zimy je Heimfall možné definovat jako „závazek stavebníka převést právo stavby na vlastníka pozemku před skončením sjednané doby, nastanou-li určité skutečnosti.“¹⁴⁹ Tento institut nahrazuje v některých případech zánik práva stavby odstoupením, popřípadě výpovědí, a to tak, že takový zánik nahrazuje něčím jiným. Dochází k převodu práva stavby na vlastníka pozemku a ke vzniku vlastnického práva stavby. Důvodem pro Heimfall je většinou neplnění podstatných smluvních povinností stavebníka. Dalšími důvody mohou být například porušení povinnosti stavebníka dokončit stavbu do určité doby, insolvence stavebníka nebo nucená dražba.¹⁵⁰ Vlastník pozemku musí stavebníkovi poskytnout přiměřené protiplnění, pokud uplatnil svůj nárok na Heimfall.

Podle německého zákona o právu stavby není stavebník oprávněn k tomu, aby při skončení smlouvy nebo při převodu práva stavby na vlastníka pozemku stavbu odstranil nebo si přivlastnil podstatné části stavby (§ 34 německého zákona o právu stavby). Pokud není možnost odstranění stavby výslovně ujednána, platí pravidlo, že stavebník musí zřízenou stavbu na pozemku nechat.

¹⁴⁹ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 173.

¹⁵⁰ SCHMIDT, Christina; FÖTSCHL, Andreas; Gutachten zum Recht der Bauwerke auf fremdem Grund. Lausanne: Schweizerisches Institut fuer Rechtsvergleichung, 2013, s. 21 - 30.

8. Využití práva stavby a dalších možností stavby na cizím pozemku v praxi

V této kapitole se budu stručně věnovat praktickému využití především práva stavby, popřípadě i dalších institutů zmíněných v předchozích kapitolách.

K realizaci stavby na cizím pozemku existuje řada důvodů. Vlastník pozemku často nemá prostředky k provedení stavby na svém pozemku nebo naopak vůbec nemá zájem něco na svém pozemku stavět. Zároveň se ale svého pozemku nemusí chtít vzdát, a to například i z citových důvodů, kdy pozemek zdědil po předcích a podobně. Od práva stavby může vlastník pozemku očekávat dlouhodobý a pravidelný příjem v podobě stavebního platu, navíc bude mít obvykle ke konci sjednané doby k dispozici zhodnocený pozemek, aniž by do něj musel sám investovat. Další výhodou pro vlastníka pozemku představuje fakt, že po uplynutí sjednané doby práva stavby mu případně na pozemku zřízená stavba, což je ovšem vyváženo povinností stavebníkovi zaplatit náhradu.

Z pohledu stavebníka může být výstavba na základě realizace práva stavby výhodnou alternativou k výstavbě na zakoupeném pozemku, a to především z důvodu, že stavebník bude zcela logicky hledat nejlevnější způsob získání stavebního pozemku, který ovšem bude bezpečný z hlediska zachování nerušeného užívání v průběhu dané doby a zároveň mu umožní vhodné a nenákladné financování výstavby úvěrem, popřípadě snadný převod projektu na institucionálního investora.¹⁵¹

„V souvislosti s využitím práva stavby pro bydlení lze spíše myslet na domy s byty pro sociální bydlení chudých nebo sociálně nepřízpůsobivých (tzv. holobyty). Hlavně však lze předpokládat, že právo stavby může nalézt využití k dočasnému využití pozemků pro stavby průmyslového a obchodního určení s plánovanou životností několika desítek let (skladiště, překladiště, nákupní centra v okrajových částech měst, různé hangáry, montované haly apod.).“¹⁵²

¹⁵¹ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 1.

¹⁵² ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. Obchodněprávní revue. 2012, roč. 4, č. 10, s. 277.

Výhodou práva stavby oproti institutům obligačního práva umožňujícím realizaci práva stavby na cizím pozemku je možnost zatížit právo stavby ještě před zřízením stavby, a tak dosáhnout finančních prostředků k samotné realizaci výstavby.

