

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Katarína Humenná

Zásada superficies solo cedit a její význam v pozemkovém právu

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Martina Franková, Ph.D.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 02.09.2019

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

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 232 771 znaků včetně mezer.

Katarína Humenná

V Praze dne 2. září 2019

Pod'akovanie

Ďakujem vedúcej mojej diplomovej práce, JUDr. Martine Frankovej, Ph.D., za ochotu a zhovievavosť, cenné rady a čas, ktorý mi v priebehu tvorby tejto práce venovala.

Ďakujem mojim najbližším za pomoc, podporu a trpezlivosť, ktorú mi poskytovali počas celého štúdia.

Obsah

Úvod	1
1. Rozdelenie práva na súkromné a verejné	4
2. Korene a história vzniku zásady superficies solo cedit	7
2.1 Obdobie starovekého Ríma	7
2.2 Stredovek a obdobie až do 19. storočia	8
2.3 Novodobé dejiny	10
2.3.1 ABGB	11
2.3.2 Vládní návrh zákona z roku 1937	13
2.3.3 Středí občanský zákoník	13
2.3.4 Občanský zákoník z roku 1964	14
3. Superficies solo cedit v novom občianskom zákonníku	17
4. Vymedzenie základných pojmov pozemok, stavba a dočasná stavba	20
4.1 Pozemok	20
4.1.1 Hranice pozemku podľa katastrálneho zákona	21
4.1.2 Pozemok ako trojrozmerný predmet	27
4.2 Stavba	29
4.3 Dočasná stavba	33
4.3.1 Zmena dočasnej stavby na trvalú	34
4.3.2 Stavby vo voľnom režime	36
4.3.3 Čierne stavby	37
4.3.4 Subjektívne a objektívne kritérium dočasnosti	37
4.3.5 Dočasná stavba ako vec movitá, alebo nemovitá	42
4.3.6 Dočasná stavba na vlastnom pozemku	42
4.3.7 Problematika nájmu pri dočasnej stavbe	43
5. Liniové stavby	45

5.1	Definícia líniovej stavby	46
5.2	Inženýrská sieť	46
5.3	Stavby a technická zariadenia ktorá s nimi provozne souvisi (s liniovou stavbou) 49	
5.4	Liniová stavba a jej zaradenie medzi veci movite, alebo nemovite	50
5.5	Prípojka	52
5.6	Vecne bremená k nemovitým veciam	54
5.6.1	Vývoj právnej úpravy vecných bremien	54
5.6.2	Vecne bremená v dnešnej právnej úprave	55
5.6.3	„Zákonné“ vecne bremená	56
5.6.4	Náhrada za obmedzenie vlastnickeho práva	57
5.6.5	Zmeny právnej úpravy v oblasti zákonných vecných bremien	57
5.7	Služebnost inženýrské sítě v občianskom zákonníku	58
5.8	Problematicke oblasti v právnej úprave	62
6.	Pozemní komunikace	64
7.	Právo stavby	69
7.1	Vznik práva stavby	70
7.2	Charakteristické rysy práva stavby	72
7.3	Evidencia práva stavby v katastri nemovitostí	75
7.4	Výhody, nevýhody a možný potenciál práva stavby	76
8.	Katastr nemovitostí	77
8.1	Charakteristika katastra nemovitostí	77
8.2	Zápisy do katastra nemovitostí	79
8.2.1	Zápis vkladom	81
8.2.2	Zápis záznamom	84
8.2.3	Zápis poznámkou	84

8.3	Problémové oblasti, na ktoré sa nová právna úprava katastra nemovitostí snaží reagovať	86
	Záver	89

Úvod

Zásada superficies solo cedit je od nepamäti známy inštitút, prostredníctvom ktorej je vyjadrený vzťah pozemku a stavby na ňom postavanej. Na území Českej republiky táto zásada v minulosti striedavo platila aj neplatila, existovalo niekoľko rôznych režimov právnych vzťahov pôdy a pozemku. Od roku 2014, kedy nadobudol účinnosť zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je táto zásada opäť súčasťou právneho poriadku Českej republiky. Tvorcovia nového kódexu civilného práva tak pristúpili k vneseniu významnej a prelomovej zmeny do právnej úpravy v oblasti nemovitých vecí a pozemkových vzťahov. Ako vyplýva z vyjadrenia profesora Dvořáka, nazývanie superficies solo cedit zásadou nie je úplne presné. Využitie superficies solo cedit pri úprave vzťahov pozemkov a stavieb je len jedným z riešení, ale nie jediným možným, preto by superficies solo cedit nezaradil medzi zásady.

O správnosti tohto tvrdenia svedčí aj kapitola s historickým exkurzom. V nej čitateľovi vyličím jednak to, ako zásada superficies solo cedit vznikla a čo za jej vznikom stálo a ako sa postupne vyvíjala právna úprava s ňou súvisiaca. Tento exkurz do minulosti začína už v období starovekého Ríma, prirodzene, veď Rímske právo je jeden z významných právnych systémov a je aj východiskom tých dnešných, moderných systémov práva. Preto je prirodzené, že sa história superficies solo cedit začína písať práve tu. Pomerne veľkú pozornosť som venovala aj dvadsiatemu storočiu, s ohľadom na mnohosť významných historických udalostí v práve. Ako čitateľ zistí, nie každá z týchto zmien bola zmenou k lepšiemu, čo sa prejavilo aj v právnych vzťahoch k pôde a stavbám. Ako uvádzajú autori nového občianskeho zákonníka, inšpiračným zdrojom mu boli predovšetkým rakúsky Všeobecný občanský zákoník z roku 1811, známy aj ako Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch a Vládni návrh občanského zákonníka z roku 1937, ktorý v dôsledku historických udalostí, ktoré nasledovali po jeho vytvorení nikdy nevstúpil v život. Cieľom v celku podrobného predstavenia týchto dvoch kódexov civilného práva bolo čitateľovi priblížiť to, prečo si ich zákonodarca pri tvorbe nového občianskeho zákonníka vybral ako inšpiračné zdroje. Nie je divu, že právna úprava pozemkových vzťahov vždy vzbudzovala, a aj dnes tomu tak je, mnoho diskusií. Veď pôda to je to základné od čoho sa odvíja fungovanie ľudskej spoločnosti. Je to jedna zo základných zložiek životného pro-

stredia, je nenahraditeľná, je to niečo, čo človek vyrobiť nedokáže, jej množstvo je obmedzené. Jej základnou funkciou je funkcia ekologická a ekonomická, preto je nevyhnutná.¹

Zmätok spôsobený striedaním rôznej právnej úpravy a spôsoby úpravy pozemkovoprávnych vzťahov sa dnes zákonodarca snaží aspoň čiastočne upratať znovuzavedením inštitútu superficies solo cedit a sám jeho návrat odôvodňuje tým, že sa snažil o zjednotenie vlastníckych vzťahov k pozemkom a stavbám. Preto chcem čitateľovi podrobne priblížiť jednotlivé relevantné ustanovenia nového občianskeho zákonníka, ale aj predpisov verejného práva, ktorých úlohou je tieto vlastnícke vzťahy náležite upraviť. To nebude možné bez načrtnutia problematiky delenia práva na právo súkromné a verejné, ako dve na sebe navzájom nezávislé entity. To proklamuje aj občiansky zákonník vo svojom ustanovení §1 kedy hovorí, že *uplatňovanie práva súkromného je nezávislé na uplatňovaní práva verejného*. Riadiť sa dôsledne týmto ustanovením ale nie je v oblasti pozemkovoprávných vzťahov jednoduché. Tomu svedčí aj nasledujúci názor doktorky Frankové: *„Pozemkové právo pracuje s metodami a princípy verejného i súkromného práva. Preto je dôležité v konkrétnom prípade umieť od seba odlišit súkromoprávni i verejnoprávni vzťahy k pozemku, ktoré se však pochopiteľne navzájom prolínajú.“*² Problém s ustanovením §1 občianskeho zákonníka ešte na niekoľkých miestach v práci zmienim.

Postupne sa budem venovať základnému vymedzeniu pojmov, ktoré sú v súvislosti s pozemkovoprávnymi vzťahmi používané. Konkrétne to bude problematika pojmu pozemok a jeho vymedzenie v súkromnom práve, pojmy stavba a dočasná stavba. Všetky tieto pojmy občiansky zákonník požíva, ale nedefinuje. Preto načrtnem možné riešenia, ako problematiku ich vymedzenia pre účely súkromného práva vyriešiť. Pomerne rozsiahla časť textu bude venovaná líniovým stavbám. Ustanovenie tieto stavby upravujúce stihlo od účinnosti civilného kódexu prejsť novelizáciou. S líniovými stavbami je spojená rozsiahla právna úprava v rámci verejného práva a tak isto úprava užívacích práv tretích osôb k pozemkom v súvislosti so zriadením líniových stavieb na pozemku iného vlastníka. Zá-

¹ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 22.

² FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 15.

rovenť poskytnem stručný historický exkurz, nakoľko právna úprava užívacích práv z minulosti sa premieta aj do dnešných právnych vzťahov. Rozsiahlou kategóriou líniových stavieb je kategória pozemných komunikácií, preto si nedovolím túto oblasť vynechať.

Na záver sa stručne zmienim o vecnom práve k veci cudzej, ktoré je zaradené medzi nemovité veci a tým je právo stavby. Tento staronový inštitút bol súčasťou právnej úpravy naposledy v prvej polovici minulého storočia a dnes je, po novom, v občianskom zákonníku upravený. K dnešnému dňu si nedovolím odhadnúť, nakoľko bude využívaný vzhľadom na jeho pomerne stručnú právnu úpravu a to, že je pre dnešnú generáciu v rámci právnej úpravy novum.

V poslednej kapitole práce stručne rozoberiem relevantnú právnu úpravu v súvislosti s katastrom nemovitostí. Paralelne s novým občianskym zákonníkom nadobudol účinnosť aj nový katastrálny zákon. Vznikla tak, pre právnu prax, pozitívna situácia, kedy sa nová úprava pozemkovoprávných vzťahov v občianskom zákonníku premietla aj do tohto verejnoprávneho predpisu a verejnej evidencie nemovitých vecí.

Práca čitateľovi ponúka prierez naprieč právnou úpravou pozemkovoprávných vzťahov v práve súkromnom a aj verejnom a snaží sa mu predstaviť hlavné styčné body, na ktorých je ich úprava postavená. To sa samozrejme nezaobíde bez pozastavením sa nad nejakým nedostatkom nového kódexu civilného práva a snahou nájsť riešenie medzi jeho riadkami v prípade, že je právna úprava neúplná a zdá sa, že určité ustanovenie, či vysvetlenie chýba. Celkovo sa čitateľovi snaží ponúknuť pohľad na to, akým spôsobom bola zásada do právneho poriadku vnesená a ako jej znovunavrátanie zmenilo nielen pozemkovo právne vzťahy. Ďalej práca upozorňuje na možné nedostatky a problémové ustanovenia súčasnej právnej úpravy.

1. Rozdelenie práva na súkromné a verejné

Úvodom by som začala stručným popisom a vymedzením dvoch základných stavebných kameňov mojej práce a to zásady *superficies solo cedit* a pozemkového práva. Zásada *superficies solo cedit* je stáročia známa zásada, ktorú pozná právo od čias starého Ríma. Konkrétne na území Českej republiky sa od čias minulosti až do dnešných dní striedali obdobia kedy platila a neplatila. V súčasnosti túto zásadu právny poriadok obsahuje, je upravená v zákone č. 89/2012 Sb., občiansky zákonník, ktorý bol prijatý v roku 2012 a účinnosť nadobudol k 1. januáru 2014 a ktorý je kodifikačným predpisom občianskeho práva. Je obsiahnutá v jeho ustanovení §506. Naproti tomu, pozemkové právo je označované za interdisciplinárny odbor, ktorý upravuje verejnoprávne aj súkromnoprávne vzťahy a nie je kodifikované v jednom kódexe, ako je tomu u občianskeho práva a jeho kodifikačného predpisu – občianskeho zákonníka. Jeho pramene sú nielen predpisy súkromnoprávnej povahy, ale rovnako aj verejnoprávne predpisy.

Práve kvôli faktom uvedeným vyššie, považujem za dôležité upozorniť hneď v úvode práce na problematiku delenia práva na právo súkromné a verejné. Právne poriadky demokratických štátov Európy sú vystavané na dualistickom pojmí súkromného a verejného práva.³ Existuje mnoho teórií, ktoré sa zaoberajú problematikou delenia práva na súkromné a verejné, tie základné sú teória záujmová, mocenská (subordinačná) a organická. Pre účely tejto práce nepovažujem ich podrobný popis za kľúčový, preto na tomto mieste odkazujem na odbornú literatúru.⁴ *Súkromné právo* býva tradične definované ako právo, ktoré slúži záujmom individua, naproti tomu *verejné právo* je právo, ktoré slúži záujmom celku.⁵ Je nutné mať na pamäti, že právny poriadok sám nestanoví, ktoré z právnych noriem a ktoré práva a povinnosti majú súkromnoprávny či verejnoprávny charakter. Riešenie tejto otázky zostáva v obecnej rovine predmetom skúmania právnej teórie a právnej praxe.⁶ Radu týchto teoretických úvah vyvoláva ustanovenie §1 občianskeho zákonníka,

³ Důvodová zpráva In: VLÁDA. Vládní návrh zákona - občanský zákoník. Praha: Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 2012. Sněmovní tisk 362/0, 6. volební období. str. 553.

⁴ Popis uvedených teórií je možné nájsť napríklad v: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 31.

⁵ Důvodová zpráva In: VLÁDA. Vládní návrh zákona - občanský zákoník. Praha: Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 2012. Sněmovní tisk 362/0, 6. volební období. str. 553.

⁶ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 31.

ktoré jasne stanovuje, že uplatňovanie súkromného práva je nezávislé na uplatňovaní práva verejného. Práve pri riešení problematiky, ktorej sa budem venovať v mojej diplomovej práci ale striktné oddelenie práva súkromného a verejného možné nie je. Je nutné si uvedomiť, že do významného a vše objímajúceho súkromnoprávneho predpisu bola vnesená zásada, ktorá má dopad aj do oblasti práva verejného. Ako ale hovorí dôvodová správa k občianskemu zákonníku, zásada nezávislého uplatňovania súkromného práva na práve verejnom nevyklučuje výnimky a jej obecnou formuláciou sa nepopiera, že medzi oboma oblasťami existujú početné styčné body. Aj napriek všetkým rozdielom medzi súkromným a verejným právom vyplývajúcim z ich rozličného účelového zamerania sledujú obe uvedené oblasti právneho poriadku v konečnom dôsledku jeden cieľ a to zaistiť spoločným pôsobením právnú istotu a naplniť demokratické hodnoty právneho štátu.⁷

K tomuto názoru sa prikláňa aj Ústavný súd a jeho názor je nasledovný: *„Právo soukromé a právo veřejné jsou dvě pouze relativně oddělené části jednotného právního řádu. Relativnost jejich oddělení spočívá v tom, že primárně směřují k ochraně odlišných zájmů. Veřejné právo směřuje primárně k ochraně zájmů veřejných a soukromé právo primárně k ochraně zájmů jednotlivců. To však neznamená, že právo soukromé nemůže odkazovat či navazovat na některé pojmy práva veřejného nebo tyto pojmy recipovat a vice versa. Odkazuje-li proto veřejné právo na pojem práva soukromého, je povinností příslušného orgánu, který je činný na poli práva veřejného, interpretovat a aplikovat i tyto soukromoprávní pojmy.“*⁸

Doktorka Franková sa vo svojej učebnici pozemkového práva k vzťahu súkromnoprávných a verejnoprávných vzťahov vyjadruje takto: *„Verejnoprávne i súkromnoprávne vzťahy sú v prípade pozemkov úzko späté a skúmanie pozemkov ako predmetu právnych vzťahov len z hľadiska súkromnoprávneho alebo len z hľadiska verejnoprávneho by nám nevytvorilo ucelený obraz o tejto problematike. V pozemkovom práve sa objavujú špecifická právnych vzťahov k niektorým pozemkom, ktoré plynú z verejnoprávných predpisov,*

⁷ Důvodová zpráva In: VLÁDA. Vládní návrh zákona – občanský zákoník. Praha: Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 2012. Sněmovní tisk 362/0, 6. volební období. str. 581 – 582.

⁸ Nález Ústavního soudu z dne 6.2.2007, sp. zn. I. ÚS 531/05.

ale v rôznej miere ingerujú do vlastníckych a užívacích vzťahov súkromných osôb k pozemkom. Preto sa u mnohých pozemkov vytvára špecifický režim vlastníctva a užívania upravený nielen predpismi súkromného práva, ale aj práva verejného.“⁹

Práve z vyššie uvedených dôvodov je možné o občianskom zákonníku hovoriť ako mĺniku pozemkového práva, pretože návrat zásady superficies solo cedit doň, výrazne ovplyvnil a ešte ovplyvní radu pozemkovo – právnych vzťahov.¹⁰

Záverom je namieste si uvedomiť, že v mnohých prípadoch nie je možné držať sa striktnie ustanovenia §1 občianskeho zákonníka, pretože mnoho krát sú súkromné a verejné právo navzájom prepojené. Jedným z príkladov je práve pozemkové právo a právna úprava vzťahov k pozemkom a iným nemovitým veciam.

⁹ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 9.

¹⁰ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s.12.

2. Korene a história vzniku zásady superficies solo cedit

2.1 Obdobie starovekého Ríma

Zásada superficies solo cedit býva prekladaná slovami „*povrch ustupuje pôde*“ čo znamená, že to, čo je na povrchu, nemá z hľadiska porovnania s pozemkom žiadny právny význam. V dôsledku tohto platí, že to, čo je do pozemku vložené a je na ňom vystavané, sa stáva jeho súčasťou. Rovnaké platí aj o tom, čo pozemok splodí spôsobom odpovedajúcim biologickým procesom, ktoré v pôde prebiehajú.¹¹ Zásada superficies solo cedit je archaického pôvodu a jej vznik môžeme spájať s rímskym právom.¹² Podľa rímskeho práva všetko, čo sa trvale a pevne spojilo s pozemkom, stalo sa jeho súčasťou práve v dôsledku existencie tejto zásady. Napríklad u budov to bolo spojenie pevným základom, rastliny sa stávali súčasťou pozemku zakorenením. K súčasťi veci, pokiaľ trvalo spojenie s vecou hlavnou, nebolo možné nadobudnúť vlastnícke právo a ani ho vydržať. Za nemovitú vec neboli považované len pozemky ale aj všetko, čo bolo s nimi pevne spojené. Výnimkou bol len prípad, keď na susedný pozemok dopadlo zrno pri siatí obilia. Nebolo potrebné aby vyklíčilo, stávalo sa súčasťou pozemku okamihom dopadu. Naproti tomu zasadené rastliny boli súčasťou pozemku až v okamihu zakorenenia, dovtedy mali status samostatnej movitej veci, pretože za nemovitú vec boli považované pozemky a všetko čo sa s nimi pevne spojilo. Budova, ktorá bola postavená na cudzom pozemku, ale z materiálu staviteľa sa taktiež stávala súčasťou pozemku aj so stavebným materiálom. Toto platilo aj pre pozemné stavby. Vlastník materiálu – staviteľ, ktorý takto konal v dobrej viere si mohol stavebný materiál z budovy odobrať, ale bez toho, aby budovu poškodil.¹³ Pokiaľ sa pozrieme na pojmoslovie, Florentinus vo svojej 8. knihe Institucí definoval ako sa označujú pozemky a budovy. Podľa zvykov boli mestské budovy nazývané *domy* a vidiecke boli *statky*. Nezastavaná plocha v meste bola označovaná ako *priestranstvo* a na vidieku bola označovaná ako *pole*. Konečne pole a budova na ňom postavená sa nazývali *pozemkom*.¹⁴

¹¹ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 382.

¹² LAVICKÝ, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1794.

¹³ SKŘEJPEK, M., BĚLOVSKÝ, P., ŠEJDL, J., FALADA, D. Římské právo v občanském zákoníku: Komentář a prameny. Věcná práva. Praha: Auditorium, 2017, s. 37 a 43.

¹⁴ SKŘEJPEK, M. Lex et ius. Zákony a právo antického Říma. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018, s. 243.

Vtedajšia spoločnosť a ekonomika boli založené na poľnohospodárstve a stredobodom pozornosti bola predovšetkým pôda. Pôda bola základom a všetko čo sa na nej nachádzalo slúžilo jej poslaniu – tým bolo zabezpečiť živobytie spoločnosti. Poľnohospodárske usadlosti vystavané na pôde boli veľmi skromné a jednoduché, oproti samotnému pozemku nemali takmer žiadnu hodnotu, preto sa prirodzene pokladali za súčasť pozemku a právne a i fakticky nemalo žiadny zmysel uvažovať o ich samostatnom vlastníctve. Zásada *superficies solo cedit* odpovedá prirodzenej plodivej schopnosti pôdy a teda toto platí obdobne aj pre iné veci, ktoré sa s pozemkom spojili v jeden celok. Keď sa pozrieme na superficiárnu zásadu z historického hľadiska zistíme, že za jej vznikom nie je nič iné ako ekonomická a bytová otázka. Postupom času spolu so vznikom väčších miest a potrebou riešenia bytovej otázky dochádzalo k modifikácii tejto zásady rôznymi právnymi inštitútmi. Spoločnosť sa začínala orientovať aj na iné smery a jej základ netvorila už len pôda a poľnohospodárstvo. Vznikali mestá, kde bola problematika zásobovania vodou a jej odtoku vyriešená prostredníctvom akvaduktov. Vznikajú, na tú dobu, moderné cesty a obrovské a honosné chrámy. Obecne sa nepripúšťala zmena pravidla *superficies solo cedit*, ale bolo umožnené zriadiť *zvláštne právo k veci cudzej nazvané superficies*. Superficiár platil vlastníčkovi pozemku „nájomné“ za to, že na jeho pozemku postavil stavbu, ku ktorej mal veľmi široké oprávnenia, majiteľom pozemku sa však nestával.

2.2 Stredovek a obdobie až do 19. storočia

Obdobie stredoveku a feudálneho práva len prebralo superficiárnu zásadu, nakoľko síce môžeme pozorovať vznik veľkých miest, základom spoločnosti ale aj naďalej zostávala pôda a poľnohospodárstvo. Nakoniec bola táto starodávna zásada prebratá aj do mnohých významných legislatívnych diel, akými boli napríklad francúzsky Code civil, alebo rakúsky Všeobecní občanský zákoník, ktorému sa budem bližšie venovať v ďalšej časti tejto práce.

Ďalší pomerne významný prevrat môžeme pozorovať na prelome 19. a 20. storočia, kedy zmeny nastávajú v dvoch smeroch. U niektorých stavieb začína miznúť ich bezprostredný vzťah k poľnohospodárskej pôde a druhou zmenou je obrat v hodnotovom pomere medzi superficies a samotným pozemkom, na ktorom stojí. Počas priemyselnej revolúcie sa začínajú stavať veľké manufaktúry a výrobné haly, vznikajú stavby ako napríklad vodné

diela, ktorých hodnota už voči hodnote pozemku nie je zanedbateľná. Dnes a ani v minulosti nebolo výnimkou, že finančná hodnota stavby často niekoľkonásobne presahovala hodnotu pozemku.¹⁵ Preto aj dnes stojí za úvahu myšlienka, či by nebolo v tomto prípade vhodnejšie prikloniť sa k zásade, že pozemok by mal byť súčasťou stavby, a nie stavba automaticky súčasťou pozemku. K tomuto nepomeru medzi hodnotou pozemku a stavby nie je ani dnes v novej právnej úprave nijako prihliadané. Pritom z ekonomického pohľadu majú veľmi často stavby väčšiu hodnotu než samotný pozemok. O tom, že aj takýmto smerom môže byť vystavaná právna úprava pozemkov a stavieb niet pochyb. Nemusíme chodiť ďaleko a inšpirácia sa dá čerpať napríklad v švajčiarskom občianskom zákonníku, kde je pomer medzi hodnotou stavby a pozemku zohľadnený. Podľa jeho ustanovení, pokiaľ hodnota stavby úplne zrejme presahuje hodnotu pozemku, môže strana, ktorá je v dobrej viere¹⁶ požadovať, aby vlastníctvo všetkého – teda pozemku a stavby pripadlo vlastníkovi stavebného materiálu. Ten potom zaplatí spravodlivú náhradu vlastníkovi pozemku. Podobná právna úprava je aj v brazílskom alebo quebeckom občianskom zákonníku. Brazílska právna úprava pripúšťa, aby ten, kto postavil stavbu v dobrej viere na cudzom pozemku získal vlastnícke právo aj k pozemku, pokiaľ hodnota stavby prevyšuje hodnotu pozemku, samozrejme, pokiaľ dôjde k zaplateniu spravodlivej náhrady hodnoty pozemku. Quebecký zákon stanovuje, že po skončení superficies pripadne vlastníctvo k nemu vlastníkovi pozemku. Pokiaľ je ale hodnota stavby vyššia než hodnota pozemku je tu právo na získanie vlastníctva pozemku pri zaplatení spravodlivej náhrady za pozemok.¹⁷

Naproti tomuto ekonomickému pojatiu, kedy pomeriavam hodnotu pozemku a stavby stojí myšlienka úplne iná, pri ktorej sa hodnota pozemku finančne vyčíslit' nedá. Považujem za nutné upozorniť na fakt, že plocha pozemkov, ktoré máme k dispozícii je obmedzená. Počet pozemkov je možné ich rozdelením na parcely zvýšiť, plochu ktorú máme k dispozícii, ale zväčšiť nedokážeme. Je to niečo, čo človek svojou činnosťou vyrobiť nedokáže a rozloha, ktorú máme k dispozícii je nemenná a obmedzená. Naopak stavba,

¹⁵ Zohľadňujem aj to, že existujú výnimky – napríklad v centre veľkomesta môže hodnota pozemku presiahnuť hodnotu stavby.