Dle Zimy nebyl zákon o právu stavby na území současné České republiky takřka vůbec aplikován, a neprošel tedy „testem praktického života“.¹⁵³ Proto je třeba hledat inspiraci v aplikační praxi zahraničních úprav.

Jak uvádí Zima, právo stavby se v Evropě používá k výstavbě komerčních nemovitostí, ale často jej využívají i obce, města a církve, a to i k bytové výstavbě nebo veřejně prospěšným účelům¹⁵⁴. Mezi důvody zřizování práva stavby církvemi a obcemi je např. umožnit získání rodinného bydlení rodinám s nižšími příjmy a malými dětmi. V Německu tohoto institutu využívá několik katolických organizací za účelem umožnění výstavby rodinného bydlení na církevní půdě, zpravidla jen pro rodiny s malými dětmi. Některá biskupství poskytují určité slevy ze stavebního platu podle počtu dětí, které rodina má.¹⁵⁵

V Německu slouží právo stavby také jako nástroj bytové výstavby. Obce poskytují stavební pozemky tím, že poskytnou stavebníkům právo stavby k obecním pozemkům, čímž jim ušetří prostředky jinak nezbytné pro nákup pozemku, a současně si obce ponechají právo k pozemku a po uplynutí doby trvání práva stavby jim zřízená stavba připadne do vlastnictví. Také se tím snižuje možnost pozemkových spekulací, protože stavebník je smluvně zavázán k provedení stavby. Vedle bytové výstavby lze právo stavby použít i k výstavbě čerpacích stanic, sportovišť a podobně, vždy však musí jít o nemovitost, která splňuje parametry stavby.¹⁵⁶

„Stejně jako ve Francii je i v Německu právo stavby využíváno při komercializaci velkých železničních pozemků, a to zejména v centrech měst. Německé

¹⁵³ ZIMA, Petr. Stručný úvod do práva stavby. *Právní rozhledy*. 2005, roč. 13, č. 8, s. 287.

¹⁵⁴ ZIMA, P. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2014, roč. 22, č. 5, s. 185.

¹⁵⁵ ZIMA, P. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2014, roč. 22, č. 5, s. 185.

¹⁵⁶ ZIMA, Petr. Stručný úvod do práva stavby. *Právní rozhledy*. 2005, roč. 13, č. 8, s. 287.

*dráhy si tím, že si pozemek ponechají ve svém vlastnictví a zřídí k němu pouze právo stavby, zajišťují výhody zhodnocení pozemků v budoucnosti.*¹⁵⁷

Jak je zmíněno v předchozích kapitolách zákon o stavebním právu, platný na území dnešního Rakouska, prošel v roce 1990 zásadní novelou a v Rakousku se tak právo stavby navzdory vysokému poplatkovému a daňovému zatížení stalo podle Bittnera důležitým nástrojem hospodářského života.¹⁵⁸ To může pro Českou republiku indikovat skutečné využití práva stavby v budoucnosti.

¹⁵⁷ ZIMA, Petr. Stručný úvod do práva stavby. *Právní rozhledy*. 2005, roč. 13, č. 8, s. 287.

¹⁵⁸ BITTNER, Ludwig. Rakouský zákon o právu stavby. *Ad Notam*. 1997, roč. 3, č. 4, s. 80.

Závěr

Cílem této diplomové práce byla právní analýza a poskytnutí uceleného, i když nikoli vyčerpávajícího, výkladu institutu práva stavby, přiblížení práv a povinností, které z práva stavby vyplývají a také porovnání institutu práva stavby s obdobnými instituty umožňujícími provedení stavby na cizím pozemku.

Právo stavby je dočasné věcné právo k věci cizí a spočívá v právu stavět na cizím pozemku nebo pod ním vlastní stavbu nebo mít na cizím pozemku vlastní stavbu. Tato stavba je součástí práva stavby, které je věcí nemovitou.

Ve vztahu k území dnešní České republiky má význam až zákon o stavebním právu z roku 1912, dle kterého bylo možné právo stavby zřídit jen na taxativně určených pozemcích a ve veřejném zájmu. Od těchto podmínek bylo upuštěno zákonem o právu stavby, který nahradil jemu předcházející zákon v roce 1947; jeho koncepce představovala inspiraci při vzniku OZ. Zásadním mezníkem v právní úpravě práva stavby na území současné České republiky bylo přijetí OZ 1950, na jehož základě nastal odklon od superficiální zásady a v němž bylo právo stavby upraveno pouze omezeně. OZ 1964 již úpravu práva stavby neobsahoval vůbec, nicméně existoval obdobný institut, a sice právo osobního užívání pozemku. Novelou OZ 1964 účinnou od 1. ledna 1992 bylo právo osobního užívání pozemku přeměněno ve vlastnické právo a od této doby až do účinnosti OZ nebylo možné sjednat právo stavby jako věcné právo.

Právo stavby se vedle vydržení a případně rozhodnutí orgánu veřejné moci nabývá nejčastěji smlouvou o zřízení práva stavby. Jednotliví autoři se různí v názorech, jaké jsou podstatné náležitosti takové smlouvy. Spadá mezi ně především ujednání o právu stavebníka mít na pozemku vlastníka nebo pod jeho povrchem stavbu (a to jako ujednání s věcnými účinky), označení pozemku, který má být právem stavby zatížen, popis stavby (stanovení účelu stavby) a doba trvání práva stavby.

Souhlasím s názorem, že zde existují nejasnosti v otázce neplatnosti smlouvy o zřízení práva stavby, jež by spočívala jen v tom, že nevyhovuje speciálním ustanovením

OZ (§ 1240 a následující OZ). Otázkou zůstává, zda bude či nebude možné posoudit tyto případy dle § 575 OZ jako smlouvy o běžném nájmu nebo pachtu.¹⁵⁹

Vzhledem k tomu, že OZ neobsahuje pravidlo, jak by stavba měla být ve smlouvě popsána, souhlasím s názorem Zimy, že je potřeba vždy vymežit alespoň účel stavby¹⁶⁰. A to předně z důvodu, že s pojmem účel stavby pracuje OZ v § 1241, dle kterého právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby. Dále nesouhlasím s nepřesným názorem Handrlíky¹⁶¹, že smlouva o zřízení práva stavby musí obsahovat ujednání, jestli se jedná o právo zřízené za úplaty nebo o právo bezplatné. S tímto názorem si dovolím nesouhlasit, a to zejména s ohledem na to, že OZ sjednání úplaty připouští pouze jako možnost. Doporučením je vymežit konkrétní povinnosti údržby ve smlouvě tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost (§ 3 odst. 4 stavebního zákona).

Vlastnické právo vlastníka pozemku je s ohledem na věcné právo stavebníka značně omezeno. Vedle toho má stavebník co do stavby vyhovující právu stavby ze zákona stejná práva jako vlastník. Vlastník pozemku má zároveň ex lege předkupní právo k právu stavby a stavebník má předkupní právo k pozemku.

Zánikem práva stavby vznikne vlastnické právo ke stavbě vlastníkovi pozemku. Vlastník pozemku je ze zákona povinen zaplatit za stavbu stavebníkovi náhradu, která činí polovinu hodnoty stavby v této době, pokud si tedy vlastník pozemku a stavebník neujednají něco jiného.

V problematice zániku práva stavby výpovědí existují různé názory. Dle Zimy není § 2000 OZ na oblast práva stavby použitelný, neboť nebude naplněno kritérium uzavření smlouvy na delší dobu „bez vážného důvodu“.¹⁶² Přikláním se k názoru Dvořáka se Srbovou¹⁶³, že existuje možnost stavebníka domáhat se zrušení závazku ze smlouvy dle druhé věty § 2000 odst. 1 OZ, pokud došlo k podstatné změně okolností, za kterých byla smlouva uzavřena, jako je například změna regulačního nebo územního

¹⁵⁹ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 84.