¹⁶ Obecne môžeme dobrú vieru definovať ako subjektívne presvedčenie nadobúdateľa o jeho bezchybnom právnom jednaní v momente keď si určitú vec, alebo právo prisvojuje.

¹⁷ DVOŘÁK, J., MALÝ, K. a kol. 200 let Všeobecného občanského zákoníku. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 557 – 559.

to je niečo, čo má síce dlhšiu trvácnosť, ktorá často presiahne dĺžku jedného ľudského života, ale nie je bez výnimky večná. Hodnota stavby môže plynutím času klesať. Ďalšie dôvody, pre ktoré právna úprava vlastníckeho práva k pozemkom a úprava ich povahy vyvoláva diskusie a privoláva na seba pozornosť je aj to, že pozemky sú podmienkou akejkoľvek ľudskej aktivity, predpokladom uspokojenia akejkoľvek ľudskej potreby a záujmu a ďalej v neposlednom rade, že je to jedna zo základných zložiek životného prostredia. Právnu úpravu tejto oblasti preto netreba podceňovať a jej správne nastavenie je v podstate predpokladom pre bezproblémové fungovanie spoločnosti.¹⁸

2.3 Novodobé dejiny

Autori nového občianskeho zákonníka uvádzajú, že jeho návrh bol v systematike a obsahu jednotlivých inštitútov inšpirovaný predvojnovým revidovaným návrhom občianskeho zákonníka z roku 1937 s jeho úzkou nadväznosťou na rakúsky Všeobecný občiansky zákonník z roku 1811, známy aj ako Allgemeines burgerliches Gesetzbuch – ABGB. Návratom späť do minulosti zistíme, že rakúsky ABGB bol od roku 1811 platný aj na území Českej republiky, vtedy bol vyhlásený s platnosťou pre všetky zeme, ktoré tvorili rakúske cisárstvo, ktorého súčasťou boli aj české zeme. Jediné územie kde vtedy neplatil boli zeme Uhorskej koruny.¹⁹ Po vzniku prvej Československej republiky v roku 1918 bol prijatý takzvaný recepčný zákon č. 11/1918, ktorý stanovil, že všetky dovtedy účinné zemské a ríšske zákony a nariadenia zostávajú v platnosti. To znamená, že ABGB bol platným kódexom občianskeho práva aj po vzniku prvej republiky. Niekoľko rokov bola pripravovaná novela občianskeho zákonníka, no k jej prijatiu nikdy nedošlo. Občianske právo a práce na novej legislatíve sa museli vyrovnávať s mnohými úskaliami. V roku 1937 bol vydaný Vládny návrh zákona, ktorým sa vydáva občiansky zákonník. K dokončeniu prác na rekodifikácii občianskeho práva v dôsledku historických udalostí a vypuknutia druhej svetovej vojny nikdy nedošlo. ABGB tak na území Českej republiky

¹⁸ PEKÁREK, M a kol. Pozemkové právo. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 11 – 12.

¹⁹ V dôsledku tejto výnimky na území Slovenska platila iná právna úprava. Uhorské občianske právo nebolo kodifikované, úpravu tvorili právne obyčaje, špeciálne zákony, alebo kuriálne dicízie. Uhorské občianske právo prevzaté pre územie Slovenska bolo právo zvykové, ktoré nebolo písané a kodifikované. Po vzniku prvej republiky a recipovaní rakúskej právnej úpravy preto platil na území Československa právny dualizmus.

platil až do roku 1950, kedy bol nahradený občianskym zákonníkom č. 141/1950 Sb.²⁰ Fakt, že dva vyššie zmienené legislatívne diela boli v minulosti na území Českej republiky používané je zrejme jedným z dôvodov, pre ktorý sa nimi autori novej právnej úpravy inšpirovali. V neposlednom rade je však minimálne ABGB významným kódexom občianskeho práva, ktorý dodnes v novelizovanej podobe platí v Rakúsku.

2.3.1 ABGB

Zásadu superficies solo cedit je možné dohľadať v ABGB v jeho ustanovení §297. Ten stanovoval, že k nemovitým veciam patria tie, ktoré boli na zemi a pôde postavené s tým, aby tam trvale zostali, ako napríklad domy a iné budovy so vzdušným priestorom v kolmej čiare nad nimi. Nemovitou vecou sú podľa neho napríklad aj tráva alebo stromy, ktoré zem na povrchu plodí dovtedy, kým nie sú od zeme a pôdy oddelené. Pre zaujímavosť, za nemovitú vec boli považované aj ryby v rybníku, až do momentu, kým nebudú z rybníka vylovené.²¹ Za nemovitú vec boli pokladané aj veci, ktoré na základe zákona, alebo rozhodnutia vlastníka tvorili súčasť nemovitej veci. Súčasťou nemovitej veci tak boli aj niektoré práva, konkrétne reálne bremená, honební právo, rybolov, pozemkové služobnosti, právo stavby a súčasťou nemovitej veci boli aj stroje s nemovitou vecou spojené. Príslušenstvo veci, pokiaľ zákon nestanovil niečo iné, sledovalo osud veci hlavnej. Stavby tento zákoník považoval za veci nemovité, pokiaľ sa jednalo o stavbu trvalú. V opačnom prípade bola stavba považovaná za vec movitú. Pre posúdenie toho, či išlo o stavbu trvalú, alebo dočasnú bol rozhodujúci úmysel s akým bola postavená. V tomto ohľade nebolo rozhodujúce stavebne technické prevedenie stavby. Práve z tohto dôvodu stavby postavené na základe napríklad práva stavby, teda na základe obmedzeného užívacieho práva stavebníka, boli považované za veci movité, prípadne boli súčasťou práva na základe ktorého boli zriadené.²² Konkrétne ale úpravu dočasných stavieb musíme v tomto zákone hľadať veľmi pozorne, zákon ich neupravuje explicitne. Rovnako, pokiaľ niekto stavia na cudzej pôde, či už v dobrej viere, alebo nie, pripadá stavba vlastníkovi

²⁰ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 82 – 94.

²¹ DVOŘÁK, J., MALÝ, K. a kol. 200 let Všeobecného občanského zákoníku. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 557 – 559.

²² BAUDYŠ, P., Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky. Ad Notam. 1996, 1, s. 5.

pozemku. Samozrejme, náhrada nákladov vynaložených na stavbu bola zákonne upravená. Výnimka zo zásady superficies solo cedit nazývaná *právo stavby* sa uplatňovala už za účinnosti ABGB. Právo stavby spočíva v zaťažení cudzieho pozemku věčným, zciziteľným a dediteľným právom mať na tomto pozemku stavbu. Právo stavby malo a aj dodnes má povahu veci nemovité a stavba zriadená na pozemku na základe práva stavby bola jeho súčasťou, nebola samostatnou vecou. Právo stavby výslovne upravoval zákon č. 86/1912 ř.z. Právom stavby mohol byť zaťažený len pozemok vo vlastníctve štátu, zeme, okresu, alebo obce. Na pozemkoch cirkví, alebo obecne prospešných ústavov a združení mohlo byť právo stavby zriadené len so súhlasom zemského úradu. Toto právo vznikalo na základe zmluvy a následným vkladom do samostatnej vložky pozemkovej knihy. Právo mohlo byť zriadené na obdobie najmenej tridsať rokov, najdlhšie na osemdesiat rokov (pri dlhšom trvaní by vraj mohlo vymiznúť z pamäti, kto je skutočným vlastníkom pozemku). Náhrada zaň sa platila jednorazovo, alebo v podobe opakujúcich sa dávok, takzvanej stavebnej činže. Po jeho zániku sa vlastníkom stavby stal vlastníkom pozemku. Oprávnenému z práva stavby bola vyplatená náhrada vo výške ¼ hodnoty stavby v dobe zániku tohto práva. Tento zákon nahradil po druhej svetovej vojne zákon č. 88/1947 Sb., ale zároveň môžem na tomto mieste konštatovať, že právo stavby v právnom poriadku po účinnosti tohto zákona malo už len pomerne krátke trvanie. Staršia úprava predchádzajúceho zákona bola doňho prebratá a prevedená do modernejšej podoby. Explicitne bolo stanovené, že môže byť zriadené len dočasne – domnievam sa, že pokiaľ by mohlo byť zriadené na dobu neurčitú, bolo by pomerne jednoduché obísť jeho použitím zásadu superficies solo cedit a jej úprava v zákone by strácala zmysel. Opäť mohlo byť zriadené na základe úplaty, ale i bezplatne. Disponovať sa s ním dalo na základe dohody. Mohlo byť scudzené, zaťažené, bolo možné predĺžiť dobu jeho trvania a rovnako prechádzalo na dediča. Stavebník a vlastníkom pozemku mali vzájomné predkupné právo. Po zániku práva stavby stavba, rovnako ako v predchádzajúcom zákone, pripadla vlastníkom pozemku za náhradu. Hodnotu náhrady si strany mohli dohodnúť, inak sa oproti predošlej úprave zvýšila na ½ hodnoty stavby v dobe zániku práva stavby. Účastníci tohto vzťahu si mohli vzájomné práva a povinnosti upraviť odlišne pokiaľ to zákon nevylučoval.²³

²³ ŠPOKOVÁ, E., Právo stavby. Ad Notam. 2001, 2, s. 38

2.3.2 Vládní návrh zákona z roku 1937

Rovnako ako ABGB aj Vládný návrh zákona z roku 1937 prebral *zásadu superficies solo cedit* do svojho ustanovenia §84. V tomto ustanovení prehlásil za časť pozemku priestor pod povrchom a nad povrchom a všetky stavby na pozemku. Vládný návrh zákona v podstate prebral celú úpravu obsiahnutú v ABGB s menšími úpravami. Vládný návrh zákona už ale, na rozdiel od ABGB obsahoval úpravu dočasných stavieb výslovné po pojmom dočasná stavba. Ani v tomto predpise nechýbala úprava práva stavby. *Právo stavby* návrh zákona prehlásil za vec nemovitú, stavba zriadená na základe práva stavby bola jeho súčasťou, čo znamená, že ona sama nebola vecou nemovitou.²⁴

2.3.3 Střední občanský zákoník

Povojnové obdobie zo sebou prinieslo výrazné zmeny v usporiadaní spoločnosti. Zmeny bolo možné pozorovať v oblasti hospodárstva, politiky a aj v sociálnej oblasti. Toto všetko sa nezaobišlo bez výrazných zásahov, a to nielen do občianskeho práva. Hlavným predpisom upravujúcim občianske právo sa stal zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, takzvaný střední občanský zákoník, ktorý nadobudol účinnosť 1. januára 1951 a tým zrušil platnosť ABGB na území Českej republiky. K významnému míľniku v oblasti právnej úpravy došlo predovšetkým v dôsledku zmeny ideológie, prostredníctvom ktorej bolo nahliadané na vlastníctvo pozemkov a stavieb. Účelom vtedajšej právnej úpravy bolo uplatnenie jediného dogmatu, a to že pôda, alebo pozemok nebol vyrobený, preto nemohol byť predmetom vlastníctva, naopak stavba vyrobená bola a predmetom vlastníckeho práva byť mohla. Táto ideológia sa v právnej úprave mohla odraziť len tým spôsobom, že došlo k *prelomeniu zásady superficies solo cedit*. Prijatím středního občanského zákoníku nastali zásadné zmeny v kľúčových oblastiach občianskeho práva. Tento zákonník sa vo svojom ustanovení §25 odklonil od superficiárnej zásady a pripustil tak možnosť rozdielneho vlastníctva pozemku a stavby na ňom vystavanej.²⁵ Ustanovenie §25 tohto zákonníka prelomilo superficiárnu zásadu dikciou, že to, čo na pozemku vzišlo

²⁴ Důvodová zpráva In: VLÁDA. Vládní návrh zákona - občanský zákoník. Praha: Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 2012. Sněmovní tisk 362/0, 6. volební období. str. 553 a násled.

²⁵ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 86 – 89.

je jeho súčasťou, ale čo na ňom nevzišlo prirodzenou cestou, čo bolo ľudskou rukou vy-
stavané, tj. stavba, súčasťou pozemku nie je.²⁶ Pokiaľ bola stavba so zemou spojená pev-
ným základom bola nemovitou vecou. *Právo stavby* tento zákonník zachoval, jeho úprava
však bola veľmi stručná. Odrazom vtedajšieho režimu a nahliadania na vlastnícke právo
bolo aj to, že mohlo byť zriadené predovšetkým na základe zákona, úradného výroku a až
na poslednom mieste bola zmluvná dohoda. Samotná zmluvná dohoda k jeho zriadeniu
nestačila, musela byť schválená okresným národným výborom (ONV). To, že zmluvné
strany nemohli jednať bez kontroly spoločnosti bolo odôvodnenie potreby schválenia
zmluvného vzniku práva stavby. Ingerencia spoločnosti do súkromnoprávných vzťahov
sa vyžadovala i pri jeho scudzení – opäť podliehalo schváleniu ONV. Právo stavby sa
zapisovalo do pozemkovej knihy, to už ale nemalo, na rozdiel od predchádzajúcej úpravy
konštitutívne účinky, zápis mal len deklaratórnu povahu.²⁷ Pokiaľ došlo k vzniku práva
stavby tak bolo časovo neobmedzené a časovo obmedzovať ho vlastne ani nebolo treba,
vzhľadom k tomu, že došlo k zániku superficiárnej zásady. Socialistické právnické osoby
mali v trvalom užívaní pozemky štátu na ktorých mohli zriaďovať stavby.²⁸

2.3.4 Občanský zákoník z roku 1964

S premenou hodnôt spoločnosti nastala po 10 rokoch existencie stredného občan-
ského zákoníku potreba vystriedať tento právny predpis iným, aktuálnejším. Do popredia
sa čoraz výraznejšie dostával záujem spoločnosti ako celku a teda i samotného štátu a to
prevládalo nad individualitou jednotlivca a jeho autonómiou. Obecne v tomto období
môžeme pozorovať odklon od klasických právnych inštitútov a pojmov tradičných pre
európsku súkromnoprávnu kultúru. V dôsledku týchto premien spoločnosti došlo k novej
kodifikácii občianskeho práva zákonom č. 40/1964 Sb.. Pre tento predpis bola typická
ideologická a deklaratórna povaha rady jeho noriem.²⁹ Za nemovitú vec bol aj naďalej
považovaný pozemok, prelom prišiel vo vzťahu k nahliadaniu na trvalosť stavby. Trvalé
stavby boli stále považované za nemovitú vec, rozhodujúcim kritériom pre posúdenie ich

²⁶ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 382.

²⁷ ŠPOKOVÁ, E. Právo stavby (dokončení z čísla 2/2001). Ad Notam. 2001, 3, s. 56

²⁸ BAUDYŠ, P., Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky. Ad Notam. 1996, 1, s.5

²⁹ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 89.

trvalosti už ale nebol úmysel stavebníka, ale spojenie so zemou pevným základom. To znamená, že rozhodujúce bolo stavebne technické prevedenie stavby. Stavby dovtedy považované za dočasné z dôvodu úmyslu stavebníka postaviť ich na pozemku dočasne sa tak zmenili na stavbu trvalú, pokiaľ boli so zemou spojené pevným základom.³⁰

Tento občiansky zákonník *právo stavby* neupravoval vôbec a až do účinnosti dnešného občianskeho zákonníka prestalo právo stavby v českom právnom poriadku existovať. Istú obdobu práva stavby môžeme nájsť v úprave tzv. práva osobného užívania pozemku. Toto vecné právo mohlo byť zriadené len vo vzťahu k pozemku v socialistickom spoločenskom vlastníctve a výlučne len na uspokojenie osobných potrieb užívateľa pozemku a jeho rodiny. Právo osobného užívania pozemku bolo časovo neobmedzené a prechádzalo na dedičov, ale samozrejme nebol možný jeho zmluvný prevod. Pozemok zaťažený právom stavby ostával vo vlastníctve štátu, zároveň v osobnom užívaní občana, ktorý bol vlastníkom stavby. Po prijatí novely občianskeho zákonníka č. 509/1991 Sb., s účinnosťou od 1. januára 1992 sa toto právo zmenilo na právo vlastnícke a to bez akejkoľvek náhrady.³¹

Ako uvádza Pavel Petr vo svojom článku s názvom „*Superficies solo (non) cedit aneb Nad Tatrou sa blýska*“ na území Českej republiky za posledných sto rokov existovalo niekoľko rôznych vlastníckych režimov k pozemku a stavbám na nich zriadených (*konkrétne je to právna úprava po roku 1918 prebratá recepcným zákonom, právna úprava vo vládním návrhu zákona, ďalej právna úprava stredného občianskeho zákoníku, právna úprava občianskeho zákoníku z roku 1964, právna úprava po roku 1989 a dnes k tomuto výčtu pribudol súčasný nový občiansky zákoník*). Tento fakt svedčí o tom, že superficiárna zásada nie je jediným možným riešením úpravy vzťahov k pôde, a že ani v minulosti neexistoval jednotný názor na to, ako majú byť tieto vzťahy zákonom upravené. Ani dnes sa odborná verejnosť nezhoduje v otázke sympatií k návratu superficiárneho princípu.³² To, či bolo znovuzavedenie superficiárnej zásady pozitívnym krokom ukáže len čas. Je nevyvrátiteľné, že existujú dobré a nezvratné argumenty podporujúce znovuzavedenie superficiárnej zásady, rovnako ako tie, ktoré boli proti jej zavedeniu. Na záver môžem

³⁰ BAUDYŠ, P., Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky. Ad Notam. 1996, 1, s.5

³¹ ŠPOKOVÁ, E., Právo stavby. Ad Notam. 2001, 2, s. 38

³² PETR, P.: Superficies solo (non) cedit aneb Nad Tatrou sa blýska. Právní rozhledy. 2016, 21, s. 748.

len uviesť, že situácia dnes je odlišná od situácie v dobe, keď pravidlo superficies solo cedit vzniklo. Profesor Dvořák sám konštatuje, že pravidlo superficies solo cedit nemôžeme počítať medzi základné zásady, ktoré charakterizujú súkromné právo ako také, ale že je možné sa prikloniť k odlišnej právnej úprave, pretože to nie je nemenná zásada ale len jedna z možností riešenia.³³

³³ DVOŘÁK, J., MALÝ, K. a kol. 200 let Všeobecného občanského zákoníku. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 557 – 559.

3. Superficies solo cedit v novom občianskom zákonníku

Pred tým, než sa dostanem k dnešnej úprave zásady superficies solo cedit, považujem za nutné čitateľovi komplexne priblížiť celú problematiku spojenú s pojmom stavba a pozemok. Práve preto by som rada začala vymedzením nemovitých vecí. Občiansky zákonník obsahuje ich taxatívny výčet v ustanovení §498, kedy za nemovitou vec označuje pozemky, pozemné stavby so samostatným účelovým určením, vecné práva k nim a práva, ktoré za nemovitú vec prehlási zákon. Ďalej toto zákonné ustanovenie obsahuje ešte jednu výnimku, konkrétne, že pokiaľ zákon stanoví, že určitá vec nie je súčasťou pozemku a zároveň túto vec nejde bez porušenia jej podstaty preniesť z miesta na miesto, je aj táto vec nemovitá. Ako vyplýva z vyššie uvedeného, chápanie právnej povahy pozemku sa s prijatím novej právnej úpravy nezmenilo a stále zostáva nemovitou vecou. Zmenu ale prinieslo ustanovenie §506 občianskeho zákonníka, ktoré rozdielne od predošlej právnej úpravy definuje prostredníctvom zásady superficies solo cedit čo je súčasťou pozemku a zásadne mení existujúce vzťahy medzi pozemkom a stavbou na ňom postavenou. Tým pádom nastáva obrat aj v chápaní stavby, ktorá už nebude bezvýhradne len nemovitou vecou, ale jej povaha sa zmení.³⁴

Občiansky zákonník dnes vo svojom kogentnom ustanovení §506 jasne stanoví, že:
„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“

To, že zákonná úprava vzťahu medzi pozemkom a stavbou je kogentná znamená, že toto zákonné ustanovenie nie je možné žiadnou zmluvnou dohodou zmeniť, alebo jeho účinnosť vylúčiť. Zákonná úprava týmto smeruje k jednému z cieľov, ktorý bol aj argumentom pre zavedenie zásady a to, aby došlo predovšetkým k zjednoteniu vlastníckych vzťahov medzi pozemkami a stavbami. Zákonodarca preto nedáva žiadny priestor na to, aby si strany upravili vlastnícke vzťahy podľa svojich predstáv, ale musia rešpektovať právnu úpravu. Superficiárnu zásadu avšak aj dnes prelamuje niekoľko výnimiek. Do jednoduchého, a jednoznačného ustanovenia súkromnoprávneho prepisu vstupujú výnimky, ktoré buď obsahuje samotný občiansky zákonník, ale aj nemalé množstvo verejnoprávných

³⁴ LAVICKÝ, P. a kol.: Občiansky zákoník I. Obecná časť (§ 1–654). Komentár. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s.1793 – 1797

predpisov. Aj na tomto mieste sa ukazuje, že prísne oddelenie súkromného a verejného práva nie je možné, tak isto nie je možné ignorovať v občianskoprávných vzťahoch verejnoprávne predpisy a je nutné ich vykladať v ich vzájomnej súvislosti.

Výnimky zo superficiárnej zásady obsiahnuté v občianskom zákonníku sú nasledovné: prvú z nich obsahuje priamo ustanovenie §506 keď hovorí, že súčasťou pozemku nie sú dočasné stavby. Ďalším ustanovením prelamiujúcim superficiárnu zásadu je ustanovenie §508 podľa ktorého stroj, alebo iné upevnené zariadenie nie je súčasťou nemovitej veci, ktorá je zapísaná v evidencii katastra nemovitostí, pokiaľ k nemu bola do katastra nemovitostí zapísaná výhrada, že tento stroj nie je predmetom vlastníckeho práva vlastníka nemovitej veci. Pokiaľ táto výhrada bude v katastre nemovitostí poznamenaná, stroj sa v zmysle zásady superficies solo cedit nestane súčasťou tejto nemovitej veci a nebude ako jej iné súčasti sledovať jej právny osud. Podľa ustanovenia §509 nie sú súčasťou pozemku ani líniové stavby a ich súčasti, ktorými sú podľa vyvrátiteľnej právnej domnienky technické zariadenia, ktoré s ich prevádzkovaním súvisia. Líniová stavba je veľmi široký pojem a táto problematika obsahuje mnoho dielčích inštitútov, ktoré len rozmnožujú počet výnimiek zo superficiárnej zásady a je možné ich nájsť práve vo verejnoprávných predpisoch. Príkladom sú pozemní komunikácie, čo je jedna pomerne rozsiahla oblasť právnej úpravy, ktorej bol venovaný samostatný zákon č. 13/1997 Sb., o pozemných komunikáciach. Podľa tohto predpisu určité druhy pozemných komunikácií nie sú súčasťou pozemku a ich vlastníkom je obec, na ktorej území sa nachádzajú, prípadne štát, alebo iný subjekt. Ďalšou je právo stavby a nakoniec je výnimky zo superficiárnej zásady možné nájsť i v prechodných ustanoveniach občianskeho zákonníka, podľa ktorých stavba, ktorá v dobe nadobudnutia účinnosti občianskeho zákonníka nie je vo vlastníctve tej istej osoby ako pozemok, na ktorom stavba stojí sa nestáva jeho súčasťou a je až do zjednotenia vlastníckeho práva k týmto dvom nemovitým veciam samostatnou nemovitou vecou.

Z verejnoprávnej oblasti, ktorá ingeruje do súkromnoprávnej superficiárnej zásady a vyvíja z vlastníckeho práva vlastníka pozemku niektoré veci zmienim tieto: zákon č. 114/1992 Sb., zákon o ochrane prírody a krajiny *jaskyne* vymedzuje voči pozemku a jasne stanovuje, že nie sú jeho súčasťou. Zákon č. 44/1988 Sb. zákon o ochrane a využití

nerostného bohatství (horní zákon) hovorí o tom, že ložiská *nevyhradených* nerastov sú súčasťou pozemku, z čoho a contrario dovodíme, že *vyhradené* nerasty nie sú jeho súčasťou a ako sám horní zákon stanoví, sú vo vlastníctve Českej republiky.³⁵ Priniest' ucelený a taxatívny výčet všetkých výnimiek z tejto zásady nie je jednoduché, pretože existuje mnoho diskutabilných zákonných ustanovení, kde úprava nie je jednoznačná. Práve preto som vyššie zmienila len tie najzreteľnejšie, priniest' ich ucelený zoznam si na tomto mieste netrúfam, ale podrobne sa vybraným jednotlivým výnimkám venujem nižšie, v texte práce.

³⁵ MELZER, F., TÉGL, P. a kol.: Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III §419 – 654. Praha: Leges, s. 310.

4. Vymedzenie základných pojmov pozemok, stavba a dočasná stavba

4.1 Pozemok

Pokiaľ budeme hľadať definíciu pojmu pozemok, zmienku k tomuto pojmu nájdeme v dvoch zákonoch. Jedným je občiansky zákonník, druhým zákon č. 256/2013 Sb. zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Občiansky zákonník jasnú definíciu pojmu pozemok neobsahuje. Jeho ustanovenie §498 stanovuje, že pozemok je nemovitou vecou, bez toho, aby pozemok bližšie definoval, ďalej ustanovenie §506 prostredníctvom zásady superficies solo cedit vymedzuje čo je a nie je súčasťou pozemku:

„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“

Problém, ktorý občiansky zákonník vytvára je, že definuje len obsah pojmu, respektíve to, čo súčasťou pozemku je a nie je. Čo konkrétne pozemkom je sa ale z občianskeho zákonníka nedozvieme, nie je tam ani stanovené akým spôsobom môže pozemok z pohľadu práva vzniknúť. Naopak, v inom verejnoprávnom predpise je možné nájsť bližšie vymedzenie práve toho čo konkrétne pozemkom je.

Týmto predpisom je vyššie uvedený katastrální zákon. Podľa jeho ustanovenia §2 je *pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*

Ako jednoduché riešenie sa teda ponúka použiť definíciu z katastrálneho zákona. Použitie tohto riešenia je ale diskutabilné v dôsledku ustanovenia §1 občianskeho zákonníka. Ten jasne hovorí, že *uplatňovanie práva súkromného je nezávislé na práve verejnom*. To platí

aj pre preberanie definícií z práva verejného do práva súkromného a naopak. V neposlednom rade, definícia toho istého pojmu v práve verejnom a súkromnom môže byť diametrálne odlišná. Nie je vylúčená ani situácia, kedy verejnoprávna definícia pojmu bude v súkromnom práve nepoužiteľná, ako je tomu napríklad pri pojme stavba, ktorý opäť v občianskom zákonníku definovaný nie je. Pokiaľ opäť nahliadneme do prvorepublikovej právnej úpravy s rovnakým problémom sa stretáme aj tam. Vtedajšia judikatúra dovodila, že v dôsledku nedôslednosti zákonodarcu čoraz častejšie dochádza k používaniu pojmov súkromnoprávných v práve verejnom. Zdôrazňovala ale, že vždy je dôležité skúmať samotnú právnu skutočnosť a potom ju bez ohľadu na použité názvoslovie súkromného práva subsumovať pod príslušný právny predpis.³⁶ Ak teda bude napríklad v prípade pozemku zmysel a účel jeho katastrálnej definície, pretože v katastrálnom zákone definícia pozemku je, zhodný s tým ako chápe pozemok občianske právo, nie je dôvod nepoužiť verejnoprávnu definíciu aj v súkromnom práve.³⁷

V súčasnosti je teda situácia taká, že legálne vymedzenie pozemku nájdeme v ustanovení §2 katastrálneho zákona a z ustanovení občianskeho zákonníka je naopak možné dovodiť čo je obsahom tohto pojmu a vymedzenie súčastí a príslušenstva pozemku.

4.1.1 Hranice pozemku podľa katastrálneho zákona

Podľa katastrálneho zákona je pozemkom časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou a tie hranice sú podľa katastrálneho zákona nasledovné:

- *hranice územní jednotky;*
- *hranice katastrálneho územia;*
- *hranice vlastnická;*
- *hranice stanovená regulačným plánem;*
- *hranice stanovená územným rozhodnutím;*
- *hranice stanovená spoločným povolením, ktorým se stavba umísťuje a povoluje;*
- *hranice stanovená veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí;*

³⁶ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J., a kol. Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl první. (§§1 až 284). Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 72.

³⁷ MELZER, F., TĚGL, P. a kol. Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III §419 – 654. Praha: Leges, s. 254.

- hranice stanovená územním souhlasem;
- hranice daná schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem;
- hranice jiného práva podle § 19 katastrálního zákona;
- hranice rozsahu zástavního práva;
- hranice rozsahu práva stavby;
- hranice druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

Je opět otázkou nakoľko môže byť táto definícia použitá pre súkromnoprávne účely práve s ohľadom na ustanovenie §1 občianskeho zákonníka, rovnako ako tomu bolo pri definícii pojmu pozemok. Tejto otázke sa venuje aj Eva Barešová vo svojom článku k problematike pojmu pozemok a jeho definícii v katastrálnom zákone. Uvádza tri hranice, na základe ktorých vzniká nový pozemok, ich vymedzenie je ale závislé výlučne na práve verejnom – konkrétne na stavebnom zákone. Sú to hranice stanovené regulačným plánom, územným rozhodnutím a územným súhlasom. Sama sa s ohľadom na ustanovenie §1 občianskeho zákonníka, o ktorom som už v tejto práci hovorila, pozastavuje pri týchto hraniciach a hovorí, že práve vo vzťahu ku katastru nemovitostí považuje snahy o oddelenie práva súkromného a verejného za nevhodné. Svoju úvahu nad touto problematikou sama uzatvára takto: *„Zatímco někdy zcela automaticky se katastr nemovitostí musí „podívat do veřejného práva“ a respektovat jej (např. při dělení pozemků je striktně vyžadován souhlas stavebního úřadu), v případě posuzování stavby dočasné toto podle převažujícího názoru odborné veřejnosti udělat nemůže.“*³⁸

Naopak, minimálne tri hranice, a to konkrétne hranica vlastnícka, hranica stanovená rozsahom zástavního práva a hranica práva stavby sú hranice, ktoré je možné vymedziť len za použitia občianskeho zákonníka a verejnoprávne predpisy obsah a význam týchto inštitútov v podstate bližšie neupravujú.

Ako som písala, pozemok je niečo, čo nedokážeme vyrobiť. Preto aj samotné vlastnícke právo k pozemku nevzniklo tým, že niekto nový pozemok vyrobil, ale okupáciou už existujúcej pôdy v minulosti. Preto je dnes možné len to, že vlastnícke právo k pozemku

³⁸ BAREŠOVÁ, E. Co přinese změnena definice pozemku v katastrálním zákoně. Bulletin Advokacie, 2017, 11, s. 25.

vznikne buď tým, že niekto na mňa prevedie vlastnícke právo ktoré mal k svojmu, už k existujúcemu pozemku, alebo tým, že dôjde k zmene hraníc pozemkov tak, že dôjde k vzniku pozemku nového, ku ktorému bude možné nadobudnúť vlastnícke právo. Aby nedochádzalo k nezmyselnému deleniu pozemkov a vytváraniu prakticky nevyužitelných území štáty delenie pozemkov a vytyčovanie ich hraníc regulujú legislatívnymi pravidlami. Hranica pozemku je teda jeho dôležitým pojmovým znakom. Pozemok, ktorý nemá hranicu nie je fakticky z pohľadu práva pozemkom, ale len časťou zemského povrchu. Zoznam hraníc pozemkov, ktoré platná právna úprava pozná dnes ponúka v rámci celého právneho poriadku len vyššie spomínaný katastrálny zákon. Sám ale stanovuje, že je to použiteľné len pre účely tohto zákona.³⁹

Ďalšou otázkou ktorá sa ponúka je, kedy dôjde k vzniku pozemku ako veci v právnom slova zmysle. Pokiaľ budeme vychádzať z jeho definície v katastrálnom zákone, že je to *časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou*, tak zrejme práve vymedzením jeho hranice sa stane vecou v právnom slova zmysle. Preto, aby sme s ním mohli disponovať ako s vecou v právnom slova zmysle musí byť teda vymedzený hranicou a nejde vychádzať len z toho, že reálne existuje na zemskom povrchu. Nakoniec aj pri akejkolvek dispozícii s pozemkom – napríklad pri prevode vlastníckeho práva, ktorý môžem označiť za súkromnoprávne jednanie, pri ňom potrebujem pracovať aj s verejnoprávnym inštitútom, ktorým je vymedzenie pozemku a jeho zápis do katastra nemovitostí. Tento súkromnoprávny prevod vlastníckeho práva bude sfinalizovaný až v momente, kedy bude povolený návrh na vklad do katastru nemovitostí, a až spätne, k dňu podania návrhu na vklad dôjde k prevodu vlastníckeho práva. Základné pojmové znaky, ktoré obsahuje definícia pozemku v katastrálnom zákone sú to, že je to časť zemského povrchu a je oddelená od iných častí pozemku hranicou. Pokiaľ by sme chceli vyriešiť problém neexistujúcej definície pozemku v práve súkromnom tým, že použijem jeho definíciu z katastrálneho zákona, vhodné by mohlo byť nasledujúce riešenie. Pre účely súkromného práva použijem definíciu pozemku z katastrálneho zákona, ale jeho vymedzenie od zbytku zemského povrchu bude len prostredníctvom hraníc, ktoré je možné určiť pomocou inštitútov súkromného práva. Také sú v katastrálnom zákone minimálne tri. Je to hranica vlastníckeho práva, práva stavby a zástavného práva.

³⁹ BAUDYŠ, P. Katastr a nemovitosti. Praha: Nakladatelství C.H.Beck, 2010, s. 56 – 57.

Hranica vlastníckeho práva

Riešenie otázky, kde prebieha vlastnícka hranica pozemku je čisto občianskoprávna záležitosť. Je to v podstate otázka rozsahu vlastníctva. Už len toto podporuje riešenie, že by definícia pozemku v katastrálnom zákone ale len s využitím vlastníckej hranice mohla byť použiteľná v práve súkromnom. Verejnoprávny prvok tu môžeme pozorovať len v tom, že výsledok určenia hranice bude dokumentovaný vo verejnoprávnej evidencii, konkrétne v katastre nemovitostí. Pozemok je charakterizovaný hlavne jeho hranicami a až keď ich budem vedieť určiť, bude jasný aj rozsah vlastníckeho práva k nemu. Ako uvádza Baudyš, ako občianskoprávnu chápali túto otázku všetky právne úpravy odnepamäti. V tomto smere majú právomoc rozhodovať spory súdy. To vyplýva z ustanovenia §7 občianskeho súdneho rádu, podľa ktorého *v občianskom súdnom řízení projednávají a rozhodují soudy spory a jiné právní věci, které vyplývají z poměrů soukromého práva, pokud je podle zákona neprojednávají a nerozhodují o nich jiné orgány*. Právomoc katastrálneho úradu, alebo iného orgánu rozhodovať spory v tejto veci nejde dovodiť so žiadneho právneho predpisu. V prípade sporu o inú než vlastnícku hranicu pozemku, hranicu práva stavby a zástavného práva je situácia odlišná. Pokiaľ by šlo napríklad o spor o hranicu druhov pozemku, nie je to vec občianskoprávna a teda by nebola založená právomoc súdov, ale rozhodoval by zrejme iný orgán.⁴⁰

Vymedzenie hranice pozemku súdom

Ak je hranica medzi pozemkom nerozpoznateľná, alebo pochybná, má každý sused právo požadovať, aby hranice určil súd. Súd hranice vymedzuje podľa poslednej pokojnej držby. U sporných hraníc medzi pozemkom musíme rozlišovať dva rôzne prípady. Tým prvým je, keď *hranicu medzi pozemkami nejde rozpoznať vôbec a žiadna zo strán sporu nemá ani predstavu kadiaľ by hranica mala viesť*. Druhý prípad nastáva, keď *každá zo strán sporu má jasnú predstavu o tom kadiaľ hranica vedie, v určení jej priebehu cez pozemky sa ale nezhodujú*. Prvý prípad môžeme subsumovať pod ustanovenie § 1028 občianskeho zákonníka za použitia ktorého bude od súdu vyžadované, aby určil hranicu, čo urobí prostredníctvom konštitutívneho rozsudku. Pochybnosť o tejto hranici musí byť objektívna a hranica musí byť skutočne neurčiteľná. Z procesného hľadiska je nutné si

⁴⁰ BAUDYŠ, P. Katastr a nemovitosti. Praha: Nakladatelství C.H.Beck, 2010, s. 62 – 63.

uvedomiť, že to nie je žaloba určovacia, aj napriek tomu, že zákon hovorí o určení hranice, ale ide o žalobu na vydanie konštitutívneho rozhodnutia, ktoré práva a povinnosti zakladá, mení, alebo ruší. K vytýčeniu hranice môže dôjsť buď v súlade so žalobným petitom, alebo sa od neho súd môže odchýliť a určiť ju podľa poslednej pokojnej držby vzhľadom k tomu, že mu zákon túto možnosť ponúka. Pokiaľ nie je možné pokojnú držbu zistiť, súd rozhoduje podľa svojho uváženia s tým, že prihliada k okolnostiam prípadu. Dokonca bude stačiť, pokiaľ bude v žalobnom petite žiadané, aby súd určil hranice pozemku pretože sú nezistiteľné. Vydaním konečného rozhodnutia súdu dôjde k zmene vlastníckych vzťahov k pozemku, kedy budú doterajšie zanikať a vzniknú nové v súlade s vydaným rozhodnutím. Celé toto súdne konanie bolo presunuté medzi sporné. Jeho zaradenie medzi spory je ale diskutabilné, nakoľko tu fakticky žiadny spor neexistuje, keďže ani jedna zo strán nevie, kadiaľ by hranica mala ísť a požadujú jej stanovenie súdom. Právna úprava ale neumožňuje jednanie o tejto žalobe v rámci nesporného súdneho konania aj napriek tomu, že zákon uvádza spôsob vysporiadania vzťahov medzi účastníkmi.

Naopak je dôležité veľmi dobre a pozorne odlišiť od vyššie popísaného nasledujúci prípad. Tým je situácia, kedy má každá zo strán predstavu, kadiaľ hranica vedie ale predstava každej o jej vymedzení je iná. V tomto prípade ide o ochranu vlastníckeho práva a tá je zaistená deklaratórnym súdnym rozhodnutím deklarujúcim práve to kadiaľ hranica vedie. Nejde ale o spor podľa ustanovenia § 1028 občianskeho zákonníka a to znamená, že súd sa nemôže odchýliť od žalobného petitu. Takýto postup vylučuje už len to, že účastník tvrdí, že vlastnícka hranica je odlišná od tej fakticky zaužívanej v dobe, kedy podáva túto žalobu. To znamená, že je vylúčená možnosť, aby súd určil hranicu podľa poslednej pokojnej držby. V tejto situácii, môžeme hovoriť o tom, že žaloba na určenie spornej hranice medzi pozemkami, ktorú ale vieme objektívne zistiť, je vlastne len zvláštnym prípadom žaloby na určenie vlastníckeho práva podľa ustanovenia § 1040 občianskeho zákonníka. Čo sa týka vzťahu týchto dvoch žalôb je vylúčené aby sme stanovenie hranice, ktorá bola do rozhodnutia súdu neznáma brali ako rozhodnutie dočasné, ktoré by nebránilo v budúcnosti vlastníckemu sporu o hranice pozemku.⁴¹

⁴¹ SPÁČIL, J. a kol.: Občiansky zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 190 – 194.

V prípade, že dôjde k vytýčeniu hraníc súdom podľa ustanovenia § 1028 občianskeho zákonníka, je toto rozhodnutie definitívne jednak v určení hranice pozemku a tak isto ním dochádza aj k určení rozsahu vlastníckeho práva k pozemku. V prípade, že by sa uvažovalo o možnosti žalovať následne o určenie rozsahu vlastníckeho práva k pozemku, tejto situácii bude brániť viazanosť súdu existujúcim právo-mocným rozhodnutím vo veci.

Hranica stanovená hranicou rozsahu zástavného práva

Hranica stanovená rozsahom zástavného práva od seba oddeľuje pozemky rovnakého vlastníka, z ktorých jeden je zaťažený zástavným právom, zatiaľ čo druhý nie je. Takéto vymedzenie hranice pozemku bolo do katastrálneho zákona pridané dodatočne a to novelou katastrálneho zákona účinnou od roku 2009 a prinieslo posun a zjednodušenie právnych vzťahov v oblasti trhu s nemovitostmi. Vďaka tejto hranici je možné zaťažiť zástavným právom len časť pozemku a táto časť bude následne vymedzená ako nový samostatný pozemok. Vďaka existencii tejto hranice je možné dať už pred predajom tento pozemok do zástavy a vďaka tomu môže byť štandardným spôsobom financovaná kúpa tohto novo oddeleného pozemku. Je vďaka tomu možné oddeliť časť pozemku len za účelom vzniku zástavného práva k tomuto novému pozemku, samozrejme, stavebný úrad musí s delením pozemku súhlasiť. Prínos pre vlastníka pozemku je v tom, že je často hodnota celého pozemku podstatne vyššia ako výška dlhu, ktorý je týmto zástavným právom zaistený a preto by bolo nadbytočné zaťažovať zástavným právom celý pozemok v podstatne vyššej hodnote.⁴²

Hranica práva stavby

Základné vymedzenie tejto hranice je obdobné ako pri hranici zástavného práva. Táto od seba oddeľuje pozemky jedného vlastníka z ktorých jeden je zaťažený právom stavby. Podľa dôvodovej správy bola táto hranica v zákone uvedená pretože ešte nebolo jasné, či bude právo stavby zriaďované výlučne k pozemku na ktorom stojí stavba postavená na základe práva stavby, alebo aj k pozemku, s ktorým stavba tvorí jeden funkčný celok.

⁴²Důvodová zpráva In: VLÁDA. Vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. Praha: Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 2009. Sněmovní tisk 459/0, 5. volební období. str. 6.

Dnes je z právnej úpravy občianskeho zákoníka zrejmé, že právo stavby môže byť zriadené aj k pozemku, ktorý síce pre stavbu nie je bezprostredne nutný, ale slúži k jej lepšiemu užívaniu.⁴³

Hranica stanovená územným rozhodnutím, regulačným plánem a územným souhlasem, alebo daná schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem

Typickým príkladom, kedy naopak bude o hraniciach rozhodovať výhradne verejno-právna inštitúcia a ich právnu úpravu obsahuje predpis verejného práva, sú hranice stanovené územným prozhdnutím, regulačným plánem, územným souhlasem a schválením stavebního záměru stavebním úřadem. V tomto prípade je vytýčenie hraníc pozemku závislé výlučne len na práve verejnom. Pri týchto hraniciach a ich zápise do katastra nemovitostí postačí predloženie geometrického plánu o delení pozemkov a doloženie listiny, že toto delenie je v súlade s územným rozhodnutím, alebo súhlasom, prípadne regulačným plánom. Katastrálny úrad bez ďalšieho zakreslí tieto hranice do katastrálnej mapy bez toho, aby sa reálne zmenil vlastník novo vzniknutých pozemkov. Z procesného hľadiska sa jedná o zápis iných údajov do katastra nemovitostí na základe ohlásenia vlastníka alebo iného rozhodnutia podľa ustanovenia §31 písm. a) katastrálneho zákona. Na druhú stranu ale nie je vylúčený ani zápis vkladom. Takýto zápis prebehne pokiaľ dôjde k zmene hranice pozemku, vznikne nový pozemok, ku ktorému zároveň dochádza k prevodu vlastníckeho práva. Zápisy do katastra nemovitostí sa podľa dikcie ustanovenia §7 katastrálneho zákona vykonávajú na základe listiny, ktorá dokladá zapisovanú skutočnosť. V prípade, že ide práve o zápis zmeny hraníc vyššie popísaných, teda že časť pozemku vymedzená geometrickým plánom mení vlastníka, musí byť súčasťou listiny (napríklad kúpnej zmluvy ktorou sa prevádza časť pozemku na iného vlastníka) geometrický plán.⁴⁴

4.1.2 Pozemok ako trojrozmerný predmet

Občiansky zákonník pozemok chápe ako trojrozmerný predmet, ktorého súčasťou je priestor pod a nad jeho povrchom. Naopak katastrálny zákon ho definuje len v jeho

⁴³ Důvodová zpráva In: VLÁDA. Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Praha: Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 2013. Sněmovní tisk 778/0, 6. volební období. str. 39.

⁴⁴ BAREŠOVÁ, E. Co přinese změněná definice pozemku v katastrálním zákoně. Bulletin Advokacie. 2017, 11, s. 25.

dvojrozmernej podobe, keď ďalej pokračuje tým, že vytvára parcelu, čo je vlastne pohové a geometrické určenie pozemku, ktoré je označené parcelným číslom. Trojrozmernosť pozemku chápalo aj rímske právo, ktoré vychádzalo zo zásady, že komu patrí pôda, tomu patrí nebo.⁴⁵ To čo nejde presne definovať a právna úprava to ani nedefinuje je, aký hlboký priestor pod pozemkom a aký priestor nad povrchom pozemku je ešte jeho súčasťou. Podľa komentára k ustanoveniu §506 občianskeho zákonníka má o súčasti pozemku zmysel hovoriť len v kontexte faktickej možnosti vlastníka uplatňovať moc plynúcu z právneho panstva nad vecou. Závisí teda len na technických možnostiach v danom mieste a čase.⁴⁶ To sa dnes odráža v ustanovení §1023 občianskeho zákonníka: *Vlastník pozemku musí snášať užívaní priestoru nad pozemkom alebo pod pozemkom, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit. Z takového užívaní cizího prostoru nemůže nikdo odvodit právo, jehož by se mohl někdo dovolávat po odpadnutí důvodu, který k užívaní opravňoval; pokud však v důsledku tohoto užívaní vzniklo úředně schválené zařízení, může vlastník žádat náhradu škody.* Ochrana vlastníka pozemku je teda obmedzená výlučne na priestor, ktorý môže reálne využívať pre svoju potrebu.⁴⁷ Podobne na pozemok nahliadala aj prvorepubliková právna úprava. Profesori Rouček a Sedláček trojrozmernosť pozemku vysvetľujú nasledovne. Priestorom nad pozemkom sa nemyslí vzduch nad ním, ale práve priestor. Samotný priestor ale nejde pokladať za časť veci. Zákonodarca tým teda myslí, že pán pozemku je aj pánom priestoru nad ním a tým pádom v tomto priestore môže vylúčiť zásah každej osoby. Už aj prvorepubliková judikatúra dospela k záveru, že súčasťou pozemku je len taký priestor, nad ktorým je ešte možné uplatňovať moc. Za súčasť pozemku sa logicky považoval aj priestor pod ním. Pokiaľ sa hovorilo o priestore pod pozemkom, tak napríklad jaskyňa pod ním objavená, alebo tunel pod pozemkom, sú v panstve vlastníka pozemku. To znamená, že v prvorepublikových časoch ešte jaskyne boli súčasťou pozemku a nevzťahovala sa k nim žiadna výnimka plynúca zo zákona. Keď hovoríme o

⁴⁵ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1-654). Praha: Wolters Kluwer, §506.

⁴⁶ LAVICKÝ, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1795.

⁴⁷ SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 180.

zemi pod pozemkom, tak napríklad nevyhradené nerasty sú jej súčasťou. ⁴⁸ Výnimka sa rovnako ako dnes vzťahovala na nerasty vyhradené, ktoré neboli súčasťou pozemku. Výnimky z toho, že všetko čo je nad a pod povrchom pozemku je jeho súčasťou stanovujú len právne predpisy, alebo rozhodnutie orgánu verejnej moci vydané na základe zákona.

Ďalšie súkromnoprávne vymedzenie pozemku vychádza z toho, že pozemok je hmotnou vecou. Hmotná vec je ovládateľná časť vonkajšieho sveta, ktorá má povahu samostatného predmetu, tento samostatný predmet je potom niečo, čo môže byť predmetom vlastníckeho práva. Pozemok z pohľadu súkromnoprávneho je teda časť zemského povrchu, ktorá je vo vlastníctve určitej osoby.⁴⁹

4.2 Stavba

Ako v prípade pozemku, tak aj v prípade stavby jej legálnu definíciu občiansky zákonník neobsahuje. Po nahliadnutí do minulosti zistíme, že s definíciou pojmu stavba nemá problém len súčasná právna úprava, naopak, tento problém tu bol aj v minulosti. Najvyšší súd už v rozsudku z roku 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002 judikoval, že ani občiansky zákoník z roku 1964 nevymedzuje, čo to stavba je. Pre jej vymedzenie nie je možné použiť definíciu z verejnoprávnych predpisov, konkrétne zo stavebných zákonov (zákon č. 50/1976 Sb., o územnom plánovaní a stavebním rádu, obdobne to platí aj u dnes účinného zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona). Judikatúra Nejvyššího soudu dospela k záveru, že pokiaľ súkromnoprávne predpisy používajú pojem stavba nejde ho vykladať len vo svetle stavebných predpisov, pretože tie stavbu chápu ako dynamický súbor činností smerujúcich k uskutočneniu diela.⁵⁰ „*Naopak pro účely občanského práva je pojem stavba nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů.*“ ⁵¹ Rôzne právne predpisy pojem stavba upravujú inak, pozor, je treba mať na zreteli, že vždy len pre svoje účely. Opäť sama judikatúra, ako som vyššie zmienila hovorí, že je možné, že

⁴⁸ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J., a kol. Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl první. (§§1 až 284). Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 43 – 44

⁴⁹ MELZER, F., TĚGL, P. a kol.: Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III §419 – 654. Praha: Leges, s. 255.

⁵⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.