¹⁶⁰ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 110.

¹⁶¹ HANDRLÍKA, J. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. Praha: C. H. BECK, 2013, s. 897.

¹⁶² ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 182.

¹⁶³ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 708.

plánu v souladu se stavebním zákonem, v důsledku čehož by stavebník nemohl realizovat stavbu definovanou ve smlouvě.

Jako nejvhodnější jiná možnost realizace stavby na cizím pozemku se jeví pacht, kdy z pachtovní smlouvy vyplývá stavebníkovi dočasné oprávnění věc nejen užívat ale i požívat. Mezi další možnosti postavit stavbu na cizím pozemku patří věcná břemena, nájem a výpůjčka. Nevýhodou těchto jiných institutů je jejich nejistota ohledně doby trvání v případě jejich převodu.

Další podobnou možností postavit stavbu na cizím pozemku je institut výprosy. V hospodářské oblasti je pro stavebníka institut výprosy, i přes výhodu v bezplatnosti, velkým rizikem a v praxi se dle mého názoru využívat nebude. Na základě § 2190 odst. 1 OZ totiž může ten, kdo výprosníkovi věc přenechal, požadovat její vrácení podle libosti.

V zahraničí je právo stavby užíváno především při výstavbě bytů pro sociální bydlení, dočasném využití pozemků pro stavby průmyslového a obchodního určení s plánovanou životností několik desítek let.

Výhodou práva stavby je, že vlastník pozemku bude mít nárok na dlouhodobý a pravidelný příjem v podobě stavebního platu a zánikem práva stavby se jeho pozemek zhodnotí o zřízenou stavbu. Z pohledu stavebníka představuje právo stavby levnější alternativu ke koupi stavebního pozemku. Největší výhodou práva stavby oproti institutům obligačního práva umožňujícím realizaci práva stavby na cizím pozemku je dle mého názoru možnost zatížit právo stavby ještě před zřízením stavby, což umožní získat finanční prostředky na výstavbu.

Seznam zkratk

ABGB	rakouský všeobecný občanský zákoník (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch)
BGB	německý občanský zákoník (Bürgerliches Gesetzbuch)
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
OZ 1964	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
katastrální zákon	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
Nejvyšší soud	Nejvyšší soud České republiky
zákon o právu stavby	zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby
zákon o stavebním právu	zákon č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu

Seznam použité literatury

Monografie:

1. ADÁMKOVÁ, Petra. *Stavba a nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013, s. 88, ISBN 978-80-87438-43-5.
2. BRAUNEDER, Wilhelm. *Österreichs Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB): eine europäische Privatrechtskodifikation. Band I, Entstehung und Entwicklung des ABGB bis 1900*. Berlin: Duncker & Humblot, 2014. Schriften zur Europäischen Rechts- und Verfassungsgeschichte. ISBN 978-3-428-13301-7.
3. DVOŘÁK, Jan a Karel MALÝ. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 687, ISBN 978-80-7357-753-7.
4. DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné*. Svazek 1. Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-326-5.
5. DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9.
6. ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, s. 1119, ISBN 978-80-7208-922-2.
7. ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 360, ISBN 978-80-7478-493-4.
8. HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 2072, ISBN 978-80-7400-287-8. In: *Beck-online* [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck
9. HURDÍK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 308, ISBN 978-80-7380-377-3.