⁵¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdon 265/96.

právny predpis si tento pojem definuje výlučne pre svoje účely. Definícia stavby v jednom zákone tak pre účely iného nemusela a ani dnes nemusí byť použiteľná.⁵² Azda najobsiahlejší pokus o vymedzenie tohto pojmu obsahovala vyhláška Federálneho ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 85/1976 Sb., o podrobnejší úpravě územního řízení a stavebním řádu. Hned v ustanovení §1 hovorí, že za stavbu sú považované všetky stavby, Myslím, že už len toto svedčí o tom, aký problém mal zákonodarca, ale aj právna veda tento termín definovať. V ďalších ustanoveniach nájdeme rozsiahly zoznam toho, čo ide za stavbu považovať. Pokiaľ by nastal stav absolútnej právnej neistoty pri určitom objekte a špecifikácii, či v jeho prípade ide o stavbu, alebo nie, táto právna úprava by mohla byť nápomocná.⁵³ Ako som už spomínala, jednoznačným a bezproblémovým riešením nebude použitie definície z verejnoprávneho predpisu. Definíciu stavby nájdeme v súčasnosti len v ustanovení §2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, jej chápanie je ale odlišné od toho súkromnoprávneho. Podľa stavebného zákona sa *stavbou rozumujú všetky stavebné diela, ktoré vznikajú stavebnou, alebo montážnou technológiou, bez ohľadu na ich stavebne technické prevedenie, použité stavebné výrobky, materiály a konštrukcie, na účel využitia a dobu trvania. Za stavbu sa považuje tak isto výrobok plniaci funkciu stavby.* Z tohto vyplýva, že stavebný zákon chápe stavbu ako dynamický súbor činností, ktoré smerujú k uskutočneniu diela. Pojem stavby je v súkromnom práve nutné chápať nezávisle na práve verejnom. V pojatí *súkromného práva je pojem stavba nutné chápať staticky, len ako výsledok tejto stavebnej činnosti*, ktorý je spôsobilý byť vecou v právnom zmysle.⁵⁴ Pojem stavba v občianskom práve môžeme chápať ako určitú subkategóriu pojmu vec, ktorá môže byť predmetom vecných práv, napríklad práva vlastníckeho.

Pojmu stavba sa veľmi rozsiahlo venovala aj judikatúra, po rekodifikácii súkromného práva je ale nutné veľmi pozorne zvažovať jej relevanciu.⁵⁵ Za využitia relevantnej judikatúry je možné identifikovať typické znaky pojmu stavba v občianskoprávnom zmysle.

⁵²Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.1.2005, sp. zn. 22 Cdo 165/2004.

⁵³ BAUDYŠ, P., Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky. Ad Notam. 1996, 1, s.5

⁵⁴ KOHAJDA, M., SEJKORA, T.: Pojem nemovitá věc (nejen) v soukromém právu. Acta Universitatis Carolinae Iuridica. 2013, 3, s. 49-57.

⁵⁵ Viz. například rozsudek Nejvyššího soudu z dne 23.1.2019, sp.zn. 28 Cdo 4153/2018, rozsudek Nejvyššího soudu z dne 16. 7. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1121/2008, pomerne komplexne, s citáciou mnohých

Typické znaky sú, že stavba je *výsledok stavebnej činnosti človeka*, ktorý má *materiálnu podstatu*, je možné ho *vymedziť voči okolitému pozemku*, má *samostatnú hospodársku funkciu* a vyznačuje sa *kompaktnosťou materiálu*.⁵⁶ Všetky znaky nemusia byť zastúpené v rovnakej miere, niektoré môžu prevažovať na úkor iných.⁵⁷

Už len keď sa pozastavíme pri kritériu vymedzenia stavby voči okolitému pozemku, v niektorých prípadoch to, o čom by sme mohli uvažovať ako o stavbe nejde fakticky a ani hospodársky oddeliť od okolitého pozemku, teda jednoznačne vymedziť voči okolitému pozemku (napríklad parkovisko, lom). V niektorých prípadoch preto nie je možné stanoviť jednoznačné hľadisko, kedy ide o stavby, ktoré je možné vymedziť voči okolitému pozemku a kedy nie. V tomto ohľade bude vždy potrebné zvážiť, či takáto vec môže byť samostatným predmetom práv a povinností s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam prípadu a tak isto zvyklostiam, konkrétne či je vôbec účelné, aby bola samostatným predmetom právnych vzťahov. Nakoniec je významným hľadiskom i to, či ide jednoznačne stanoviť, kde končí pozemok a začína stavba. Pokiaľ toto bude vylúčené spravidla pôjde o súčasť pozemku a podľa môjho názoru nebude možné naplniť jedno z kritérií pre definovanie stavby z pohľadu občianskoprávneho, teda vymedzenie stavby voči okolitému pozemku. Tu je ale nutné rozlišovať rovinu, kedy sa jedná výlučne o definovanie stavby z pohľadu občianskeho práva a naplnenie kritéria, že stavbu ide jednoznačne vymedziť voči okolitému pozemku.

V občianskom zákonníku nájdeme ešte jeden pojem veľmi úzko súvisiaci s touto problematikou. Ustanovenie § 2938 sa venuje problematike náhrady škody pri zrútení *budovy*, alebo jej časti. Rada by som čitateľovi poskytla aspoň jedno jasné a bezproblémové ustanovenie nového kódexu civilného práva, bohužiaľ ani tu nie je situácia iná. Pojem budova používaný v tomto ustanovení nie je tak isto na žiadnom mieste občianskeho zákonníka definovaný. Občiansky zákonník naprieč svojimi ustanoveniami vymedzuje práva a povinnosti vlastníkov stavieb a budov bez toho aby sme jasne vedeli, čo sa stavbou alebo

relevantných judikátov sa k pojmu stavba vyjadruje aj usnesení Nejvyššího soudu z dňa 24.10.2016, sp.zn. 22 Cdo 1535/2017.

⁵⁶ K pojmu stavba sa vyjadruje napríklad judikát Nejvyššího soudu z dňa 6.1.2004, sp. zn. 22 Cdo 268/2003.

⁵⁷ MELZER, F., TÉGL, P. a kol.: Občiansky zákonník – veľký komentár. Svazek III §419 – 654. Praha: Leges, s. 260.

budovou rozumie. Konkrétne v ustanovení §2938 ukladá vlastníčkovi budovy povinnosti pri zrútení jej časti nahradiť škodu z toho vniknutú. Nevidím ale dôvod, prečo toto ustanovenie používa výhradne pojem budova a nie stavba. Pokiaľ sa zrúti časť stavby vystavanej na základe práva stavby tak vlastník tejto stavby nebude mať povinnosť hradiť škodu, ktorá z toho vznikla? Pokiaľ pri výklade týchto ustanovení použijem výhradne výklad gramatický, je k tomuto záveru možné iste dospieť. Sám autor komentára k tomuto ustanoveniu sa nad rovnakým problémom pozastavuje a polemizuje nad možnosťou použitia, alebo nepoužitia analógie.⁵⁸ A čo vôbec budova je? Zákon, ktorý obsahuje jej definíciu je opäť predpis verejnoprávnej povahy, katastrálny zákon. Katastrálny zákon v ustanovení §2 vymedzuje, čo to je budova. Budovou je podľa neho *nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*. Obecne sa budovou rozumie uzavretý nadzemný priestor, spojený so zemou pevným základom, slúžiaci pobytu ľudí, zvierat alebo uskladneniu vecí. Budovu by som zaradila ako podkategóriu obcejšieho pojmu stavba. Katastrálny zákon túto definíciu obsahuje hlavne preto, aby bolo jasné, ktoré stavby sú predmetom evidencie v katastre nemovitostí. Nie vždy je ale možné presne určiť, ktorá stavba je ešte budovou a ktorá nie. Môžeme sa pozastaviť napríklad pri veľkých halách, ktoré mnoho krát nemajú pevný základ a so zemou sú spojené len šróbami. Jeden so znakov definujúcich budovu teda nie je doslovne naplnený, aj napriek tomu sa zhodneme, že by predmetom evidencie v katastri nemovitostí byť mali. Zákon o katastru nemovitostí ale nie je jediný, ktorý pojem budova definuje. S pojmom budova pracoval i dnes už neúčinný zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastníctví bytů alebo napríklad dnes stále účinná vyhláška č. 268/2009 o technických požiadavkách na stavby budovy. V každom z týchto predpisov sa je budova podkategóriou stavby a každý z nich má v definícii to, že ide o stavbu, ktorá je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi. Zákon o vlastníctví bytů mimo iné ale obsahuje, že by malo ísť o stavbu trvalú spojenú so zemou pevným základom, vyhláška zase že je to nadzemní stavba vrátane jej podzemnej časti. Každý z nich teda pridáva do svojej definície niečo, čo je čiastočne použiteľné aj pre naše účely, na druhú stranu vždy pracuje s pojmom v iných medziach.

⁵⁸ HUMLÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1645.

Pokiaľ hľadám vhodnú definíciu pojmu stavba pre účely zásady superficies solo cedit, jednou z ciest by mohlo byť použitie pojmu budova tak, ako je tento pojem definovaný v katastrálnom zákone, toto riešenie však nemusí byť také, ktoré by vyriešilo chýbajúcu definíciu v občianskom zákonníku bezproblémovo a definitívne. Ako som už zmieňovala, znovunavrátanie superficiárnej zásady do právneho poriadku prinieslo mnoho zmien a prechod na túto zásadu nie je jednoduchý. Dôsledkom toho je aj fakt, že sa vytvoril dvojitý právny režim stavieb. Na jednej strane stoja stavby, ktoré vlastní tá istá osoba ako tá, ktorá je vlastníkom pozemku na ktorom stojí. Tieto stavby na základe ustanovenia §3054 občianskeho zákonníka prestávajú byť nemovitou vecou a stávajú sa súčasťou inej nemovitej veci – pozemku. Oproti tomu stoja stavby, ktoré sú aj naďalej samostatnou nemovitou vecou, to sú také, ktorých vlastník je odlišný od vlastníka pozemku na ktorom stoja a súčasťou pozemku sa nestávajú.

4.3 Dočasná stavba

Ďalšiemu problematickému inštitútu, ktorému sa chcem venovať sú *dočasné stavby*. Dočasná stavba je jednou z výnimiek z pravidla superficies solo cedi, ktorá je uvedená priamo v ustanovení §506 občianskeho zákonníka. Ten uvádza, že dočasná stavba nie je súčasťou pozemku. Problematickým je ale pri dočasných stavbách vôbec vymedzenie toho, kedy ide o stavbu dočasnú a kedy je už stavba považovaná za trvalú. Občiansky zákonník neobsahuje žiadnu definíciu, alebo kritérium, ktoré by stanovovalo rozdiel medzi stavbou dočasnou a trvalou. Pokiaľ sa pokúsime nájsť iné ustanovenie občianskeho zákonníka, z ktorého by sme vyvodili čo dočasnosť je, narazíme na pojem stavba trvalá.⁵⁹ Stavbu dočasnú môžeme iste považovať za opak trvalej stavby, ale ani pri nej nenájdeme žiadne bližšie kritériá, s ktorých by sme vyvodili to, kedy ide stavbu považovať za stavbu trvalú. Literatúra na margo stavby trvalej uvádza len, že trvalá stavba je tá, ktorá je súčasťou pozemku. Argumentom a contrario tak dôjdeme jedine k záveru, že dočasná stavba nie je súčasťou pozemku, čo ale priamo stanovuje §506 občianskeho zákonníka. Prostredníctvom trvalej stavby teda nie je možné vyvodit' definíciu stavby dočasnej, respektíve kritérium dočasnosti.

⁵⁹ Konkrétne je tento pojem možné dohľadať v ustanovení §1087 občianskeho zákoníka uravujúce takzvaný *Přestavek*.

Pri vymedzení dočasnej stavby sa ponúka odraziť od verejnoprávnej definície dočasnej stavby uvedenej v stavebnom zákone. Tá uvádza, že dočasnou stavbou je stavba, ktorej stavebný úrad dopredu obmedzí dobu jej trvania.⁶⁰ Z informácií zmienených v úvode práce o delení práva na súkromné a verejné vyplýva, že toto kritérium nie je možné pre účely súkromného práva použiť. Proti úplnej ignorancii verejného práva v práve občianskom sa však dá argumentovať aj tým, že občiansky zákonník na predpisy verejného práva výslovne odkazuje, napríklad v ustanovení §1004. Toto ustanovenie hovorí, že osoba sa môže domáhať ochrany svojich práv cestou possessorní žaloby, ale len pokiaľ v minulosti uplatnila námietky v správnom řízení.⁶¹ To znamená, že ochrany v civilním soudním řízení sa domôže, len ak v minulosti využila inštitút verejného práva. Keď sa aj napriek všetkým prekážkam rozhodnem vychádzať z definície pojmu stavba, ktorú som uvádzala vyššie podľa môjho názoru je však pojmávanie dočasnej stavby podľa stavebného zákona diametrálne odlišné od toho súkromnoprávneho. Dôvody, pre ktoré nie je možné použiť stavebne-právne vymedzenie dočasnosti uvediem v nasledujúcich podkapitolách.

4.3.1 Zmena dočasnej stavby na trvalú

Podľa ustanovenia §92 stavebného zákona stavebný úrad v územnom rozhodnutí pri stavbe dočasnej stanoví lehotu pre jej odstránenie a následný spôsob úpravy územia. Toto rozhodnutie ale nie je nutne definitívne a nezmeniteľné. V ustanovení §126 stavebný zákon umožňuje, aby na základe súhlasu, alebo povolenia stavebného úradu došlo k zmene doby trvania dočasnej stavby, či dokonca zmene dočasnej stavby na stavbu trvalú.

Z praktického hľadiska, pokiaľ postavíme na pozemku stavbu, pri ktorej stavebný úrad jasne vymedzil dobu jej trvania neznamená to, že z hľadiska občianskeho zákona nemôže byť takáto stavba považovaná za trvalú už od počiatku. Nakoniec aj stavebný zákon pripúšťa možnosť zmeny doby trvania stavby. Otázkou v neposlednom rade ostáva aj to, čo všetko stavebný úrad posudzuje a aké sú kritéria na to, aby došlo k zmene dočasnej stavby na stavbu trvalú. Až do roku 2018 bolo znenie ustanovenia §127 stavebného zákona také,

⁶⁰ Definíciu je možné dohľadať v ustanovení §2 odst. 3 stavebného zákona.

⁶¹ BAUDYŠ, P., Katastrální zákon. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 17.

že povinnou prílohou oznámenia o zamýšľanej zmene užívania stavby nebol súhlas vlastníka pozemku na ktorom bola pôvodne dočasná stavba vystavaná. To spôsobovalo nemalé problémy a niekoľko krát bolo táto problematika predmetom súdnych sporov. Nejvyšší správny súd vo svojom rozhodnutí sp. zn. 1 As 128/2014 – 59 riešil spor v ktorom stavebný úrad v konaní o zmene užívania stavby podľa ustanovenia §127 stavebného zákona rozhodol o zmene dočasnej stavby na stavbu trvalú, pričom vlastník stavby v tomto konaní nebol povinný dokladať súhlas vlastníka pozemku s touto zmenou. Stavebný úrad pri zmene užívania stavby, to znamená aj pri zmene stavby dočasnej na trvalú posudzoval ďalšie užívanie stavby zo stavebne-právneho hľadiska avšak už nie z hľadiska súkromnoprávneho. Vtedajšia právna úprava stavebnému úradu ani nedávala priestor zaoberať sa otázkou súkromnoprávnych vzťahov a existenciou súkromnoprávneho titulu k pozemku. Pokiaľ šlo o zmenu v užívaní už povolenej stavby, stavebný zákon vlastnícke alebo iné právo k pozemku vôbec neriešil. Nejvyšší správny súd ale správne pripustil to, že zmena dočasnej stavby na stavbu trvalú sa dotýka práv vlastníka pozemku intenzívnejšie než iná zmena stavby. Vzhľadom na charakter takejto zmeny by podľa súdu bolo vhodnejšie túto zmenu riešiť napríklad v rámci konania o povolení stavby, ktoré by bolo pre špecifickú povahu tejto zmeny príliehavejšie. Za veľmi významnú časť tohto rozhodnutia považujem tú, kde sa súd jasne vyjadruje k tomu, že právna úprava účinná v dobe rozhodnutia o zmene dočasnej stavby na stavbu trvalú neupravovala zásadu superficies solo cedit. Tým pádom bolo možné, aby mal pozemok a stavba na ňom postavená rozdielneho vlastníka. V rámci tohto konania teda nebol dôvod uprednostňovať vlastnícke právo k pozemku pred vlastníckym právom k stavbe, obe formy tohto práva boli rovnocenné a tým pádom by sa im malo dostať rovnakej úrovne ochrany.⁶² Dnes je samozrejme situácia odlišná, zásada superficies solo cedit veľmi významne mení pohľad na túto problematiku jednak preto, že výslovne stanovuje, že dočasná stavba nie je súčasťou pozemku, môže mať teda rozdielneho vlastníka a druhým problémom je práve zmena dočasnej stavby na stavbu trvalú a premietnutie tejto zmeny do oblasti súkromnoprávnych vzťahov. Stavebný zákon od 1.1.2018 na základe novely 225/2017 Sb., upravil znenie ustanovenia §127 a už je pri zmene dočasnej stavby na stavbu trvalú vyžadovaný aj súhlas vlastníka pozemku. K tejto zmene právneho predpisu došlo v dôsledku uznesenia Nejvyššieho správneho soudu z dňa 10. 5. 2016, sp.zn. 8 As 79/2014-

⁶² Rozhodnutie Nejvyššieho správneho soudu, s dňa 8.10.2014, sp. zn.: 1 As 128/2014 – 59.

108. Súd konštatoval, že v prípade predĺženia doby trvania dočasnej stavby alebo jej zmeny na stavbu trvalú predstavuje kvalitatívne úplne inú zmenu stavby než sú iné zmeny v užívaní existujúcich stavieb. Teóriu o rovnosti vlastníckych práv popísanú vo vyššie zmienenom rozhodnutí súdu už nie je možné doslovne aplikovať. Vlastník pozemku je zmenou dočasnej stavby na trvalú oveľa výraznejšie zasiahnutý a rovnako je obmedzený v praktických možnostiach výkonu svojho vlastníckeho práva. Hodnota pozemku je odlišná v prípade, kedy je stavebný pozemok nezastavaný, prípadne stavba na ňom postavená je jeho a vlastník pozemku s ním môže voľne disponovať oproti tomu, keď je na pozemku stavba iného majiteľa. Nejde preto jednostranne zvýhodniť vlastníka stavby u ktorej už neexistuje právny titul, na základe ktorého bola na pozemku vystavaná, jej právny status je v tomto prípade obdobný ako pri stavbe nepovolenej. Ďalej súd konštatuje aj to, že prijatím zásady superficies solo cedit zákonodarca smeroval predovšetkým k obmedzeniu prípadov odlišného vlastníctva pozemku a stavby na ktorom je stavba vystavaná.⁶³ Pri úprave dočasnej stavby síce došlo k posunu v jej právnej úprave, tento posun ale nepovažujem za natolko významný, aby súkromné právo mohlo prebrať definíciu zo stavebného zákona. Problematika občianskeho zákonníka nespočíva výlučne v tom, či stavba na pozemku môže zostať legálne na trvalo, na základe rozhodnutia, vydaného podľa stavebného zákona. Pre posúdenie dočasnosti alebo trvalosti stavby môže byť rozhodnutie stavebného úradu jedným z kritérií, ale nie jediným a výlučným, na ktorom bude občianskoprávne posúdenie dočasnej stavby postavené. V rámci súkromnoprávneho ponímania dočasnosti, alebo trvalosti stavby ide o to, či sa stavba stáva od počiatku súčasťou pozemku, alebo bude samostatnou vecou, od čoho sa odvíja aj to, kto bude nakoniec jej vlastníkom.

4.3.2 Stavby vo voľnom režime

Jedným z ďalších zásadných problémov použitia verejnoprávneho vymedzenia dočasnej stavby je, že nie vždy dochádza k vydaniu územného rozhodnutia stavebného úradu, v ktorom je stanovená lehota pre odstránenie stavby.⁶⁴ Priamo v stavebnom zákone sú stavby v takzvanom *voľnom režime*, ktoré nevyžadujú územné rozhodnutie, ohlásenie,

⁶³ Uznesenie Nejvyššího správního soudu z dňa 10. 5.2016, sp. Zn. 8 As 79/2014-108.

⁶⁴ MELZER, F., TĚGL, P. a kol.: Občianský zákoník – veľký komentár. Svazek III §419 – 654. Praha: Leges, s. 324 - 325.

alebo stavebné povolenie a u nich teda stavebný úrad nemá ani možnosť stanoviť dobu ich trvania. V tomto prípade by teda problematika dočasnosti stavby pre potreby občianskeho zákonníka nebola riešená komplexne.

4.3.3 Čierne stavby

Ďalšou problematickou kategóriou, pri ktorej by teoreticky nestačilo vymedzenie dočasnosti podľa stavebného zákona sú *čierne stavby*, pri ktorých žiadny akt stavebný úrad nevydáva, pretože o jeho vydanie stavebník nežiada aj napriek tomu, že by mal. Opäť by problematika nebola vyriešená komplexne a bolo by nutné aj tak nájsť náhradné kritérium, podľa ktorého by sme dočasnosť stavby vymedzovali.

Všetky vyššie uvedené dôvody považujem za tie, ktoré bránia tomu, aby bolo ponímanie dočasnosti stavby zo stavebného zákona prebrané aj do občianskeho, respektíve súkromného práva. V krajnom prípade by sa z tejto definície dalo vychádzať, je dôležité ale zachovať určitú opatrnosť.

4.3.4 Subjektívne a objektívne kritérium dočasnosti

Pre vymedzenie dočasnosti z pohľadu súkromného práva, bez ohľadu na verejnoprávne predpisy literatúra hovorí o dvoch kritériách pomocou ktorých sa dá dočasnosť stavby určiť – *subjektívnom a objektívnom*.

Podľa *subjektívneho kritéria* o dočasnosti stavby rozhoduje vôľa stavebníka, bez ohľadu na prípadný verejnoprávny súhlas podľa stavebného zákona, jej stavebnotechnické prevedenie, alebo účel. Použitie tohto kritéria sa javí ako rizikové aj pre to, že vôľa stavebníka nemusí byť vždy jasná, nepochybná a priamo vyjadrená, často tu môže dochádzať ku špekuláciám. Niekedy môže byť vôľa stavebníka zrejmá napríklad zo spôsobu vyhotovenia stavby, nemusí tomu ale tak byť vždy a spôsob vyhotovenia stavby nemusí vždy odrážať vôľu stavebníka. V súvislosti so subjektívnym vymedzením stavby môžeme hovoriť aj o právnej dočasnosti. V tomto prípade o dočasnosti môže rozhodnúť existencia súkromnoprávneho titulu na základe ktorého bola stavba postavená. Toto je ale naozaj

veľmi individuálne kritérium, pri ktorom nemôžeme hovoriť o pravidle, nakoľko vždy záleží na konkrétnej situácii a okolnostiach. Existencia napríklad nájomnej zmluvy k pozemku teda nemusí stavbu automaticky zaradiť do kategórie dočasných stavieb.

Za zamyslenie stojí aj hypotetická situácia kedy by odpadol právny titul na základe ktorého bola dočasná stavba na pozemku postavená. Došlo by tým k zmene dočasnej stavby na trvalú, alebo by sa dočasná stavba stala neoprávnenou stavbou? ⁶⁵ Túto problematiku súdy vo svojich rozhodnutiach riešili opakovane a dnes na ňu existuje v podstate ucelený názor judikatúry. Nejvyšší soud upozorňuje na to, že v prípade stavieb na cudzom pozemku musíme odlišovať prípady, kedy je stavba na cudzom pozemku postavená od počiatku neoprávnene a prípady, kedy je stavba na pozemku iného vlastníka postavená na základe práva, ktoré k postaveniu stavby na pozemku niekoho iného stavebníka oprávňuje, ale toto právo neskôr zanikne. Druhý prípad stavby na cudzom pozemku ďalej delíme na situáciu, kedy toto právo nie je časovo obmedzené, respektíve stavebník mohol dôvodne predpokladať, že toto právo nebude v budúcnosti časovo obmedzené. Naproti tomu je tu situácia, kedy stavebník vedel, alebo vedieť mal a mohol, že jeho právo je časovo obmedzené. Pokiaľ ide o stavbu postavenú na základe práva časovo neobmedzeného, vlastnícke práva k stavbe a pozemku sú rovnocenné, navzájom si konkurujúce. V prípade, kedy bol právny titul k postaveniu stavby na cudzom pozemku časovo obmedzený, alebo to vlastník stavby aspoň mohol a mal predpokladať, práva vlastníka pozemku a vlastníka stavby nemôžeme pokladať za rovnocenné. Po zániku časovo obmedzeného práva sa vlastník pozemku môže domáhať po vlastníkovi stavby jej odstránenia. Ako zdôraznil sám súd, uzavretie nájomnej zmluvy sa vyznačuje autonómiou vôle zmluvných strán a je na ich dobrovoľnom rozhodnutí či takúto zmluvu uzavruť. Zmluvná strana – nájomník musí zvážiť všetky pozitíva a negatíva, ktoré s uzavretím takejto zmluvy súvisia. Práve to, že po skončení nájmu stratí nájomca oprávnenie predmet nájmu užívať a prenajímateľ sa bude domáhať jeho vypratania je pojmovým znakom tejto zmluvy. Po-

⁶⁵ MELZER, F., TÉGL, P. a kol.: Občanský zákoník – veľký komentár. Svazek III §419 – 654. Praha: Leges, s. 324 - 325.

kiaľ nájomca tieto skutočnosti pred uzavretím zmluvy nezváži, nemôže považovať za ne-
spravodlivý dôsledok, ktorý je s povahou nájmu spojený, ten sa dostáva do popredia ob-
zvlášť pri uzavretí nájomnej zmluvy na dobu určitú.⁶⁶

Týmto sa plynulo dostávam k problematike, ako v takejto situácii koncipovať prípadnú
žalobu a čoho sa môže domáhať vlastník pozemku. Judikatúra zastáva konštantný názor,
že odstránenia takejto stavby sa nejde domáhať žalobou na vyklizení pozemku. Pokiaľ by
bol na základe tejto žaloby vydaný rozsudok ukladajúci povinnosť vyklizení pozemku,
jeho výkon by následne vo vykonávacím řízení na základe ustanovenia §340 zákona č.
99/1963 Sb., občanský soudní řád (OSŘ), nebol možný. Ustanovenie §343 OSŘ totiž
upravuje zaobchádzanie s vecami z objektu odstránenými (veci sa odovzdajú povinnému,
prípadne plnoletému rodinnému príslušníkovi a pokiaľ nie je žiadna z týchto osôb prí-
tomná, tak sa odovzdajú do úschovy orgánu obce). Prirodzene, túto právnu úpravu na
nemovité veci, konkrétne stavby aplikovať nejde. Do úvahy prichádza len odstránenie
takejto stavby, čoho je možné dosiahnuť prostredníctvom demolačných prác. Preto sa
vlastník pozemku, na ktorom je umiestnená stavba kde právny titul k jej umiesteniu za-
nikol, môže domáhať ochrany svojho vlastníckeho práva žalobou na odstránenie tejto
stavby podľa ustanovenia §1040 občianskeho zákonníku. Rozhodnutie, ktoré ukladá od-
stránenie stavby ide vykonať provedením prací a výkonů podľa ustanovenia §350 OSŘ.⁶⁷
Odstránenia stavby, ktorá bola na pozemku postavená od počiatku neoprávnene sa môže
vlastník pozemku domáhať na základe ustanovenia §1085 občianskeho zákonníku a to
žalobou na jej odstránenie a uvedenia pozemku do predošlého stavu.⁶⁸

V ďalšom rozhodnutí súd s pojmom dočasná stavba pracoval práve v súvislosti so stav-
bou postavenou na cudzom pozemku, ktorý bol stavebník oprávnený užívať len po ob-
medzenú dobu. V nižšie popísanom rozhodnutí sa venoval dočasnej stavbe z pohľadu sta-
vebne právneho a aj občianskoprávneho. V tomto prípade súd došiel k záveru, že pokiaľ
stavebník postaví stavbu na cudzom pozemku na základe titulu podľa ktorého je opráv-
nený pozemok užívať len obmedzenú dobu, stráca po uplynutí tejto doby právo mať na
pozemku umiestená dočasnú stavbu. Obsah stavebného povolenia ale nie je rozhodujúci

⁶⁶ Uznesenie Nejvyššího soudu z dňa 9.12.2015, sp.zn. 22 Cdo 4884/2015.

⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu z dňa 9. 10. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000.

⁶⁸ SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 225.

pre posúdenie otázky, či má stavebník k stavbe na cudzom pozemku občianskoprávny titul. Z uvedeného plynie, že použitie subjektívneho kritéria nie je vylúčené, ale neriešilo by situáciu bezproblémovo.⁶⁹ V ďalšom súdnom konaní vo veci dočasnej stavby, ktoré sa dostalo až pred Nejvyšší soud tento riešil spor medzi žalobcom, ktorý kúpil pozemok s rekreačnou chatou. Rekreačná chata bola vo vlastníctve osoby odlišnej od vlastníka pozemku – vo vlastníctve žalovaného. Chata bola na pozemku postavená v roku 1965 ešte rodičmi žalovaného, na základe práva osobného užívania pozemku⁷⁰. Pozemok nebol vo vlastníctve rodičov žalovaného, ale štátu. Chata bola povolená ako dočasná stavba a žalobca v predmetnom spore požadoval odstránenie stavby. Súd prvého stupňa konštatoval, že tým, že žalobca prejavil nesúhlas s umiestnením chaty na jeho pozemku zanikol občianskoprávny titul pre umiestnenie stavby na pozemku. Dočasnosť je v tomto prípade potrebné chápať tak, že doba umiestnenia stavby je obmedzená dobou trvania súhlasu vlastníka pozemku s jej umiestnením na ňom. Rozhodnutie súdu prvého stupňa a súdu odvolacieho bolo napadnuté dovolaním. Dovolací súd konštatoval, že právo osobného užívania bolo právom vecným, to vychádzalo z jeho časovej neobmedzenosti a toho, že prechádzalo na dediča. Nakoniec uzavrel, že stavbu zriadenú osobným užívateľom pozemku v súlade s obsahom práva osobného užívania nejde považovať z občianskoprávneho hľadiska za stavbu dočasnú.⁷¹

Druhým riešením je posúdiť stavbu na základe *objektívneho kritéria*, čiže podľa faktického účelového určenia stavby. O jej dočasnosti tak môže svedčiť samotné zhotovenie stavby, použitie materiálov a techník, umiestnenie stavby, spôsob užívania stavby a podobne, prípadne právny titul zapísaný v katastre nemovitostí. Jednoducho to, ako sa stavba javí objektívne – navonok. Baudyš sa vo svojom komentári ku katastrálnemu zákonu vyjadruje tak, že za dočasnú by mala byť považovaná stavba, ktorá býva s ohľadom práve na svoje stavebné vyhotovenie zriaďovaná na časovo obmedzenú dobu.⁷² Je nevyvrátiteľné, že názory na túto problematiku sa líšia a neexistuje jedno ucelené výkladové stanovisko. K objektívnemu kritériu posúdenia dočasnosti stavby sa hlásil aj ABGB. Pri

⁶⁹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek I (§ 1-654). 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1195

⁷⁰ Právo osobného užívania pozemku popisujem v podkapitole Občanský zákoník z roku 1964.

⁷¹ Rozsudok Nejvyššího soudu z dňa 15.10.2013, sp. zn. 22 Cdo 1610/2013.

⁷² BAUDYŠ, P., Katastrální zákon. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 16.

dočasnej stavbe sa muselo v prvom rade jednať o stavbu, to znamená, že to muselo byť dielo, ktoré bolo na pozemku upevnené, spojené s ním pevným základom. Z kategórie dočasných stavieb boli tým pádom vylúčené stavby ako napríklad búbky strážnych psov, ktoré nie sú na pozemku pevne zakotvené, teda nie sú ani stavbami, ale sú movitými vecami. Miera upevnenia sa vždy posudzovala podľa toho, čo sa obvykle pri konkrétnej stavbe vyžadovalo. Dočasnosť stavby sa posudzovala podľa toho, či bola na pozemku postavená s úmyslom zostať tam natrvalo. Toto sa neposudzovalo podľa nejakého skrytého úmyslu, ale toho, ako sa stavba javila navonok – podľa okolností.⁷³ Pokiaľ si pripomenieme, že tvorcom nového kódexu civilného práva bol inšpiračným zdrojom predovšetkým ABGB, práve tento fakt by mohol zaväziť pri presadzovaní názoru, že pri posudzovaní dočasnosti stavby by sme sa mali prikloniť k objektívnemu kritériu.

Subjektívne kritérium sa teda vyznačuje predovšetkým úmyslom a vôľou stavebníka, existenciou súkromnoprávneho titulu na základ ktorého bola stavba na pozemku vystavaná, takzvanou právnou dočasnosťou. Naopak pre objektívne kritérium je rozhodné to, ako sa stavba javí navonok a všetky okolnosti s tým súvisiace, napríklad jej stavebne technické prevedenie a poprípade právny titul zapísaný v katastre nemovitostí. Polemiku nad tým, podľa ktorého kritéria posudzovať dočasnosť stavby môžeme uzavrieť pomocou ustanovenia §3058 občianskeho zákonníka. Toto ustanovenie hovorí o tom, že ak vlastnícke právo k pozemku nadobudla osoba, ktorá bola v dobrej viere, že stavba je súčasťou pozemku, stavba prestáva byť samostatnou vecou a stáva sa súčasťou pozemku. V tomto prípade je chránená dobrá viera osoby a to, ako sa situácia javila z objektívneho hľadiska. Nerozhoduje skrytý úmysel vlastníka stavby, ktorý je v rozpore s vonkajšími okolnosťami, napríklad stavebne technickým vyhotovením stavby. Pri posúdení toho, či ide o stavbu trvalú, alebo dočasnú sa po vzhľadnutí všetkých zmienovaných argumentov za najrozumnejšie javí použitie objektívneho kritéria. Nevylučujem, že v krajných prípadoch si môžeme napomôcť aj použitím iných vyššie zmienovaných kritérií, práve s ohľadom na to, že názory na vymedzenie dočasnosti stavby z pohľadu občianskeho práva sú rôzne a každý prípad sa od iného niečím odlišuje. V každom prípade je teda dôležité prihliadnuť k jeho okolnostiam.

⁷³ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J., a kol. Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. (§§285 – 530). Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 585 – 586

4.3.5 Dočasná stavba ako vec movitá, alebo nemovitá

K zaradeniu dočasnej stavby k veciam movitým alebo nemovitým by som sa vyjadřila len krátko. Pokiaľ máme stavbu, ktorú je možné preniesť z miesta na miesto bez porušenia jej podstaty je možné jej zaradenie medzi veci movité. V tomto prípade zrejme nebudú mať význam diskusie o tom, či ide o stavbu dočasnú z pohľadu súkromného práva, nakoľko stavba nie je súčasťou pozemku a je samostatnou vecou z dôvodu, že je movitá a nie preto, že by bola stavbou dočasnou. Z hľadiska súkromnoprávneho tak odpadá problém s právnou povahou tejto veci a úpravou ostatných práv k nej. Občianske právo pripúšťa, že zákon môže stanoviť, že určitá vec nie je súčasťou pozemku aj napriek tomu, že ju nejde preniesť z miesta na miesto bez porušenia jej podstaty (príkladom môžu byť napríklad jaskyne, ktoré podľa zákona č. 172/2004 Z.z. o ochrane prírody a krajiny nie sú súčasťou pozemku, ďalej podľa ustanovenia §3 vodného zákona povrchové a podzemné vody nie sú predmetom vlastníctva a nie sú ani súčasťou pozemku na ktorom, alebo pod ktorým sa nachádzajú, zákon č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon v ustanovení §4 rovnako stanoví, že prírodný liečivý zdroj a minerálne vody nie sú predmetom vlastníctva a ani súčasťou pozemku na ktorom, alebo pod ktorým sa nachádzajú, pokiaľ takúto vec nejde bez porušenia jej podstaty preniesť z miesta na miesto je táto vec nemovitou. V pôvodnom znení ustanovenia §498 občianskeho zákonníka bola formulácia iná, konkrétne, že iný právny predpis môže stanoviť, že určitá vec nie je súčasťou pozemku. Otváral sa tak priestor na diskusiu práve v súvislosti s dočasnou stavbou, pretože to, že nie sú súčasťou pozemku stanoví sám občiansky zákonník. Problém spočíval práve v tom, že teoreticky došlo k vylúčeniu dočasných stavieb z kategórie vecí nemovitých len z dôvodu, že súčasťou pozemku neboli preto, že to stanovil sám občiansky zákonník a nie iný právny predpis. Po novelizácii tohto ustanovenia, ku ktorej došlo zákonom č. 460/2016 Sb. v roku 2016 tento teoretický problém odpadol.

4.3.6 Dočasná stavba na vlastnom pozemku

K otázke, či je možné zriadiť superedifikát na vlastnom pozemku sa Melzer a Tégli vyjadřujú tak, že to možné nie je. Občiansky zákoník primárne vytvára konštrukciu, kedy má byť stavba súčasťou pozemku v prípade, že vlastníč pozemku a stavby je totožná osoba. Superedifikát na vlastnom pozemku by bol len ďalšou z výnimiek. Pokiaľ má

vlastník na svojom pozemku stavbu, mali by tvoriť jednu entitu a slúžiť jednému účelu. Nevidia žiadnu výhodu, ktorá by plynula vlastníkovi pozemku z toho, že na ňom postaví dočasnú stavbu, ktorá bude samostatnou vecou.⁷⁴ Opačný názor vyjadril vo svojom komentári ku katastrálnemu zákonu Baudyš. Zriadenie dočasnej stavby na vlastnom pozemku z verejnoprávneho pohľadu podľa neho možné je. Mimo dočasné stavby na vlastnom pozemku, ako uvádza komentár ku katastrálnemu zákonu, sú dočasnými aj stavby zriadené na cudzom pozemku napríklad na základe práva nájmu k pozemku.⁷⁵ Ako je možné z uvedeného dedukovať, názory na túto problematiku sú rôzne, oba vychádzajú z určitých racionálnych argumentov. Je asi nutné podotknúť, že by bolo nadbytočné obmedzovať vlastnícke právo majiteľa pozemku tým, že by mu nebolo umožnené zriadiť na ňom dočasnú stavbu a k tomuto stanovisku sa kloním aj ja. Určite existuje mnoho situácií, kedy sa bude javiť ako vhodnejšie postaviť na pozemku stavbu dočasnú a nie trvalú. Napríklad, pokiaľ bude slúžiť ako dočasný odkladací priestor pri výstavbe. Toto je len jeden z mála príkladov, kedy má vlastník pozemku záujem zriadiť na ňom stavbu dočasnú, pretože nemusí mať vždy dôvod na to, aby stavba, ktorú na svojom pozemku umiestni na ňom zostala trvalo.

4.3.7 Problematika nájmu pri dočasnej stavbe

Čo sa týka problematiky nájmu a dočasnej stavby je dôležité upozorniť na nasledovné. Treba dbať na to, že z ustanovení občianskeho zákonníka vyplýva jedna základná vlastnosť nájmu a to je jeho dočasnosť. Na toto upozorňuje vo svojej judikatúre, ktorú som vyššie citovala aj Najvyšší súd. Aj pokiaľ je nájom zjednaný na dobu neurčitú, je možné ho v pomerne krátkej dobe vypovedať a ukončiť tento vzťah. Po zániku nájmu potom zostáva dočasná stavba na pozemku bez právneho dôvodu a jej vlastník je povinný ju odstrániť, pretože na jej umiestnenie na pozemku nie je právny dôvod. Je nutné byť opatrný aj pri zriaďovaní dočasnej stavby na pozemku na základe nájmu zjednaného na dlhšiu dobu. Tu musíme myslieť na riziko, ktoré sa viaže s plynutím času a tým, že nikdy nemáme istotu ohľadom budúceho vývoja. Stavba nie je súčasťou pozemku – jej vlastník je staviteľ a nie majiteľ pozemku. Pokiaľ by chcel vlastník stavby vlastnícke právo k nej

⁷⁴ MELZER, F., TÉGL, P. a kol.: Občianský zákoník – veľký komentár. Svazek III §419 – 654. Praha: Leges, s. 320 - 330.

⁷⁵ BAUDYŠ, P., Katastrální zákon. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 16 – 18.

previesť na niekoho iného, nemôže spolu s vlastníckym právom k stavbe automaticky previesť aj právo nájmu k pozemku. To by bolo možné jedine postúpením nájomnej zmluvy a s týmto postúpením musí súhlasiť majiteľ pozemku, čiže prenajímateľ. Občiansky zákonník obsahuje riešenie ako sa podobnej situácii vyvarovať.⁷⁶ Riešením je vopred v nájomnej zmluve zakotviť súhlas prenajímateľa s postúpením zmluvy, alebo ju uzavrieť na ňad a tým pádom je možné ju postúpiť rubopisom listiny.⁷⁷ Je ale potrebné byť obozretný a predvídavý už pri zjednávaní nájomnej zmluvy, nie až keď bude problém so získaním súhlasu od majiteľa pozemku.⁷⁸

Problematika dočasných stavieb je veľmi široká a pri ich stavbe je treba zvážiť úskalia každého relevantného zákonného ustanovenia. Za dôležité v tomto smere považujem zmieniť rozhodnutie súdu vydané ešte za účinnosti starého civilného kódexu, ktoré je použiteľné aj dnes a týkalo sa problematiky zriadenia práva nezbytný cesty, čiže vecného bremena k stavbe. Súd svoje rozhodnutie uzavrel s tým, že súd zamietne návrh na zriadenie práva nezbytný cesty pokiaľ ide o prístup k stavbe neoprávnenej, dočasnej či provizórnej, alebo pokiaľ by ujma vzniknutá vlastníčkovi pozemku v dôsledku zriadenia práva nezbytný cesty prevyšovala ujmu vzniknutú vlastníčkovi stavby odoprením zriadenia takéhoto práva. Súd nakoniec dodáva, že je vždy treba zvažovať konkrétne okolnosti prípadu, nevyklučuje tak, že v prípade iných okolností je možné rozhodnúť inak.⁷⁹ Pri stavbe dočasnej stavby treba dbať na to, že vlastníčkom pozemku je niekto iný a zmluvné vzťahy medzi stranami je nutné veľmi dobre upraviť.

⁷⁶ BAUDYŠ, P., Katastrální zákon. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 17 – 18.

⁷⁷ Upravené v ustanovení §1897 občianskeho zákonníka.

⁷⁸ BAUDYŠ, P., Katastrální zákon. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 17 – 18.

⁷⁹ Uznesenie Nejvyššího soudu z dňa 20.5.2009, sp.zn. 22 Cdo 4920/2007.

5. Liniové stavby

Základnú právnú úpravu líniových stavieb nájdeme v ustanovení §509 občianskeho zákonníka:

„Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí líniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.“

Dá sa povedať, že toto ustanovenie je v občianskom zákonníku novotou. Podobnú úpravu neobsahoval žiadny z predošlých kódexov občianskeho práva. Dokonca ho neobsahoval ani pôvodný vládny návrh občianskeho zákonníka, toto ustanovenie sa do zákona dostalo v rámci komplexného pozmeňovacieho návrhu v druhom čítaní, ktorý bol predložený Ústavnoprávnym výborom.⁸⁰ Dôvod včlenenia tohto ustanovenia do občianskeho zákonníka je jednoduchý. S návratom k zásade superficies solo cedit, kedy sú stavby považované za súčasť pozemku je nutné, hlavne z praktického hľadiska, vyňať z tejto zásady niektoré veci, ktoré by sa v opačnom prípade mohli stať súčasťou pozemku. Znenie tohto ustanovenia tak ako je popísané vyššie je dnes už odlišné od toho, ktoré zákonník obsahoval pôvodne. Ustanovenie, ktoré upravuje problematiku líniových stavieb bolo hneď dva roky po účinnosti občianskeho zákonníka novelizované. Jeho pôvodné znenie bolo nasledovné: *„Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.“* Novela 460/2016 Sb., ktorá jeho znenie zmenila do dnešnej podoby nadobudla účinnosti 30. decembra 2016. Podľa dôvodovej správy k nej bola dôvodom jeho úpravy naliehavá potreba nápravy v tých najzávažnejších prípadoch u ktorých nebolo možné čakať na to, kým sa problém vyrieši za pomoci súdnej praxe, pretože by mohli mať veľmi negatívne dopady do právneho postavenia osôb a ich majetkovej ale i nemajetkovej sféry.⁸¹

⁸⁰ LAVICKÝ, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1803

⁸¹ Důvodová zpráva In: VLÁDA. Vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony. Praha: Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 2016. Sněmovní tisk 642/0, 7. volební období. str. 12.

5.1 Definícia líniovej stavby

Líniová stavba je taká, u ktorej *prevláda jeden rozmer*, to znamená dĺžka nad šírkou a výškou.⁸² Líniová stavba je obecným pojmom, ktorý zahŕňa *inženýrské sítě* a aj *stavby dopravnej infraštruktúry*, v ktorých sú najobširnejšou kategóriou *pozemní komunikace*. V českom právnom poriadku nie je pojem líniová stavba definovaný. Komparatívne môžeme porovnať úpravu slovenského zákona č. 50/1976 Zb., stavebný zákon, ktorý v §139 demonštratívne uvádza to, čo je líniová stavba. Líniovou stavbou sú najmä: *ropovody, plynovody, produktovody, teplovody, diaľnice, cesty a miestne komunikácie, stavby dráh, podzemné a nadzemné vedenia rozvodu elektriny, vodovodné a kanalizačné rady, ochranné hrádze, plavebné a derivačné kanály, vedenia elektronickej komunikačnej siete, letiská, prístavy*. A ďalej, *v prípade pochybnosti o tom, či ide o líniovú stavbu podľa odseku 3 alebo o jej súčasť, rozhodne orgán štátnej správy príslušný na jej povolenie*.⁸³

Ako som písala vyššie, pôvodné znenie ustanovenia §509 občianskeho zákonníka obsahovalo pojem inženýrské sítě a ďalej ich demonštratívny výpočet. Hoci pojem inženýrské sítě nahradil pojem liniové stavby, demonštratívny výpočet inženýrských sítí v tomto ustanovení sa jeho novelizáciou nezmenil.

5.2 Inženýrská sít'

Inžinierske siete sa delia podľa ich účelu na vodohospodárske, energetické a sdělovací, podľa konštrukcie na potrubné a káblové a podľa ich umiestnenia na nadzemné a podzemné. Z právneho hľadiska je podstatné ich delenie na tie, ktoré sú prevádzkované vo verejnom záujme, takzvané verejné inžinierske siete a tie, ktoré boli vytvorené v súkromnom záujme, teda súkromné inžinierske siete. Verejné inžinierske siete spravidla slúžia k zásobovaniu väčšieho územia, alebo subjektov, tie súkromné slúžia na zásobovanie jednej nemovitej veci.⁸⁴ Z hľadiska funkcie inžinierskych sietí ich delíme na rozvodné, zberné, alebo kombinované. Uvedené delenia nie sú jediné a v literatúre je možné dohľadať aj iné, ktoré ich rozlišujú na základe iných kritérií. Základným princípom inžinierskej

⁸² Technický slovník naučný [online]. Praha: Encyklopedický dům, 2003, s. 381[cit. 2019-06-10].

⁸³ SZABO, V.: Energetická soustava v novém občanském zákoníku. Právní rozhledy. 2014, 7, s. 240.

⁸⁴ PAVLÍK, M.: Inženýrské sítě a liniové stavby. článek dostupný v systéme ASPI.

siete je existencia zdroja (napríklad v prípade rozvodnej siete je zdrojom elektrárň) z ktorého, alebo smerom ku ktorému, je prostredníctvom nej rozvádzané médium v smere rozdielu potenciálu do miesta spotreby. ⁸⁵ Ustanovenie §509 obsahuje len demonštratívny výčet inžinierskych sietí, konkrétne sú to vodovody a kanalizácie, a ďalej energetické či iné vedenia. U vodovodov a kanalizácií nečiní ich zákonná definícia a ani to, že sú zo zásady superficies solo cedit vyňaté žiadny problém. Základom ich právnej úpravy je zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizáciách, ktorý v ustanovení §2 jasne vymedzuje, čo konkrétne vodovodom a kanalizáciou je.

Pomerne väčšie obtiaže nastávajú pri pojme energetická či jiná vedení. Pokiaľ na základe technickej povahy inžinierskej siete budeme mať za to, že základným definičným znakom je existencia vedenia, čiže prenos média medzi zdrojom a miestom spotreby, do tejto kategórie v sektore energetiky budú náležať elektrizačná a plynárenská sústava a sústava zásobovania teplou vodou, to všetko na základe vymedzenia v ustanovení §2 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon. Ten jasne stanovuje, že:

- *v elektroenergetice je distribuční soustavou vzájemně propojený soubor vedení a zařízení o napětí 110 kV, s výjimkou vybraných vedení a zařízení o napětí 110 kV, která jsou součástí přenosové soustavy, a vedení a zařízení o napětí 0,4/0,23 kV, 1,5 kV, 3 kV, 6 kV, 10 kV, 22 kV, 25 kV nebo 35 kV sloužící k zajištění distribuce elektřiny na vymezeném území České republiky, včetně systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky včetně elektrických přípojek ve vlastnictví provozovatele distribuční soustavy; distribuční soustava je zřizována a provozována ve veřejném zájmu;*
- *v plynárenství je distribuční soustavou vzájemně propojený soubor vysokotlakých, středotlakých a nízkotlakých plynovodů, plynovodních přípojek ve vlastnictví provozovatele distribuční soustavy a souvisejících technologických objektů, včetně systému řídicí a zabezpečovací techniky a zařízení k převodu informací pro činnosti výpočetní techniky a informačních systémů, který není přímo propojen s kompresními stanicemi a na kterém zajišťuje distribuci plynu držitel licence na*

⁸⁵ SZABO, V.: Energetická soustava v novém občanském zákoníku. Právní rozhledy: 2014, 7, s. 240.

*distribuci plynu; distribuční soustava je zřizována a **provozována ve veřejném zájmu**;*

- *v teplárenství je soustavou zásobování tepelnou energií soustava tvořená vzájemně propojeným zdrojem nebo zdroji tepelné energie a rozvodným tepelným zařízením sloužící pro dodávky tepelné energie pro vytápění, chlazení, ohřev teplé vody a technologické procesy, je-li provozována na základě licence na výrobu tepelné energie a licence na rozvod tepelné energie; soustava zásobování tepelnou energií je zřizována a **provozována ve veřejném zájmu**.*

U týchto troch zmiených sietí je aj ich zaradenie na základe právnej kvalifikácie medzi verejnými pomerne jednoduché, nakoľko sám zákon uvádza, že sú prevádzkované vo verejnom záujme.