10. JANKŮ, Martin a kol. *Nové občanské právo v kostce*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 311, ISBN 978-80-7400-516-9.
11. KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 616, ISBN 978-80-7400-524-4.
12. KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 368, ISBN 978-80-7400-461-2.
13. KLETEČKA, Andreas a Martin SCHAUER. *ABGB-ON: Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2010. ISBN 978-3-214-09080-7.
14. KRÁLÍK, Michal. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014, s. 528, ISBN 978-80-87576-96-0.
15. LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 2400, ISBN 978-80-7400-529-9. In: *Beck-online* [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck
16. NOVOTNÝ, Petr a kol. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, s. 168, ISBN 978-80-247-5166-5.
17. PEKÁREK, Milan et al. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, s. 334, ISBN 978-80-7380-253-0.
18. RÜTHERS, Bernd. *Allgemeiner Teil des BGB*. 4. verb. Aufl. München: Beck, 1982. Grundrisse des Rechts. ISBN 3-406-09094-X.
19. SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012, s. 1019, ISBN 978-80-7418-146-7.
20. SCHMIDT, Christina; FÖTSCHL, Andreas; Gutachten zum Recht der Bauwerke auf fremdem Grund. Lausanne: Schweizerisches Institut fuer Rechtsvergleichung, 2013, s. 116.

21. SCHROTZ, Karel, Bedřich ANDRES, Vladimír FAJNOR, Adolf ZÁTURECKÝ, Antonín HARTMANN, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl 2, (§§ 285 až 530). Repr. pův. vyd. z r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998. Komentáře velkých zákonů československých. ISBN 80-85963-64-7.
22. SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo. Systém a instituce*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011. s. 350, ISBN 978-80-7380-334-6.
23. ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1736. ISBN 978-80-7478-370-8.
24. ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1328. ISBN 978-80-7478-546-7.
25. ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1700. ISBN 978-80-7478-369-2.
26. SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. BECK, 2013, s. 1280. ISBN 978-80-7400-499-5
27. ZIMA, Petr. *Právo stavby*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2015, s. 225. ISBN 978-80-7400-566-4.
28. ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde, 2014, s. 232. ISBN 978-80-7201-946-5.

Odborné články:

1. ACHOUR, Gabriel, PELIKÁN, Martin. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014, roč. 2014, č. 12.
2. BÁRTA, Jan. K právu stavby vzniklému podle předpisů platných před současným občanským zákoníkem. *Správní právo: odborný časopis pro oblast*

- státní správy a správního práva. 2003, roč. 36, č. 4, s. 221-227. ISSN 0139-6005.
3. BITTNER, Ludwig. Rakouský zákon o právu stavby. *Ad Notam*. 1997, roč. 3, č. 4, s. 80.
 4. DOBROVOLNÁ, Eva, ZIMA, Petr. Právo stavby. *Právní rozhledy* 18/2015, s. 641. Praha: C. H. Beck, 2015.
 5. EFFENBERGER, Karel. O věcných právech na cizí věci. *Právní rádce: měsíčník Hospodářských novin*. 1995, roč. 3, č. 11, s. 55. ISSN 1210-4817.
 6. ELIÁŠ, Karel. Rekodifikace občanského práva v postmoderní době. *Právní rozhledy*. 2008, roč. 16, č. 1, s. 1-7. ISSN 1210-6410.
 7. ELIÁŠ, Karel. Objekt vlastnického práva a návrh občanského zákoníku (Také o abstrakci v juristickém myšlení). *Právní rádce: měsíčník Hospodářských novin*. 2011, roč. 19, č. 11, s. 410-412. ISSN 1210-6410.
 8. ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, roč. 4, č. 10, s. 273-278. ISSN 1803-6554.
 9. KRAFT, Martin. Konflikt předkupních práv k nemovitým věcem. *Bulletin advokacie* [online]. Publikováno 30. 5. 2014. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/noz-v-praxi-konflikt-predkupnich-prav-k-nemovitym-vecem>.
 10. KRAFT, Martin. Právo nemovitostí po rekodifikaci – materiální publicita zápisů v katastru nemovitostí. *Právní rozhledy*. 2014, roč. 22, č. 15-16, s. 546-549. ISSN 1210-6410.
 11. KRÁLÍK, Michal; LAVICKÝ, Petr. Dočasná stavba, veřejný statek a actio publiciana. *Soudní rozhledy*. 2014, roč. 20, č. 1, s. 38-39. ISSN 1211-4405.
 12. MALÝ, V. Karel. MIKEŠ, Jiří. Právo stavby. *Ad Notam*. 1998, roč. 4, č. 6, s. 125. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR.
 13. PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*. 2012, roč. 20, č. 10, s. 370. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer.