Ďalej nesmieme opomenúť zákona č. 127/2005 Sb., zákon o elektronických komunikáciách, ktorý upravuje *sieť elektronických komunikácií* a tou sa rozumejú:

- *přenosové systémy, popřípadě spojovací nebo směrovací zařízení a jiné prostředky, včetně prvků sítě, které nejsou aktivní, které umožňují přenos signálů po vedení, rádiovými, optickými nebo jinými elektromagnetickými prostředky, včetně družicových sítí, pevných sítí s komutací okruhů nebo paketů a mobilních zemských sítí, sítí pro rozvod elektrické energie v rozsahu, v jakém jsou používány pro přenos signálů, sítí pro rozhlasové a televizní vysílání a sítí kabelové televize, bez ohledu na druh přenášené informace.*

Na základe ustanovenia §104 zákona o elektronických komunikáciách, táto *sieť elektronických komunikácií (včetně stožárů, nadzemního i podzemního komunikačního vedení a jejich opěrných a vytyčovacích bodů) není součástí pozemku ve smyslu jiného právního předpisu, a je ve smyslu jiného právního předpisu považována za inženýrskou síť*.

Pri nahliadaní na inžinierske siete v zmysle uvedenej definície ako inžinierska sieť nebude kvalifikované napríklad verejné osvetlenie, nakoľko jeho podstatou nie je prenos média zo zdroja do miesta spotreby a naopak, ale osvetlenie priestranstva samo. Druhou diskutabilnou entitou sú meloriančné zariadenia. Tu nejde vylúčiť, že niektoré povahu inžinierskej siete budú mať, iné nie. Z hľadiska ich funkcie účelom nie je prenos vody z jedného bodu do bodu druhého, ale zavlažovanie, alebo odvodňovanie pozemku.

V tomto prípade je zrejmé, že predovšetkým slúžia pozemku na ktorom sú umiestnené, sú s ním bezprostredne späté a pre ich oddelenie od pozemku nie je žiadny hospodársky dôvod.⁸⁶ Pri verejnom osvetlení a meloriačných zariadeniach tým, že pojem inžinierske siete bol vymenený za líniové stavby dochádza k zmene, kedy v dôsledku definície líniovej stavby a možnosti ich zaradenia medzi líniové stavby dôjde k tomu, že tiež nebudú súčasťou pozemku.

Tým, že došlo k zmene ustanovenia §509 občianskeho zákonníka tak, že pojem inženýrské siete bol nahradený pojmom líniové stavby, rozšíril sa aj okruh vecí, ktoré nie sú súčasťou pozemku. To, že demonštratívny výčet v tomto ustanovení ostal nezmenený je možné považovať za chybu. Pokiaľ vezmeme do úvahy, že základnou charakteristikou líniovej stavby už nie je jej účel, ako tomu bolo u inžinierskych sietí, ale jej tvar, k líniovým stavbám môžeme radiť napríklad pozemní komunikácie, alebo stavby dráh. Každopádne, napríklad v zákone o pozemných komunikáciách je jasne stanovené, že nie sú súčasťou pozemku a tým dochádza k predídaniu možných výkladových problémov v súvislosti s ustanovením §509 občianskeho zákonníka.

Pojem *jiné predmety, ktoré ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků* zostáva doposiaľ v náuke bez vysvetlenia a ani dôvodová správa k novelizačnému zákonu sa k jeho zaradeniu do ustanovenia §509 občianskeho zákonníka bližšie nevyjadruje.

5.3 Stavby a technická zařízení která s nimi provozně souvisí (s líniovou stavbou)

Právna úprava na konci ustanovenia upravujúceho líniové stavby stanovuje vyvrátiateľnú právnu domnienku, že stavby a technické zariadenia, ktoré provozně súvisia s líniovou stavbou sú ich súčasťou – ich príslušenstvom. Vyvrátiateľnú právnu domnienku zrejme zákonodarca zvolil preto, že u niektorých stavieb si ide len ťažko predstaviť, že by boli súčasťou inžinierskej siete a tak sa predchádza nejasnostiam, ktoré môžu v tejto súvislosti vzniknúť.⁸⁷

⁸⁶ PAVLÍK, M.: Inženýrské sítě a líniové stavby. článok dostupný v systéme ASPI.

⁸⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1-654). Praha: Wolters Kluwer, §509.

Vlastníkom týchto stavieb a zariadení podľa názoru docentky Heyndrichovej „*môže byť osoba odlišná do vlastníka pozemku, spravidla osoba, ktorá je vlastníkom sieťového vedenia a nie je vylúčené, že provozovateľ siete môže mať k využívaniu týchto stavieb, alebo zariadení vecné, alebo obligačné právo.*“⁸⁸ Takýmto zariadením môže byť napríklad trafostanica, vodojem, alebo elektronické komunikačné zariadenie verejnej komunikačnej siete. Tieto zariadenia zároveň nemusia byť so sieťou fyzicky spojené, dôležité je, že bude zachovaná nejaká súvislosť s prevádzkovaním siete a rozhodným je teda účel ku ktorému stavba, či zariadenie slúži. Toto kritérium bude určujúce napríklad u elektronických komunikačných sietí, kedy jednotlivé zariadenia nemusia byť spojené fyzicky.

Na záver môžem zhrnúť, že líniové stavby nie sú súčasťou pozemku, ale sú samostatnou vecou, inžinierske siete ktorým som sa venovala podrobne sú súborom vecí, kde vecou hlavnou je vedenie a príslušenstvom sú stavby a technické zariadenia, ktoré s ich prevádzkou súvisia a tieto veci sú súčasťou inžinierskej siete a preto nie sú súčasťou pozemku.

5.4 Líniová stavba a jej zaradenie medzi veci movité, alebo nemovité

Novelizáciou ustanovenia §498, ktorý charakterizuje nemovité veci a potom a contrario i veci movité došlo k odstráneniu akýchkoľvek pochybností o charaktere líniových stavieb, respektíve i inžinierskych sietí. V tomto zákonnom ustanovení bolo slovné spojenie *jiný právni předpis* nahradené slovom zákon a tým pádom odpadli akékoľvek diskusie o tom, či priamo samotný občiansky zákonník môže stanoviť, že nie sú súčasťou pozemku a či priamo zo samotného občianskeho zákonníka môže vyplývať, že vec bude považovaná za nemovitú. Samozrejme, posúdenie či ide o vec movitú, alebo nemovitú záleží aj na ďalšej podmienke a tou je prenesenie z miesta na miesto bez porušenia jej podstaty.⁸⁹

V tomto ohľade je problematika o niečo zložitejšia hlavne s ohľadom na rýchlo napredujúcu vedu a techniku. Ďalej to bude mať význam len tam kde pôjde o stavbu v zmysle súkromného práva. Napríklad vodovody a kanalizácie majú povahu nemovitých vecí,

⁸⁸ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občianske právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 385 – 386.

⁸⁹ PAVLÍK, M.: Inženýrské sítě a líniové stavby. článok dostupný v systéme ASPI.

ktoré sa zapisujú do evidencie podľa zákona o vodovodoch a kanalizáciách.⁹⁰ Tento zákon sám hovorí, že vodovod je vodným dílom a kanalizácie súborom stavieb. Existujú aj názory, že nemôžeme jednoznačne vodovod, alebo kanalizáciu prehlásiť za nemovité veci ale treba každý prípad individualizovať. Dnes už existujú časti kanalizácie pri ktorých výstavbe, alebo budovaní je použitá taká technika, že môžu byť ľahko prenesené z miesta na miesto bez toho, aby došlo k porušeniu ich podstaty. Vedenie prostredníctvom ktorého sa dnes realizuje výstavba tejto infraštruktúry je často zložené z jednotlivých plastových, alebo betónových dielov, ktoré sa ukladajú na dno výkopu a následne sa len zasypú zemou, je možné ich jednoducho v prípade potreby vykopať a preniesť na iné miesto. Povahu movitej veci tak bude mať tá časť, povedzme kanalizácie, ktorá nie je pevne ukotvená so zemou a je jednoduché ju vykopať a bez porušenia jej podstaty preniesť z miesta na miesto. Podľa tohto názoru spojenie movitej časti kanalizácie s časťou nemovitou nebude mať vplyv na jej zaradenie medzi movité veci. Z praktického hľadiska sa s týmto riešením viem stotožniť len čiastočne a nie bezvýhradne vo všetkých prípadoch. Nevieť si totiž predstaviť, že by sa na jednu vec, ktorá tvorí jeden funkčný celok vzťahovala rôzna právna úprava podľa toho, ako je tá ktorá časť pevne spojená so zemou.⁹¹

Obecne prijímaným názorom je, že inžinierske siete a líniové stavby budú ako celok, bez toho, aby sme ich delili na časti, vo väčšine prípadov nemovitou vecou a výnimočne movitou. Toto posúdenie bude závisieť aj na použitých technológiách a materiáloch pri ich výstavbe. S týmto názorom sa stotožňujem aj ja, nakoľko je právna povaha týchto stavieb v postate zjednotená a len výnimočne, kedy to odôvodňujú okolnosti, bude možné odchýliť sa a posúdiť líniovú stavbu ako vec movitú.

Umiestnenie líniovej stavby na pozemku môže mať na samotné vlastníctvo pozemku dvojitý vplyv. Buď ho zhodnocuje, alebo znehodnocuje. Pokiaľ pôjde napríklad o súkromnú inžiniersku sieť, ktorá bude slúžiť výlučne pozemku cez ktorý vedie, je veľká pravdepodobnosť, že hodnota pozemku sa zvýši. V prípade líniovej stavby, ktorá bude slúžiť niekomu inému než vlastníkovi pozemku – napríklad verejné inžinierske siete, je možné ju

⁹⁰ Zákon č. 274/2001 Sb., Zákon o vodovodoch a kanalizáciách pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů.

⁹¹ HORÁČEK, Z. PAVOUK, J. Právni povaha vodovodů a kanalizací jako movitých či nemovitých věcí [online]. 2017. [cit. 26.03.2019]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-povaha-vodovodu-a-kanalizaci-jako-movitych-ci-nemovitych-veci-105854.html?mail>.

chápať ako faktické a aj právne znehodnotenie pozemku, čo bude mať samozrejme vplyv na cenu pozemku.

Ustanovenie §509 občianskeho zákonníka bude často neaplikovateľné i vo vzťahu k inžinierskym sieťam vedeným nad pozemkom. Pokiaľ nie je inžinierska sieť s pozemkom spojená je nepochybné, že sa jedná o samostatnú vec bez ďalšieho a toto ustanovenie nie je nutné vôbec aplikovať.

5.5 Prípojka

Z právneho hľadiska je podstatné delenie inžinierskych sietí na tie, ktoré sú prevádzkované vo verejnom záujme, takzvané verejné inžinierske siete a tie, ktoré boli vytvorené v súkromnom záujme, teda súkromné inžinierske siete. Verejné inžinierske siete spravidla slúžia k zásobovaniu väčšieho územia, alebo subjektov, tie súkromné slúžia na zásobovanie jednej nemovitej veci. Obecne i podľa Téglu a Melzra pokiaľ pôjde o inžiniersku sieť umiestnenú len pod jedným pozemkom pravidlo ustanovenia §509 sa neuplatní. Podľa ich názoru nemá význam deliť vlastníctvo siete a pozemku keď táto sieť slúži výhradne len tomuto pozemku. Nevidia význam v štiepení vlastníctva pozemku a siete, keď na to nie je hospodársky a ani právny dôvod. Vo svojej argumentácii zachádzajú ešte ďalej a dospievajú k názoru, že i pokiaľ bude inžinierska sieť zasahovať pod viac pozemkov, ale hospodársky a konštrukčne bude slúžiť výlučne jednému z nich, bude aj jeho súčasťou. A to aj v tom prípade ak jej hlavná konštrukčná časť bude umiestnená pod povrchom iného pozemku. Aplikácia ustanovenia §509 bude mať teda zmysel hlavne vtedy, pokiaľ inžinierska sieť zasahuje viac pozemkov, ale nejedná sa o vyššie popísaný prípad. Zmyslom je hlavne zjednotiť vlastnícke právo k celej sieti, po novom líniovej stavbe tak, aby nedošlo k situácii, kedy vlastnícke právo bude začínať a končiť na hranici jednotlivých pozemkov.⁹² Rozhranie medzi verejnou a súkromnou sieťou tvoria spravidla prípojky. Základnú právnu úpravu môžeme nájsť v energetickom zákone, ktorý postupne v ustanovení §45 upravuje elektrické prípojky, v ustanovení §66 plynovodní prípojku a nakoniec v ustanovení §79 tepelnú prípojku. Všetky ustanovenia energetického zákona

⁹² MELZER, F., TÉGL, P. a kol.: Občianský zákoník – veľký komentár. Svazek III §419 – 654. Praha: Leges, s. 345 – 349.

súhrnne stanovujú, že jej vlastníkom je ten, kto uhradil náklady na jej zriadenie. U tepelnej prípojky je vlastníkom osoba, ktorá ju zriadila.

V nasledujúcich riadkoch demonštratívne zhrniem právnu úpravu elektrickej prípojky. S ohľadom na to, že ustanovenia týkajúce sa plynovodnej a aj tepelnej prípojky sú veľmi podobné, budú moje závery aplikovateľné aj na tieto prípady.

Prívod elektrickej energie na pozemok býva z distribučnej sústavy realizovaný práve prostredníctvom prípojky. Vlastníkom prípojky je podľa ustanovení energetického zákona ten, kto uhradil náklady na jej zriadenie. Elektrická prípojka je podľa ustanovenia §2 energetického zákona súčasťou distribučnej sústavy, pokiaľ je vo vlastníctve provozovateľa distribučnej sústavy, teda pokiaľ tento uhradil náklady na jej zriadenie.

Pokiaľ náklady na zriadenie prípojky uhradí niekto iný, napríklad vlastník nemovitej veci ktorej slúži k pripojeniu, je jej vlastníkom táto osoba a prípojka nie je súčasťou distribučnej sústavy, ale je samostatnou vecou. Na tom, že má povahu inžinierskej siete sa ale nič nezmení. Práve z tohto vyplýva záver, že vlastníkom prípojky môže byť aj osoba odlišná od vlastníka pozemku – čiže ten, kto uhradil náklady na jej zriadenie. To, že prípojka je samostatnou vecou oddelenou od pozemku a jej vlastníkom môže byť aj osoba odlišná od vlastníka pozemku niekoľko krát judikovali i sudy.⁹³ Pokiaľ bude prípojka vo vlastníctve tretej osoby, veľmi často touto treťou osobou bude vlastník nemovitej veci ktorej slúži k pripojeniu na distribučnú sústavu. V tomto prípade sa dá uvažovať o tom, či prípojka nie je príslušenstvom nemovitej veci ktorej slúži k pripojeniu. V takejto situácii je nutné zvažovať okolnosti každého prípadu. Pokiaľ by bol vlastník tejto nemovitej veci totožný s vlastníkom prípojky a prípojka by slúžila k pripojeniu výlučne veci hlavnej, dalo by sa týmto smerom uvažovať.⁹⁴

⁹³ Rozsudok Nejvyššího soudu z dňa 28. 11. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2653/2011, ktorý posudzuje prípad vodovodných kanalizácií a Rozsudok Nejvyššího soudu z dňa 7. 1. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4420/2009 posudzujúci prípad elektrickej prípojky.

⁹⁴ PAVLÍK, M.: Inženýrské sítě a liniové stavby. článok dostupný v systéme ASPI.

5.6 Vecné bremená k nemovitým veciam

5.6.1 Vývoj právnej úpravy vecných bremien

Inštitút užívacích práv za účelom vystavania a prevádzky zariadení technickej infraštruktúry na cudzom pozemku v československom práve existoval už v období prvej republiky. Prvorepubliková právna úprava rozlišovala inštitút vyvlastnenia, ktorý podobne ako dnes spočíval v odňatí vlastníckeho práva k nemovitej veci, alebo jeho obmedzení na základe správneho aktu a ďalej v obmedzení vlastníckeho práva k nemovitej veci, ktoré spočívalo v takzvanom „*usmernení*“. Jednotlivé verejnoprávne predpisy obsahovali celú radu takýchto obmedzení.⁹⁵ Táto právna úprava prešla mnohými zmenami, hlavne s ohľadom na zmenu ideologického nastavenia spoločnosti v päťdesiatych rokoch minulého storočia. V nových právnych predpisoch boli tieto oprávnenia označené ako vecné bremená. Zákonodarca nepovažoval za potrebné rozlišovať medzi verejnoprávnou a súkromnoprávnou úpravou, respektíve obmedzením vlastníckeho práva na základe verejnoprávneho predpisu a na druhej strane obmedzení, ktoré vyplývalo zo súkromnoprávneho predpisu. Socialistická spoločnosť považovala dokonca za neprijateľné delenie na súkromné a verejné. Oprávnenia k cudzím nemovitostem v tejto oblasti sa začali označovať ako vecné bremená a pojmy služebnosť, alebo reálne bremeno boli opustené. Používanie pojmu vecné bremená sa ale neujalo naprieč celou právnou úpravou a jednotlivé zákony mnohokrát používali iné pojmy a právne konštrukcie. Myslím, že stojí za zmienku i to, že tieto verejnoprávne obmedzenia mohli vzniknúť aj na majetku štátu, a tým pádom bol celý model verejnoprávných obmedzení vlastníckych práv k nemovitostem do veľkej miery modifikovaný. Znenie občianskeho zákonníka 1964 poznalo do jeho novelizácie v roku 1982 len vecné bremená vznikajúce *ex lege* a preto právna teória začala tieto oprávnenia označovať ako *zákonné vecné bremená* a časť verejnosti začala pod týmto pojmom chápať *všetky obmedzenia vlastníckych práv k nemovitostem vznikajúce na základe zákona*. Táto definícia/názov sa v právnej vede udomácnila a je používaná dodnes. V dôsledku toho, že vecné bremená mohli vzniknúť len na základe zákona, právna teória musela pristúpiť k extenzívnemu výkladu zákonných ustanovení tak, že vecné bremeno

⁹⁵ Podľa vodného zákona z roku 1869 nesmel vlastník pozemku meniť prirodzený odtok vôd, vlastník pozemku musel strpieť pristánie a pripevnenie lodí, alebo obmedzenia výkonu honebného práva podľa honebných zákonov.

mohlo vzniknúť buď rozhodnutím orgánu verejnej moci na základe zákonného zmocnenia, alebo výlučne na základe skutočností uvedených v zákone, teda na základe zákona *stricto sensu*. Značnú modifikáciu a nekonzistentnosť úpravy počas tohto obdobia len potvrdzovalo ustanovenie vtedajšieho vodného zákona z ktorého plynulo, že pokiaľ nejde potrebné práva k nemovitostem získať dohodou, nastupuje nútené obmedzenie vlastníckeho práva v podobe vyvlastnenia. Primárne mala byť podľa tohto zákona s vlastníkom pozemku uzavretá dohoda a až potom nastupovali obmedzenia vznikajúce priamo na základe zákona. Oprávnenia energetických podnikov vznikajúce za právnej úpravy účinnej od roku 1948 do roku 1989 mali spoločné znaky: energetickým podnikom vznikalo oprávnenie vystavať a prevádzkovať na nemovitej veci energetické zariadenie priamo na základe rozhodnutia o prípustnosti stavby, tieto vecné bremená neboli predmetom evidencie v pozemkových knihách a dotknutý vlastník pozemku mal právo na jedno-rázovú náhradu, právo na ňu ale musel uplatniť v prekluzívnej lehote, inak zaniklo. Po zmene režimu v roku 1989, kedy sa zmenilo hodnotové nastavenie spoločnosti a aj právneho poriadku sa do popredia dostáva úprava ľudských práv a v tomto prípade konkrétne ochrana základného práva, práva vlastníckeho a explicitne stanovené pravidlá pre jeho nútené obmedzenie. To je aj dnes možné len vo verejnom záujme, na základe zákona a za náhradu. Nová právna úprava proklamuje predovšetkým riešenie vzťahov medzi vlastníkom pozemkov a prevádzkovateľom distribučnej sústavy na zmluvnom základe.⁹⁶

5.6.2 Vecné bremená v dnešnej právnej úprave

V súčasnosti platná právna úprava rozlišuje dva spôsoby vzniku oprávnení tretích osôb voči vlastníkovi nemovitej veci, pozemku.⁹⁷ Obecným právnym predpisom je občiansky zákonník, ktorý vo svojich ustanoveniach upravuje služebnosť inžénymerské sítě. Tieto vzťahy sú postavené na zmluvnom základe a vlastníkovi nemovitej veci, ktorý je vo výkone svojho vlastníckeho práva obmedzený za toto obmedzenie náleží zmluvne dohodnutá úplata. Ďalšia úprava sa nachádza v špeciálnych predpisoch verejného práva. Tie

⁹⁶ SPÁČIL, J. a kol.: Občiansky zákonník III. Vecná práva (§ 976–1474). Komentár. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 957 – 970.

⁹⁷ SPÁČIL, J. a kol.: Občiansky zákonník III. Vecná práva (§ 976–1474). Komentár. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 958 – 968.

vytvárajú takzvané verejnoprávne obmedzenia vlastníckych práv a priznávajú najčastejšie provozovateľom distribučnej sústavy oprávnenia priamo na základe tohto zákona. Vlastníkovi nemovitej veci, ktorý je vo výkone svojho vlastníckeho práva za toto obmedzenie náleží jednorázová náhrada. Práve tieto obmedzenia je možné nazvať ako takzvané zákonné vecné bremená.

5.6.3 „Zákonné“ vecné bremená

Zákonné vecné bremená upravené v energetickom zákone spočívajú napríklad v oprávnení zriadiť a prevádzkovať distribučnú sieť, vstupovať na cudziu nemovitú vec v súvislosti s vytvorením a prevádzkovaním distribučných sústav alebo v práve odstraňovať a okliešťovať stromové a iné porasty, ktoré ohrozujú prevádzku týchto sústav, alebo právo vstupovať v súlade so zvláštnymi právnymi predpismi do vybraných uzavretých priestorov a zariadení. Tieto oprávnenia existujú vedľa súkromnoprávnej služobnosti inžinierskej siete a ich existencia je viazaná priamo na jednotlivé ustanovenia verejnoprávnych predpisov, k ich zriadeniu nie je potrebné žiadne verejnoprávne rozhodnutie a ani zmluvná dohoda s vlastníkom pozemku. Na druhú stranu, Ústavný súd sa v jednom zo svojich rozhodnutí vyjadril tak, že na právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe verejnoprávnych predpisov, teda na takzvané zákonné vecné bremená, je nutné subsidiárne aplikovať i obecnú úpravu obsiahnutú v občianskom zákonníku. Hoci majú zákonné vecné bremená špecifický režim upravený zvláštnym predpisom a v spôsobe ich vzniku môžeme pozorovať významný verejnoprávny prvok, nie je možné im upierať ani ich presah do súkromnoprávných vzťahov a súkromnoprávny prvok. Aj zákonné vecné bremeno má charakter, ktorý majú vecné bremená súkromnoprávne čiže to, že vlastník pozemku je povinný niečo strpieť, niečo sa zdržať, alebo niečo konať. Špecifická úprava obsiahnutá v predpisoch verejného práva ale často nie je komplexná, preto pokiaľ tieto predpisy nemajú zvláštnu úpravu riadia sa obecnou úpravou občianskeho zákonníka.⁹⁸ Tieto verejnoprávne predpisy, napríklad energetický zákon, ukladajú povinnosť prevádzkovateľovi distribučnej sústavy zriadiť vecné bremeno umožňujúce využitie cudzej nemovitej veci za účelom vystavania a prevádzkovania distribučných sústav. Tento zákon bližšiu úpravu tejto povinnosti neupravuje a iba stanovuje povinnosť sa s vlastníkom nemovitej

⁹⁸ Nález Ústavného soudu z dňa 25.1.2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04.

veci dohodnúť zmluvne. To nás odkáže na občiansky zákonník a úpravu služobnosti inžinierskej siete.

5.6.4 Náhrada za obmedzenie vlastníckeho práva

Náhrady za obmedzenie vlastníckeho práva môžu byť koncipované ako jednorázové, alebo opakujúce sa plnenie. Energetický zákon upravuje náhradu za obmedzenie vlastníka nemovitej veci ako jednorázovú, primeranú náhradu a právo na jej plnenie musí byť uplatnené do dvoch rokov od dňa kedy k obmedzeniu alebo ujme došlo, inak toto právo zaniká.⁹⁹ V prípade jednorázovej náhrady je na ich nárokovanie stanovená prekluzivní lhúta a nárok na túto náhradu by mal byť uplatnený v pomerne krátkej dobe od vzniku obmedzenia. Ústavný súd sa tejto problematike vo svojej judikatúre venoval.¹⁰⁰ Dospel k záveru, že hoci bývajú náhrady obecné koncipované ako jednorázové a aj opakujúce sa plnenia, z právnej úpravy nejde dovodiť nárok výlučne na opakujúce sa plnenie a to že náhrada býva poskytovaná len jednorázovo je legitímne. Ďalej sa Ústavný súd vyjadroval k problematike nesenia nákladov na údržbu služobnej veci. V občianskom zákonníku je táto povinnosť reflektovaná v ustanovení §1263: „*Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet.*“ To znamená, že vecné bremená nejde nikdy vytvoriť a následne užívať úplne bezplatne, ale vždy je potrebné niest' vyššie uvedené náklady. Konkrétna podoba tejto úplaty je ďalej vecou dohody strán. Ústavný súd sa v už spomínanom náleze Pl. ÚS 25/04 vyjadril, že na úpravu tzv. zákonných vecných bremien je nutné subsidiárne aplikovať úpravu občianskeho zákonníka.

5.6.5 Zmeny právnej úpravy v oblasti zákonných vecných bremien

Na zákonné vecné bremená i po 1.1.2014 zostáva stále aplikovateľná právna úprava špeciálnych zákonov. Podľa prechodných ustanovení napríklad energetického zákona zostávajú oprávnenia k cudzím nemovitostem vzniknutých pred účinnosťou tohto

⁹⁹ Postupne je náhrada upravená v ustanovenia §24, §25, §57, §58, §59, §60 a §76.

¹⁰⁰ Nález Ústavního soudu, z dňa 25.1.2005, sp. Zn. Pl. ÚS 25/04.

zákona nedotknuté. Výsledkom je, že ustanovenia dnes už neúčinných právnych predpisov, ktoré upravujú tieto oprávnenia k cudzím nemovitostem zostávajú účinné a aplikovateľné. Na tieto právne vzťahy sa tak aplikuje právna úprava účinná v dobe vzniku týchto právnych vzťahov. Cieľom celej tejto koncepcie je zaistiť stav právnej istoty tam, kde sa jedná o oprávnenia tretích osôb k cudzím nemovitým veciam¹⁰¹. Obsah týchto vzťahov by nemal podliehať zmenám pri každej zmene právnej úpravy dotknutého odvetvia. Táto problematika bola podrobená posúdeniu jej ústavnosti Ústavným súdom. Ten dovodil, že vyššie popísaný spôsob riešenia nie je v rozpore s ústavným poriadkom nakoľko tieto ustanovenia sú prejavom kontinuity oprávnení k cudzím nemovitým veciam. Je to ustanovenie, ktoré sa dotýka vlastníckych vzťahov a pre tie platí zásada zákazu retroaktivity. Vznik právnych vzťahov a aj nároky z toho vzniknuté pred účinnosťou novej úpravy sa preto zásadne posudzujú podľa predpisov účinných v dobe ich vzniku.¹⁰²

5.7 Služebnosť inžénymrské síte v občianskom zákonníku

Služobnosť, servitudes, môže byť charakterizovaná ako vecné právo k veci cudzej, spočívajúce v nekonaní povinnej osoby a totot môže mať podobu *povinnosti niečo strpieť*, alebo *sa niečoho zdržať*. Výnimkou z toho, že služobnosť je vecné právo k veci cudzej je úprava takzvanej *vlastníckovej služobnosti*, kedy si vlastník môže zaťažiť služobnosťou iný jeho pozemok. Jej predmetom, čiže služobnou vecou môže byť len pozemok a význam jej vytvorenia vystupuje do popredia pri predaji pozemku zaťaženého touto služobnosťou. Vlastník si tak môže zaistiť prístup na pozemok, ktorý nepredáva ale na ktorý sa dá dostať len cez pozemok, ktorý je predmetom scudzenia. Povinnú osobu určuje vlastníctvo k služobnej veci. Obecne platí, že služobnosť zmenou vlastníka služobnej veci nezaniká. Primárnym účelom služobnosti je zlepšenie hospodárskeho postavenia konkrétnej osoby, jej obsahom ale nie je právo na služobnú vec, alebo jej hodnotu. Služobnosť je možné zriaďiť, v súlade s ustanovením §1260 občianskeho zákonníka, zmluvou, pořízením pro prípad smrti, vydržením na základe zákona a nakoniec rozhodnutím orgánu verejnej moci. Služebnosť inžénymrské síte ktorej sa budem venovať v nasledujúcej časti je možné vytvoriť aj v rámci vyvlastňovacieho konania. Občiansky zákonník obsahuje

¹⁰¹ SPÁČIL, J. a kol.: Občiansky zákoník III. Vecná práva (§ 976–1474). Komentár. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 953.

¹⁰² Nález Ústavního soudu, z dňa 18.11.2003, sp. zn.: I. ÚS 137/03.

demonštratívny výčet služobností, ktoré delí na služobnosti pozemkové a služobnosti osobné. Keď je oprávnený subjekt individualizovaný vlastníctvom k nemovitej veci ide o služobnosti pozemkové, ak oprávnený subjekt takto individualizovaný nie je, ide o služobnosti osobné. Jednotlivé typy služobností upravuje vymedzením ich obsahu. Po vzore celej koncepcie občianskeho zákonníka, ktorý sa snaží do právnych vzťahov zasahovať kogentnou úpravou čo najmenej (len tam kde je to nutné a kde je verejný záujem aby tieto vzťahy boli upravené náležite a dôsledne) je práve úprava služobností dispozitívna a nič nebráni tomu, aby si účastníci týchto zmluvných vzťahov upravili svoje práva a povinnosti odlišne zmluvne. To, že budú tieto práva a povinnosti verejnou ľahko zistiteľné zaisťujú ich evidencia v katastre nemovitostí. Zákonodarca považuje jednotlivé ustanovenia upravujúce služobnosti za vodítka, ktoré naznačí zmluvným stranám na čo majú pri úprave vzájomných vzťahov pamätať a rovnako bude nápomocné aj rozhodovacej praxi súdov.

Logicky a z praktických dôvodov občiansky zákonník vo svojej tretej časti Absolutní majetková práva v pododdielke venovanom pozemkovým služobnostiam upravuje v ustanoveniach §1267 – 1268 služobnosť inžinierskej siete. Táto služobnosť zakladá *právo na služobnom pozemku zriadiť, alebo cez tento pozemok viesť vodovodné, kanalizačné, energetické, alebo iné vedenie, prevádzkovať ho a udržiavať. Zároveň upravuje povinnosť vlastníka zdržať sa všetkého, čo vedie k ohrozeniu inžinierskej siete a povinnosť umožniť vstup oprávnenej osobe za účelom prehliadky alebo údržby tejto siete pokiaľ je to s vlastníkom pozemku dopredu zjednané. Vlastníkovi pozemku musí byť zároveň oprávnenu osobou sprístupnená dokumentácia inžinierskej siete v dohodnutom rozsahu, alebo v rozsahu nutnom k ochrane záujmov vlastníka pozemku.*

K úprave tohto druhu služobnosti zákonodarca pristúpil na základe požiadaviek praxe. Dôvodová správa pripúšťa, že hoci sa služobnosť vzťahuje len k pozemku, nie je vylúčené, aby služobnou vecou bola i iná nemovitá vec než pozemok a v tomto prípade sa právne vzťahy k inej nemovitej veci upravia analogicky. Inou nemovitou vecou než je pozemok môže byť napríklad stavba, ktorá nie je súčasťou pozemku, podzemná stavba so samostatným účelovým určením, alebo stavba dočasná. Rovnako takou vecou môže byť napríklad ložisko vyhrozených nerostů, pokiaľ je nevyhnutné⁴⁰³ cez toto ložisko viesť

⁴⁰³ KINDL, M. Právo nemovitostí. 1. vydání. Praha: C.H.Beck. 2015. s. 262 – 263.

inžiniersku sieť. To, že ložisko je nemovitou vecou vyplýva z toho, že ho bez porušenia nejde preniesť z miesta na miesto a z ustanovení horného zákona, kde z §7 a contrario dovodíme, že ložiská vyhrazených nerostů nie sú súčasťou pozemku. Obsahovo je vymedzenie tejto služobnosti v zásade zhodné s vyššie popísanými zákonnými vecnými bremenami, rozdiel je v spôsobe vzniku a v tom, že zákonné vecné bremená nie sú predmetom evidencie katastra nemovitostí. Vzhľadom k tomu, že ustanovenie §509 občianskeho zákonníka vytvára výnimku zo zásady *superficies solo cedit*, kedy liniové stavby nie sú súčasťou pozemku, sú považované za samostatnú vec. V zásade potom ide o stavbu na cudzom pozemku a oprávnenie ju na tomto pozemku postaviť plynie práve z toho, že existuje služobnosť tohto typu.¹⁰⁴

Služobnosť vzniká najčastejšie zmluvou, ktorá je spojená s vkladom práva do katastra nemovitostí a ktorá zakladá právo oprávneného zo služobnosti na vlastné náklady na služobnom pozemku vytvoriť, alebo cezeň viesť inžiniersku sieť, prevádzkovať ju a udržiavať. To, že služobnosť vzniká zápisom do verejného zoznamu – v prípade pozemku je to kataster nemovitostí, vyplýva z ustanovenia §1262 občianskeho zákonníka. Služobnosť je predmetom evidencie katastra nemovitostí. Obecne pre posúdenie toho, či sa právo odpovedajúce služobnosti zapisuje do katastra nemovitostí je rozhodujúce či sa v katastre nemovitostí eviduje zaťažená vec, nie to, či sa tam eviduje vec panujúca.¹⁰⁵ Občiansky zákonník výslovne neupravuje rozsah v akom by mala byť táto služobnosť vytvorená. Domnievam sa ale, že rozsah v akom by mala byť zjednaná je možné dovodiť z dikcie ustanovenia §1267, ktorý stanovuje právo vlastným nákladom *vhodným a bezpečným* spôsobom zriadiť inžiniersku sieť, ďalej ukladá povinnosť vlastníkovi pozemku umožniť vstup oprávnenej osobe naň po nevyhnutnú dobu a *nutnom rozsahu* za účelom prehliadky a údržby siete. Toto ustanovenie je podľa môjho názoru koncipované tak, aby vlastníka služobného pozemku vecné bremeno zaťažovalo v čo najmenšom rozsahu a to aj už len v prípade údržby siete po jej zriadení. Na druhej strane musí poskytnúť dostatočný priestor oprávnenej osobe sieť na pozemku postaviť a udržiavať ju. Ako som sa vyjadrila vyššie, existuje mnoho druhov inžinierskych sietí a každá kladie špecifické požiadavky na svoje vytvorenie. U každej sa používa iná technológia, ktorá v neposlednom

¹⁰⁴ ŠVESTKA, J. DVOŘÁK, J. FIALA, J. a kol. Občianský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer. 2014. s. 765 – 769.

¹⁰⁵ Rozsudok Městského soudu v Praze z dňa 30.4.1997, sp.zn. 33 Ca 42/97-5.

rade napreduje a vyvíja sa. Do budúca by bolo zrejme nerozumné do zákona vsadiť ustanovenie upravujúce presný rozsah tejto siete, nakoľko zákonodarca dnes nedokáže predikovať ako sa bude spoločnosť, technológia a vzťahy v nej vyvíjať. Nakoniec, práve z dispozitívneho charakteru týchto ustanovení sa dá dovodiť, že je výlučne na stranách týchto vzťahov aký rozsah si dojednávajú. Toto podľa môjho názoru potvrdzuje aj odstavec tri ustanovenia §1267, podľa ktorého musí byť vlastníčkovi pozemku sprístupnená dokumentácia inžinierskej siete v zjednanom rozsahu a pokiaľ zjednaný nebol tak v rozsahu nutnom k ochrane jeho záujmov. Taktiež je tu potvrdená skutočnosť, že strany musia mať svoje právne vzťahy upravené minimálne v rozsahu ktorý je nutný pre výkon, prípadne ochranu ich práv a záujmov, ale presný rozsah tu vymedzený taktiež nie je. Na základe ustanovenia §1152 občianskeho zákonníka, pokiaľ sa rozdelí zaťažená vec a vecné bremeno postihuje len jeden z rozdelených dielov, služobnosť zaniká na dieloch ostatných, ňou nezaťažených. Právna úprava podľa Kindla smeruje k tomu, aby zaťaženie služobnosťou nepostihovalo tú z novej veci u ktorej to prakticky nemá zmysel.¹⁰⁶ A nakoniec je tu aj ustanovenia §1258 občianskeho zákonníka, ktorý upravuje obecné rozsah služobnosti tak, že zahrňuje všetko, čo je nutné k jej výkonu a pokiaľ nie je zjednaný posúdi sa podľa zvyklostí. Nevidím teda dôvod na to, aby pokiaľ si to samozrejme zmluvné strany výslovne nedohodnú, bol pozemok zaťažený služobnosťou vo väčšom rozsahu než je nevyhnutné. Praktickým problémom, ktorý môže pri tejto služobnosti vzniknúť je rozsah ochranných a bezpečnostných pásiem existujúcich na základe verejnoprávnej úpravy. Na ich existenciu nemyslí napríklad ani energetický zákon vo svojich ustanoveniach týkajúcich sa zákonných vecných bremien. Ten obsahuje úpravu zákonných vecných bremien a aj ochranných pásiem vzájomne ich neprepája a nepožaduje, aby sa rozsah vecného bremena kryl s rozsahom ochranného pásma. Platí ale to, že obsah a predmet služobnosti zmluvne zriadenej by nemal byť totožný s rozsahom ochranného pásma a s obmedzeniami z toho plynúcimi. Chýbal by totiž zákonný dôvod na vklad tohto práva do katastra nemovitostí. Ochranné a bezpečnostné pásma nie sú predmetom rozhodovania vyvlastňovacieho konania a tieto obmedzenia nie sú brané v úvahu ani pri vyhotovovaní znaleckého posudku, ktorý je vytváraný za účelom stanovenia náhrady za zriadenie služobnosti inžinierskej siete.¹⁰⁷ Nakoniec túto problematiku uzavriem názorom Szaba, podľa ktorého

¹⁰⁶ KINDL, M. Právo nemovitostí. 1. vydání. Praha: C.H.Beck. 2015. s. 252.

¹⁰⁷ SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 968.

sa právna úprava energetického zákona prikláňa k vymedzeniu obsahu služobnosti jej účelom. To odvodzuje z ustanovení, ktoré požadujú vznik práva služobnosti v takom rozsahu aby umožnil na cudzej nemovitej veci inžiniersku sieť zriadiť a prevádzkovať. Podľa neho je nedostatočné vymedzenie služobnosti v takom rozsahu aby umožnila len prechod inžinierskej siete (tento názor zastáva Handrlica).¹⁰⁸

5.8 Problematické oblasti v právnej úprave

Na záver kapitoly venovanej líniovým stavbám by som rada a v krátkosti uviedla niekoľko problematických oblastí ich právnej úpravy.

Podľa ustanovenia §1302 občianskeho zákonníka, pokiaľ služobnosť slúži prevádzke závodu, táto služobnosť nezaniká prevodom, alebo prechodom závodu, alebo takej časti, ktorá bude prevádzkovaná ako samostatný závod. Problémom je, že jediné čo stanoví je, že služobnosť nezaniká, ale nehovorí nič o tom, že by služobnosť aj prechádzala na nadobúdateľa podniku, alebo jeho časti. Pokiaľ má mať toto ustanovenie zmysel, je nutné ho vykladať tak, že služobnosti zároveň aj prechádzajú na nadobúdateľa podniku, prípadne jeho časti. Ďalej dikcia tohto ustanovenia hovorí, že služobnosť prechádza len, keď časť podniku aj bude ako samostatný závod prevádzkovaná. Oproti tomu ale ustanovenie §502 občianskeho zákonníka je postavené na tom, že je výlučne na vôli podnikateľa, či bude určitú časť podniku prevádzkovať ako samostatný závod a tak isto môže dôjsť k predaju zariadenia, ktoré ako samostatný závod ani prevádzkované byť nemôže. Pre takéto prípady bude nutné zriadiť novú služobnosť.¹⁰⁹

Ako problematické sa môže zdať aj ustanovenie §1299 občianskeho zákonníka upravujúce zánik služobností. K zániku služobnosti je vyžadovaná trvalá zmena pre ktorú už služobná vec nemôže slúžiť panujúcemu pozemku alebo oprávnenej osobe. Pokiaľ nastane trvalá zmena, ktorá vyvolá hrubý nepomer medzi zaťažením služobnej veci a na druhej strane výhodou oprávnenej osoby, alebo panujúceho pozemku, môže sa vlastník služobnej veci domáhať jej obmedzenia alebo zrušenia. Zistenie hrubého nepomeru bude

¹⁰⁸ SZABO, V.: Energetická soustava v novém občanském zákoníku. Právní rozhledy: 2014, 7, s. 240.

¹⁰⁹ SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 969.

ale výhradne skutkovou otázkou a je na úvahe rozhodujúceho orgánu v konkrétnom prípade. V súvislosti s problémom odstraňovania starej energetickej infraštruktúry môže nastať problém v dôsledku toho, že vlastníak zaťaženého pozemku nedisponuje účinným a jednoznačným právnym nástrojom smerujúcim k zániku neužívaného práva služobnosti a je to postavené výlučne na individuálnom posúdení orgánu, ktorý v danom prípade rozhoduje. Toto môže viesť k zdržanlivosti a nechote uzatvárať zmluvy o zriadení služobnosti inžinierskej siete na dobu neurčitú.¹¹⁰

Zákonné vecné bremená neboli nikdy predmetom evidencie vo verejných zoznamoch a ani dnes nie sú. Legislatíva platná v období 1948 – 1989 priamo vylučovala ich evidenciu vo verejných zoznamoch. Dnešný právny stav je taký, že vecné bremená zriadené na základe občianskeho zákonníka z roku 1964 a služobnosť inžinierskej siete predmetom evidencie vo verejných zoznam, v katastre nemovitostí sú, zákonné vecné bremená nikde zaznamenané nie sú. Ich existenciu dokazuje len predmetné rozhodnutie o prípustnosti stavby, resp. stavebné povolenie, prípadne obdobný dokument. V tomto ohľade záleží na konkrétnej situácii. Zákonodarcia mal snahu tento problém riešiť v rámci právnej úpravy niekoľko krát. Jedným z pokusov bola povinnosť stanovená vlastníkom podzemných vedení telekomunikačnej siete, ktorý mali do 5 rokov od účinnosti novely zákona predložiť katastrálnemu úradu návrh na záznam vecného bremena vzniknutého pred jej účinnosťou. Po praktických skúsenostiach s tým, aká nevydarená bola táto právna úprava došlo aj k jej zrušeniu. Ďalším pokusom bola úprava prijatá v energetickom zákone, kedy malo opäť dôjsť k premietnutiu existujúcich vecných bremien do evidencie katastra nemovitostí. Toto ustanovenie §98, odstavec 13 bolo novelou energetického zákona účinnou od 1.1.2016 taktiež zrušené. Praktické dôsledky tejto nie celkom vydarenej úpravy sú také, že niektoré verejnoprávne obmedzenia vlastníckych práv k nemovitým veciam vo verejných zoznamoch evidované sú, iné nie.

¹¹⁰ SZABO, V.: Energetická soustava v novém občanském zákoníku. Právní rozhledy: 2014, 7, s. 240.

6. Pozemní komunikace

Líniová stavba je nadradeným pojmom nielen pre inžinierske siete. Vedľa inžinierskych sietí medzi líniové stavby určite náležia aj stavby dopravnej infraštruktúry, z ktorých veľkú skupinu tvoria pozemní komunikace. Líniová stavba je taká u ktorej prevláda jeden rozmer nad iným a to dĺžka nad jej šírkou a výškou. Pokiaľ bude prijatá táto obecná definícia líniovej stavby môžem uzavrieť, že pod ustanovením §509 občianskeho zákonníka spadajú aj pozemní komunikace. To aj napriek tomu, že demonštratívny výčet, ktorý obsahuje ustanovenie §509 občianskeho zákonníka sa nezmenil, čo je podľa Pavlíka možné považovať za chybu.¹¹¹

Právna úprava pozemních komunikací je obsiahnutá predovšetkým v zákone č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Pozemní komunikace je podľa jeho ustanovenia §2 *dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti*. Pozemní komunikace delíme na dálnice, silnice, místní komunikace a účelové komunikace. Pozemní komunikace sú zo zásady superficies solo cedit vyňaté na základe ustanovenia §9 tohto predpisu, ktoré znenie bolo s účinnosťou od roku 2016 novelizované. Na základe tejto novelizácie *stavba dálnice, silnice a místní komunikace není součástí pozemku*. To bolo podľa dôvodovej správy v dnešnom zákone o pozemních komunikacích zakotvené práve s ohľadom na ustanovenia §498, §506 a §509 občianskeho zákonníka. V nadväznosti na ustanovenie §498 občianskeho zákonníka zákonodarca považoval za vhodné v zákone jasne stanoviť, že stavba dálnice, silnice a místní komunikace nie je súčasťou pozemku, ale je samostatnou vecou. Zakotvenie tejto výnimky zo zásady superficies solo cedit je podľa nej žiaduce, nakoľko priamo zákon o pozemních komunikacích stanoví, kto je ich vlastníkom, s výnimkou účelové komunikace. K tomuto určeniu zákonodarca pristúpil, aby sa vyhol budúcim možným výkladovým problémom, podľa neho by ale aj bez tohto výslovného ustanovenia nebolo možné splynutie stavby pozemní komunikace a pozemku, pretože zákon priamo stanoví jednotlivých vlastníkov pozemních komunikací.¹¹² Podľa Kočího je

¹¹¹ PAVLÍK, M. Inženýrské sítě a liniové stavby. Soukromé právo. 2017, 1, s. 5.

¹¹² Důvodová zpráva In: VLÁDA. Vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Praha: Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 2014. Sněmovní tisk 374/0, 7. volební období. str. 47 – 48.

táto zmena v prospech vlastníkov pozemných komunikácií, najčastejšie verejnoprávnych korporácií, ktoré nemusia zložito dokazovať, že stavba umiestnená na cudzom silničnom pozemku nie je jeho súčasťou, ale je samostatnou nemovitou vecou.¹¹³ Silniční pozemky definuje zákon o pozemných komunikáciách ako pozemky, na *nichž je umiesteno těleso dálnice, silnice a místní komunikace a silniční pomocný pozemek*.¹¹⁴

Charakter stavby bude mať pozemní komunikace, konkrétne dálnice a silnice vždy a vo väčšine prípadov tomu tak bude aj u místní komunikace. Aj napriek tomu, že majú charakter samostatnej nemovitej veci sa nezapisujú do katastra nemovitostí. Sú v ňom evidované len ako druhy pozemku so spôsobom využitia.¹¹⁵ Evidencia v katastre ale nie je rozhodujúca, pokiaľ v ňom bude pozemok evidovaný inak a pozemní komunikace sa na ňom bude nachádzať pôjde stále o pozemní komunikaci.¹¹⁶ Doklad o vlastníctve pozemní komunikace preto nie je výpis z katastra nemovitostí, ale iný doklad, ktorý preukazuje vlastnícke právo k nej. Môže ním byť napríklad zmluva o prevode vlastníckeho práva k pozemní komunikaci,. Údaje o vlastníctve pozemných komunikácií sú vedené v Centrální evidenci pozemných komunikácií.

Tomu, že je nutné oddeľovať stavbu pozemní komunikace od silničného pozemku a mať ich za dve samostatné veci nebola judikatúra naklonená vždy a rozhodnutia v tomto smere sa vyvíjali. Pokiaľ by dnes bolo obecné pripustené, že pozemní komunikace je súčasťou pozemku v mnohých prípadoch by sa mohlo stať, že místní komunikace by bola vo vlastníctve fyzickej, alebo právnickej osoby, ktorá je vlastníkom silničného pozemku pod ňou a jej vlastníkom by už naďalej nebola obec. Toto by sa rovnako mohlo týkať aj silnic, ktoré by nemuseli byť vo vlastníctve krajov, alebo štátu. Tento právny stav by zákonodarca mohol len ťažko pripustiť, ako uvádza Kočí. U stavby dálnice, silnice a místní komunikace je teda jej právna povaha definitívne vyriešená tak, že je samostatnou nemovitou vecou, nie je súčasťou silničného pozemku a môže mať odlišného vlastníka, než je vlastníkom silničného pozemku. Problémom býva, hlavne u místní a účelové ko-

¹¹³ KOČÍ, R. Zákon o pozemných komunikáciách s komentářem, provádějíci vyhláškou a vzory správních rozhodnutí jiných právních aktů. Praha: Leges. 2018. s. 50.

¹¹⁴ PAVLÍK, M. Inženýrské sítě a liniové stavby. Soukromé právo. 2017, 1, s. 5.

¹¹⁵ KOČÍ, R. Zákon o pozemných komunikáciách s komentářem, provádějíci vyhláškou a vzory správních rozhodnutí jiných právních aktů. Praha: Leges. 2018. s. 14.

¹¹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu z dňa 15.11. 2007, sp.zn. 6 Ans 2/2007 – 128.

munikace, určit' kedy ide o stavbu pozemní komunikace spojenú so zemou pevným základom a tým pádom ide o samostatnú nemovitú vec a kedy je to len úprava povrchu pozemku. V tomto smere napomáha pomerne rozsiahla súdna judikatúra.¹¹⁷

Spojenie so zemou pevným základom definoval Ústavný súd vo svojom náleze ako spojenie kedy nejde vec oddeliť od zeme bez toho aby došlo k porušeniu tejto veci. Pevné spojenie by zároveň malo byť také, aby bolo schopné odolať prírodným vplyvom. Zo stavebného hľadiska je pevným základom základová a priestorová konštrukcia jednoznačne geometricky a fyzikálne definovaná pre konkrétny stavebný objekt, v konkrétnej lokalite a v konkrétnych podmienkach.¹¹⁸

Samostatná nemovitá vec bola judikatúrou definovaná ako oddeliteľný kus vonkajšieho sveta, ktorý tvorí samostatnú vec, nie súčasť veci inej, v danom prípade pozemku. O taký oddeliteľný kus vonkajšieho sveta nemôže ísť tam, kde bol povrch pozemku spracovaný navrstvením prírodných stavebných materiálov tak, že nejde určiť jasnú hranicu kde začína pozemok a končí stavba. Pokiaľ bude povrch komunikácie vytvorený tak, že jeho odstránenie nebude možné bez jeho zničenia, alebo aspoň podstatného zhoršenia zjazdovosti, schodnosti, je možné takúto komunikáciu klasifikovať ako samostatný predmet občianskoprávných vzťahov.¹¹⁹

Nakoniec celú problematiku súhrnne vyhodnotil Nejvyšší správní soudu v rozhodnutí sp.zn. 5 As 62/2008 – 59 a veľmi trefne a pomerne jednoducho, ale jasne všetky argumenty zhrnul vo svojom článku Skála. Prvým argumentom je, že podľa Nejvyššího soudu místní komunikace může být za určitých okolností samostatnou vecou to isté ale logicky platí aj o účelové komunikaci. Ďalej zákon o pozemních komunikacích predvída vlastníctvo účelovej komunikácie, vlastnícke právo sa ale môže vzťahovať len k samostatnej veci. Vždy je ale potrebné posudzovať či je pozemních komunikace samostatnou vecou, alebo súčasťou pozemku. Musí to byť stavba ako vec v právnom zmysle, ktorá je so zemou spojená pevným základom. To, ako je pevný základ charakterizovaný som uviedla vyššie. Rozhodujúce v tom, či sa jedná o stavbu spojenú so zemou pevným základom nikdy nemôže byť len to, či ide stavbu oddeliť od zeme, ale aj to, či to nie je súčasť

¹¹⁷ KOČÍ, R. Zákon o pozemních komunikacích s komentářem, provádějíci vyhláškou a vzory správních rozhodnutí jiných právních aktů. Praha: Leges. 2018, s. 62 – 65.