14. POHLOVÁ, Alena. Vlastnictví pozemku a stavby. Právní rádce: měsíčník Hospodářských novin. 2006, roč. 14, č. 5, s. 5-13. ISSN 1210-6410
15. SPÁČIL, Jiří. Stavby na cizím pozemku. Soudní rozhledy. 2004, roč. 10, č. 4, s. 125-129. ISSN 1211-4405.
16. STUNA, Stanislav; ŠVESTKA, Jiří. K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku. Právní rozhledy. 2011, roč. 19, č. 10, s. 366-373. ISSN 1210-6410.
17. ŠPOKOVÁ, Eliška. Právo stavby. Ad Notam. 2001, roč. 7, č. 2, s. 38. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR.
18. ŠPOKOVÁ, Eliška. Právo stavby (dokončení z čísla 2/2001). Ad Notam. 2001, roč. 7, č. 3, s. 56. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR.
19. ŠUSTROVÁ, Daniela. Nájem a pacht v katastru nemovitostí. Rekodifikace & praxe. 2014, roč. 2, č. 10, s. 30-32. ISSN 1805-6822.
20. ŠUSTROVÁ, Daniela. NOZ, stavební zákon. Rekodifikace a praxe. 2014, roč. 2, č. 1, s. 20. ISSN 1805-6822.
21. TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II. Právní prostor [online]. Publikováno 14. 1. 2015. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nekttere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>.
22. TÉGL, Petr; MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. Právní rozhledy. 2014, roč. 22, č. 4, s. 132-140. ISSN 1210-6410.
23. ZIMA, Petr. Stručný úvod do práva stavby. Právní rozhledy. 2005, roč. 13, č. 8, s. 287. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR.
24. ZIMA, Petr. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. Právní rozhledy. 2014, roč. 22, č. 5.
25. ZIMA, Petr. Několik mýtů o právu stavby. Právní rozhledy 19/2015, s. 679.

Judikatura:

1. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005.
2. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 9. 2012 sp. zn. 22 Cdo 3887/2011.
3. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2002 sp. zn. 22 Cdo 1174/2001.
4. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2007 sp. zn. 22 Cdo 2258/2007.
5. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 7. 1999, sp. zn. 2 Cdon 240/97.
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010.
7. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2006, sp. zn. 22 Cdo 139/2006.
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2004 sp. zn. 22 Cdo 2612/2003.
9. Nález Ústavního soudu ze dne 6. 5. 2003, sp. zn. I. ÚS 483/01.
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001.
11. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000.

Resumé

Tématem této diplomové práce je právo stavby a jiné možnosti realizace stavby na cizím pozemku, kdy hlavní pozornost je věnována především institutu práva stavby. S účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník byla do českého právního řádu opět zavedena zásada „superficies solo cedit“. Spolu s ní byl také po více než 50 letech obnoven institut práva stavby.

Cílem této práce zejména poskytnout ucelený výklad práva stavby, přiblížit jednotlivá práva a povinnosti z práva stavby vyplývající a porovnat institut práva stavby s obdobnými možnostmi provedení stavby na cizím pozemku.

V první kapitole jsou vymezeny některé základní pojmy, díky nimž je v následujících kapitolách snazší vysvětlit jednotlivé problémy a pochopit dané souvislosti.

V druhé části této práce je přiblížena historie práva stavby, jejíž kořeny sahají až do dob starověkého Říma. Zároveň je zde provedena charakteristika předchozích právních úprav platných na území dnešní České republiky, kdy docházelo nejen k různým obměnám práva stavby, ale i k úplnému vymizení tohoto institutu z české právní úpravy.

Následující tři kapitoly tvoří jádro této práce. Jsou přiblíženy právní důvody vzniku práva stavby, a to především smlouva o zřízení práva stavby, která v praxi představuje nejčastější důvod vzniku práva stavby. Dále zde jsou charakterizovány jednotlivá práva a povinnosti smluvních stran smlouvy o zřízení práva stavby. Pozornost je také věnována jednotlivým způsobům zániku práva stavby a dále následkům zániku práva stavby.

Právo stavby není jediným institutem, na jehož základě může osoba užívat již existující stavbu nebo stavbu, kterou teprve zřídí. Rozbor a srovnání těchto dalších institutů s právem stavby jsou zařazeny do kapitoly šesté. Patří sem zejména věcná břemena, nájem, pacht, výprosa a výpůjčka. Pacht se institutu práva stavby přibližuje nejvíce.

Předposlední kapitola je zaměřena na zahraniční právní úpravu práva stavby, a to na právo stavby v Rakousku a Německu. Poslední část této práce obsahuje přiblížení praktického využití práva stavby v praxi, a to i s ohledem na využívání tohoto institutu v zahraničí.

Abstract

The topic of this thesis is the superficiary right of building (and other possibilities of building on the land belonging to a third party, though the focus is primarily on the institution of the superficiary right of building). The principle “superficies solo cedit” was reintroduced in Czech legislation when the new Civil Code (Act No. 89/2012, Coll.) came into force. Along with this principle, the institution known as superficiary right of building has also returned to Czech law after a hiatus of more than 50 years.

This thesis seeks to provide a comprehensive interpretation of the superficiary right of building, to explain the individual rights and obligations arising from the superficiary right of building, and to compare the institution of superficiary right of building to other possibilities of erecting a building on land which belongs to someone else.

The first chapter defines some of the basic concepts which facilitate the explanation of individual issues and the understanding of certain connections in the following chapters.

The second chapter describes the history of the superficiary right of building, which has its roots in the times of ancient Rome. This chapter also undertakes a characterization of legal regimes which were previously in force on the territory of today’s Czech Republic. Over the decades, the superficiary right of building underwent various modifications, and eventually completely disappeared as a concept of Czech law.

The following three chapters are the core part of this thesis. Here, I expand on the legal grounds for the creation of a superficiary right of building, i.e., in particular, the agreement on the creation of a superficiary right of building, which in practise is the most common approach. Further, this part of the thesis deals with the individual rights and obligations of the contractual parties arising from the agreement on the superficiary right of building. Attention is also paid to the concrete ways in which the superficiary right of building may be terminated, and to the consequences of such termination.

The superficiary right of building is not the only institution based on which it is possible to use a building which has been erected (or is to be built) on third-party land. Chapter Six contains an analysis and comparison of such other institutions with the superficiary right of building. They include, in particular, easements, lease, usufructuary lease, precarious loan, and loan for use. Among these, the usufructuary lease is the most similar to the superficiary right of building in conceptual terms.

The penultimate chapter deals with foreign legislation of the superficiary right of building, specifically Austrian and German legislation. The last part of this thesis is focused on the use of the superficiary right of building in practise, taking into account also the use of this institution in foreign countries.

Název práce v českém jazyce

Právo stavby a jiné možnosti realizace stavby na cizím pozemku

Název v anglickém jazyce

Superficiary right of building and other possibilities of building on land of another

Klíčová slova

Právo stavby, superficies solo cedit, stavebník, smlouva o zřízení práva stavby, věcná práva k cizím věcem, pacht

Key Words

Superficiary right of building, superficies solo cedit, builder, superficies right of building agreement, rights in rem in things of others, usufructury lease