¹¹⁸ Nález Ústavního soudu z dňa 6.5.2003, sp. zn.: I. ÚS 483/01.

¹¹⁹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu z dňa 11.9.2009, sp.zn.: 5 As 62/2008 – 59.

pozemku, ktorá podľa svojej povahy k pozemku náleží. Významným hľadiskom je možnosť určiť kde končí pozemok a začína stavba. Existencia tejto hranice svedčí o tom, že sa môže jednať o samostatnú vec. Nakoniec, pokiaľ bude povrch komunikácie vytvorený tak, že ho nebude možné odstrániť bez zničenia jeho podstaty môže ísť o samostatnú vec. Ďalej sa autor článku vyjadruje aj k účelu, ku ktorému pozemní komunikácie slúži. Na margo toho uvádza, že podľa súdnej judikatúry je u všetkých druhov komunikácií rozhodujúci ich hlavný účel, čiže spojovacia, dopravná funkcia – v dôsledku obmedzenia prístupu na komunikáciu by došlo k podstatnému obmedzeniu prístupu na pozemky. Pozemní komunikácie má obvykle dominantný význam sama o sebe, bez ohľadu na pozemok, pretože plní funkciu dopravnej cesty. Z dôvodu, že napríklad betónová plocha, ktorá slúži na odkladanie materiálu nenapĺňa toto kritérium je súčasťou pozemku a nie samostatnou vecou. Po vyhodnotení práve funkčného hľadiska bolo možné betónovú plochu považovať za súčasť pozemku. Pri posúdení pozemní komunikácie obdobného stavebne – technického charakteru, by ale súd postupoval inak. Práve pre funkciu dopravnú, spojovaciu a komunikačnú môže byť pozemní komunikácie posúdená ako samostatná vec.

Proti vyššie zmieneným argumentom ale existujú i presvedčivé protiargumenty. Jedným z nich je napríklad ten, že vlastníctvo pozemní komunikácie upravené v zákone o pozemných komunikáciách ide chápať tak, že vlastnícke právo, ktoré podľa tohto zákona náleží v ňom určeným subjektom platí len pre prípady kedy je pozemní komunikácie samostatnou vecou a nejde si ho vysvetľovať tak, že z komunikácie vec samo o sebe vytvorí. Zákon o pozemných komunikáciách totiž v ustanovení §9 určuje kto je vlastníkom ktorej kategórie pozemní komunikácie a z toho plynú argumenty o tom, že predmetom vlastníckeho práva môže byť len samostatná vec. Pokiaľ teda zákon o pozemných komunikáciách predpokladá vlastníctvo účelovej komunikácie mala by byť samostatnou vecnou a nie súčasťou pozemku. V opačnom prípade by ustanovenie určujúce jej vlastníka nemalo význam, pretože jej vlastníkom by bol určený na základe vlastníckeho práva k pozemku. Ďalej je možné protiargumenty dohľadať aj v judikatúre posudzujúcej hranicu hrádze, ktorá vodní dílo oddeľuje od pozemku a jej stavebné prevedenie.¹²⁰ Súd tu judikoval, že pre zistenie právnej povahy hrádze je významné zistenie hranice medzi pozemkom a touto stavbou, nie je to ale určujúce. Existujú totiž stavby, kde hranica medzi nimi a pozemkom je ťažko

¹²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu z dňa 26.8.2003, sp.zn.: 22 Cdo 1221/2002.

zistiteľná a aj napriek tomu ide o samostatné veci a nie súčasť pozemku. Napríklad pri rozvodoch vody, alebo plynu nejde presne určiť kde končí ich uloženie v zemi a začína zem pozemku. Opäť je teda určenie hranice pozemku a stavby jedným z kritérií, ale nie je to určujúce pre posúdenie ich charakteru.¹²¹ Je nutné uzavrieť, že judikatúra vyjadrujúca sa k povahe účelových komunikácií je postavená na reštriktívnom výklade.¹²²

Na záver tejto kapitoly by som problematiku pozemných komunikácií zakončila názorom Pavlíka: „*existuje celá škála pozemných komunikácií a drah, ktoré výslovně podle speciálních predpisů nejsou vyjmuty ze zásady superficies solo cedit, novelizací §509 občianskeho zákoníka však mohou být pokládány za samostatné nemovité věci*“¹²³ Podľa môjho názoru pri ich posúdení bude potrebné sa odraziť od zmienených kritérií, závery sa ale budú líšiť, nakoľko vždy bude záležať na individuálnej charakteristike tej ktorej pozemnej komunikace.

¹²¹ SKÁLA, M. Mění se posuzování plošných staveb. DaP – Daně a právo v praxi. Wolters Kluwer. 4.3.2010.

¹²² SKÁLA, M. Mění se posuzování plošných staveb. DaP – Daně a právo v praxi. Wolters Kluwer. 4.3.2010.

¹²³ PAVLÍK, M. Inženýrské sítě a liniové stavby. Soukromé právo. 2017, 1, s. 5.

7. Právo stavby

Jedným z inštitútov upravený v občianskom zákonníku, ktorý prelamuje zásadu superficies solo cedit je právo stavby. Toto právo je zaradené medzi vecná práva k veci cudzej a je upravené v ustanoveniach §1240 a nasledujúcich občianskeho zákonníka:

„Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.“

Spočíva v oprávnení mať stavbu na pozemku iného vlastníka a táto stavba sa nestáva, aj napriek zásade superficies solo cedit, súčasťou pozemku. Ja osobne by som vnesenie práva stavby do zákona zhodnotila ako niečo, čo prirodzene sprevádza zásadu superficies solo cedit, nakoľko predstavuje prielom do tohto znovu-navráteného princípu. Umožňuje totiž legálne zriadiť stavbu na pozemku iného vlastníka a reguluje tak právne vzťahy v prípade realizácie tejto stavby. Vlastník pozemku zaťaženého právom stavby je preto vo výkone svojho vlastníckeho práva obmedzený, nakoľko je povinný niečo strpieť, niečo sa zdržať.

Nemovitou vecou je vec, ktorú podľa ustanovenia §498 občianskeho zákonníka za nemovitú prehlási zákon a toto občiansky zákonník robí vo svojom ustanovení §1242, kedy právo stavby výslovne prehlasuje za vec nemovitú. Je potrebné upozorniť na to, že stavba, ktorá je postavená na základe práva stavby nie je vecou nemovitou, ale je jeho súčasťou a zároveň podlieha úprave ustanovení o veciach nemovitých. Na základe komentárovej literatúry toto platí aj napríklad o podzemných stavbách so samostatným účelovým určením. Dôsledkom toho je, že tým, že zanikne stavba vystavaná na základe práva stavby samotné právo stavby nezaniká, ale pretrváva ďalej nezávisle na tejto skutočnosti. Predmetom vlastníckeho práva je totiž právo stavby a nie stavba samotná.¹²⁴ V tomto však Kindl vidí problém a konštatuje, že veci sú buď hmotné, alebo nehmotné a v dôsledku vyššie popísanej situácie je tak vec hmotná súčasťou veci nehmotnej čo podľa neho popiera význam párovej kategorizácie vecí. Pokiaľ stavba ako súčasť práva stavby a právo stavby predstavujú v právnom zmysle jednu vec, tak táto vec nemôže mať povahu z časti

¹²⁴ SPÁČIL, J. a kol.: Občiansky zákoník III. Vecná práva (§ 976–1474). Komentár. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 896 – 897.

hmotnú a z časti nehmotnú. Z toho vyvodzuje, že pojem súčasť veci sa v tomto prípade používa v inom pojatí než je obvyklé. Dochádza k záveru, že občiansky zákonník pojem súčasť veci len pre súčasť vecí v zmysle ustanovenia §505 nevyhradil. Toto tvrdenie demonštruje na príklade spoločného jmění manželů kedy auto, respektíve vlastnícke právo k nemu, ktoré je jeho súčasťou môže byť voľne prevoditeľné a bolo by nezmyselné uplatňovať tu tvrdenie, že predsa nemôže byť predmetom samostatných právnych vzťahov pretože je to súčasť spoločného jmění manželů a v dôsledku toho nemá vlastný právny osud. Tomu zodpovedá aj fakt, že stavba ktorá je súčasťou práva stavby môže byť predmetom nájmu, alebo pachtu, alebo môže byť rozdelená na jednotky. Má tak právny režim samostanej nemovitej veci, ktorý by ale mať nemohla pokiaľ by bola súčasťou práva stavby ako jeho súčasť v zmysle ustanovenia §505 občianskeho zákonníka a nepredstavoval by samostatný objekt práv.

7.1 Vznik práva stavby

Právo stavby môže byť zriadené k stavbe už existujúcej, ale aj stavbe budúcej, od toho sa následne odvíjajú napríklad práva a povinnosti stavebníka a vlastníka pozemku a samotný obsah zmluvy na základe ktorej môže právo vzniknúť. Súčasne je dôležité podotknúť, že právo stavby nemusí byť zriadené len k pozemku na ktorom stojí stavba, ale môže zaťažiť aj iné pozemky, ktoré slúžia k lepšiemu využívaniu tejto stavby. V prípade už existujúcej stavby môže stavebník nadobudnúť právo stavby za účelom napríklad jej rekonštrukcie, ale aj naopak, vôbec nemusí vykonať akúkoľvek stavebnú zmenu alebo činnosť. Nakoniec nie je ani podstatné, či je táto stavba súčasťou pozemku, alebo nie. Aj pokiaľ by jeho súčasťou bola je možné aby k nej stavebník nadobudol právo stavby. To Kindl odôvodňuje tým, že zákon proste stavebníkovi umožňuje stavbu na pozemku *mat'*. V tomto prípade prestáva byť stavba súčasťou pozemku a stáva sa súčasťou práva stavby.¹²⁵

Toto právo zároveň nejde zriadiť len k časti už existujúcej stavby. Sama dôvodová správa k občianskemu zákonníku uvádza, že sa zámerne hovorí o celej stavbe, aby bolo jasné, že takéto právo nejde zriadiť len k časti stavby. Naopak vyvstáva otázka, či môže byť jeden pozemok zaťažený viacerými právami stavby. Odborná literatúra nevyklučuje, aby

¹²⁵ KINDL, M. Právo nemovitostí. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, s. 199 – 200.

bol pozemok súčasne zaťažený právom mať stavbu na jeho povrchu a právom mať stavbu pod ním. V tomto prípade sa ide odvolať aj na základnú zásadu, že čo nie je zákonom zakázané, je dovolené. Jedinou limitáciou v tomto prípade môže byť faktická výmera a možnosti, ktoré samotný pozemok ponúka. Je však žiadúce upozorniť na ustanovenie §1241 občianskeho zákonníka, ktoré jasne stanovuje, že právo stavby nie je možné zriaďiť, pokiaľ na pozemku viazne právo priečiace sa účelu práva stavby. Samotné ustanovenie nevyklučuje existenciu dvoch paralelne existujúcich práv stavby, nesmie to byť ale vylúčené fakticky. Inak nič nebráni tomu, zaťažiť pozemok viacerými právami stavby.

126

Právo stavby vzniká na základe *zmluvy*, *vydržaním*, alebo na základe *rozhodnutia orgánu verejnej moci*.

Pokiaľ je právo stavby zriadené *zmluvou*, tak vzniká až zápisom do katastru nemovitostí. Zmluva musí byť uzavretá medzi vlastníkom pozemku a osobou, ktorá hodlá mať na tomto pozemku stavbu. Vzhľadom k tomu, že právo stavby je na základe ustanovení občianskeho zákonníka nemovitou vecou a právo stavby je vecným právom, musí byť zmluva uzavretá v písomnej forme a podpisy strán musia byť na tej istej listine. Podstatné náležitosti tejto zmluvy sú podľa môjho uváženia pomerne jasné. Tými sú označenie zmluvných strán a označenie pozemku, vymedzenie predmetnej stavby a to už existujúcej, alebo tej, ktorá má byť na základe neho zriadená, stanovenie doby trvania práva stavby a na nakoniec uvedenie prípadnej úplaty za právo stavby alebo toho, že ide o právo bezplatné. Medzi fakultatívne náležitosti môžeme označiť napríklad záväzok stavebníka zhotoviť stavbu do určitej doby, záväzok postaviť stavbu podľa určitých parametrov alebo to, že stavbu nepostaví bez príslušných verejnoprávných povolení. Ďalej je možné podmieniť určité právne jednania stavebníka súhlasom vlastníka pozemku. Ako príklad môžem uviesť to, že stavba zriadená na základe práva stavby môže byť predmetom nájmu. Vlastník pozemku si ale môže vyhradiť takúto nájomnú zmluvu najskôr odsúhlasiť. Rovnako si môže vyhradiť súhlas so zaťažením práva stavby. Obecne platí, že vlastník pozemku má predkupné právo k právu stavby a naopak, vlastník stavby má predkupné právo k predmetnému pozemku. Zmluva ale môže toto predkupné právo modifikovať,

¹²⁶ KINDL, M. Právo nemovitostí. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, s. 212 – 214.

alebo úplne vylúčiť. Súhlas vlastníka pozemku so zaťažením práva stavby a prípadné vylúčenie, alebo modifikácia predkupného práva sú samozrejme predmetom evidencie v katastre nemovitostí.

Na základe právnej úpravy platnej ku dňu odovzdania tejto práce za pomerne kontroverznú považujem možnosť vzniku práva stavby na základe *rozhodnutia orgánu verejnej moci*. V prípade tohoto spôsobu vzniku práva stavby ide určite a podstatné obmedzenie vlastníka pozemku, ktorý je ním obmedzený vo vykonávaní svojho vlastníckeho práva. Pritom Listina základných práv a slobôd stanovuje, že nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné, ale len vo verejnom záujme, na základe zákona a za náhradu. Podľa názoru Kindla teda takéto obmedzenie vlastníckeho práva možné je, len pokiaľ zákon stanoví výslovne, že určitú situáciu je možné vyriešiť zriadením práva stavby, pretože k tak výraznému zásahu je nutné mať výslovné ustanovenie zákona, ktoré to dovoľuje. Je logické, že staršie právne predpisy podobnú úpravu ani neobsahujú, keďže právo stavby sa do právneho poriadku v roku 2014 navrátilo po dlhšej odmlke. Na druhej strane pokiaľ hovoríme o vyvlastnení, myslí sa tým aj nútené obmedzenie vlastníckeho práva a nejde úplne naisto vylúčiť, že pod týmto núteným obmedzením vlastníckeho práva môžeme vidieť aj právo stavby.

Nakoniec je možný vznik práva stavby *vydržaním*. Držiteľ nadobudne právo, o ktorom sa domnieva, že mu patrí buď prostredníctvom riadneho, alebo mimoriadneho vydržania. Pritom musí uplynúť zákonom stanovená vydržacia doba a on po jej trvaní nakladá s právom ako so svojím vlastným a jeho držba je pravá, poctivá a riadna. V prípade takejto pravej, poctivej a riadnej držby musí uplynúť desaťročná vydržacia doba, pretože právo stavby je vecnou nemovitou a na jej vydržanie zákon stanovuje desaťročnú dĺžku vydržacej doby. Pokiaľ držiteľ nedokáže právny dôvod, na základe ktorého držba vznikla, musí uplynúť dvojnásobná dĺžka vydržacej doby vyššie uvedenej. S ohľadom na to, že od účinnosti občianskeho zákonníka uplynulo necelých 5 rokov k nadobudnutiu práva stavby jeho vydržaním ešte nemohlo dôjsť.

7.2 Charakteristické rysy práva stavby

Jedným z podstatných rysov práva stavby je jeho *dočasnosť*, kedy zákon stanovuje maximálnu dĺžku jeho trvania 99 rokov. Pokiaľ právo stavby vznikne prostredníctvom už

zmieneného vydržania tak je jeho maximálna dĺžka 40 rokov, súd ale môže za určitých okolností dĺžku takto vzniknutého práva stavby zmeniť. Dĺžka trvania práva stavby smerom zhodla obmedzená výslovne nie je. Mám za to, že je tu nutné podniknúť rozumnú úvahu nad tým, na akú minimálnu dĺžku sa právo stavby vôbec oplatí zriaďovať. Jednak je nutnú vziať do úvahy dĺžku trvania celého vkladového řízení, ktorým sa právo stavby do katastru nemovitostí zapisuje. Ďalej nesmieme opomenúť určité náklady na vyhotovenie dokumentácie potrebnej k vzniku práva stavby a celého vkladového řízení pred katastrálnym operátom. Zákon v prípade stavby vystavanej na základe práva stavby stanovuje, že pokiaľ nie je dohodnuté niečo iné dá vlastník pozemku stavebníkovi po uplynutí doby práva stavby náhradu vo výške polovice hodnoty stavby v dobe zániku práva stavby. Zákon teda predpokladá, že po zániku práva stavby bude stavba na pozemku aj naďalej existovať. Po uplynutí doby, na ktorú bolo zriadené právo stavby síce toto právo zaniká ale stavba sa v dôsledku elasticity vlastníckeho práva stane automaticky súčasťou pozemku.¹²⁷

Dobu trvania práva stavby ide predĺžiť, nastáva však otázka, či táto doba môže byť predĺžená tak, že maximálna dĺžka jeho trvania presiahne už zmienených 99 rokov. Odborná literatúra sa k tejto otázke nestavia jasne.¹²⁸ Spáčil ale uvádza, že je samozrejme možné po uplynutí doby trvania práva stavby zjednať nanovo s pôvodným stavebníkom.²⁹ Dvořák jasne stanovuje, že predĺžiť ide právo stavby zriadené na dobu kratšiu než 99 rokov.¹³⁰

Pokiaľ sa ešte pristavíme pri zániku práva stavby, narazíme na inštitút *zřeknutí se práva stavby* upravený v ustanovení §1248 občianskeho zákonníka. Na prvý pohľad by sa mohlo zdať, že ide o jednostranné právne jednanie zo strany stavebníka, opak je ale pravdou. Zrieknutie má povahu dvojstranného právneho jednania medzi vlastníkom pozemku a osobou oprávnenou z práva stavby. V prípade, že dôjde k zrieknutiu sa práva stavby môže vlastník pozemku previesť právo stavby na inú osobu, prípadne aj paradoxne sám

¹²⁷ KINDL, M. Právo nemovitostí. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, s. 216 – 221.

¹²⁸ Srov. napríklad KINDL, M. Právo nemovitostí. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, s. 218.

¹²⁹ SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 899 – 900.

¹³⁰ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474). Wolters Kluwer. §1245.

na seba na dobu, ktorá ešte z pôvodne zjednaného a zrieknutého sa práva stavby neuplynula. Zrieknutie sa práva stavby preto nie je zmluvou, ktorou právo stavby zaniká, len sa mení subjekt oprávnený z tohto práva.

Právo stavby *zaniká* prirodzene uplynutím doby, na ktorú bolo zriadené a posledným dňom jeho trvania je údaj, ktorý musí byť zrejmý z katastra nemovitostí. Pred uplynutím doby, na ktorú bolo zriadené môže právo stavby zaniknúť napríklad na základe dohody, ako vecné právo môže zaniknúť aj premlčaním, keďže sa zapisuje do verejného zoznamu premlčacia doba, ktorá musí uplynúť je 10 rokov od dňa, kedy mohlo byť vykonané po prvý krát.¹³¹

Osoba, ktorej právo stavby svedčí je označená ako *stavebník*. Tento pojem paralelne používa aj stavebný zákon, na čo myslela už dôvodová správa k občianskemu zákonníku. Vymedzenie osoby stavebníka ako osoby oprávnenej z práva stavby je ale rozdielne oproti vymedzeniu stavebníka v ustanovení §2 stavebného zákona¹³² Sama dôvodová správa uvádza, že použitie tohto pojmu paralelne, s vedomím, že rovnaký je používaný i v predpise verejného práva nebráni tomu, aby ho používal aj občiansky zákonník. Vymedzenie pojmu stavebník je totiž v občianskom práve širšie, než v stavebnom zákone, napríklad aj s ohľadom na to, že táto osoba môže na cudzom pozemku postaviť stavbu, ktorá s pohľadom stavebného zákona stavebné povolenie vôbec nepotrebuje.¹³³

Právo stavby je *právom prevoditeľným*, je možné ho zdediť a rovnako prechádza na všeobecných právnych nástupcov. Rovnako môže byť právo stavby zaťažené vecným právom inej osoby, predmetom tohto zaťaženia je ale vždy celé právo stavby a nie len stavba vyhovujúca právu stavby ako taká. Takéto zaťaženie práva stavby trvá len po dobu, po ktorú trvá samotné právo stavby a to je jedným z dôvodov, prečo musí byť posledný deň trvania práva stavby rozpoznateľný z verejného zoznamu, čím sa uplatňuje zásada materiálnej publicity práva zapísaného do verejného zoznamu. Na toto nadväzuje ustanovenie občianskeho zákonníka upravujúce zánik práva stavby pred uplynutím doby jeho trvania.

¹³¹ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občianske právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 121 – 126.

¹³² Stavebníkom je podľa neho *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 úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby.*

¹³³ SPÁČIL, J. a kol.: Občianský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 892.

Pokiaľ takto zanikne, vecné právo zriadené k právu stavby ďalej trvá a tieto vecné práva nemôžu byť z katastra nemovitostí pred uplynutím stanovenej doby trvania práva stavby vymazané bez súhlasu osoby oprávnenej z tohto vecného práva.¹³⁴

7.3 Evidencia práva stavby v katastri nemovitostí

Ako som už zmienila, právo stavby je ako jediné právo predmetom evidencie katastra nemovitostí. V prípade práva stavby vytvoreného na základe zmluvy vzniká právo stavby až zápisom do katastra nemovitostí a tento zápis má konštitutívne účinky. Naopak je tomu u práva stavby zriadeného rozhodnutím orgánu verejnej moci, kedy toto právo vzniká nadobudnutím právnej moci rozhodnutia a zápis do katastra nemovitostí má účinky deklaratórne. Stavba, ktorá je súčasťou práva stavby predmetom evidencie v katastre nemovitostí nie je. Záver je tu rovnaký ako v prípade keď je stavba súčasťou pozemku, kedy sa evidujú len pozemky a predmetná stavba je súčasťou pozemku. Je dôležité uvedomiť si že stavba, ktorá je súčasťou práva stavby sa v katastre nemovitostí objaví ako súčasť práva stavby, nie pozemku.¹³⁵ Klasicky sa v katastre nemovitostí v súvislosti s právom stavby eviduje príslušnosť do určitého katastrálneho územia, číslo listu vlastníctva, účel práva stavby v prípade, že je uvedený, údaje o pozemku ku ktorému je právo stavby zriadené a prípadne údaje o budove, ktorá je jeho súčasťou a pokiaľ je hlavnou stavbou na pozemku. Nakoniec údaje o právach ako vlastnícke, vecné, zástavné a s tým úzko súvisiaci posledný deň doby na ktorú bolo právo stavby zriadené.¹³⁶ Pokiaľ tento údaj nie je napríklad zo zmluvy ktorou právo stavby vzniká jasný, právo stavby do katastra nemovitostí nemôže byť zapísané a v dôsledku toho nevznikne. Právo stavby sa do katastra nemovitostí zapisuje vkladom bez ohľadu na to, či má tento zápis konštitutívne, alebo deklaratórne účinky.¹³⁷

¹³⁴ SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Vecná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 902.

¹³⁵ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 174.

¹³⁶ Údaje, ktoré sa v katastre nemovitostí o stavbe evidujú upravuje vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

¹³⁷ KINDL, M. Právo nemovitostí. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, s. 196 – 226.

7.4 Výhody, nevýhody a možný potenciál práva stavby

Aj záver tejto kapitoly by som rada začala tým, čo bolo zmienené vyššie, konkrétne, že právo stavby predstavuje legálny prielom do zásady superficies solo cedit. Jej navrátenie si žiadalo vytvorenie inštitútu na základe ktorého je možné postaviť stavbu na pozemku iného vlastníka legálne. Áno, iste by to bolo možné aj na základe napríklad nájmu pozemku. Právo stavby ale predstavuje predsa len o niečo výhodnejší, trvalejší a istejší inštitút, pretože so sebou nesie pochopiteľne žiadanú väčšiu mieru právnej istoty než je nájom. Nájomnú zmluvu je možné bez väčších komplikácií a pomerne jednoducho vypovedať, právo stavby je o niečo stabilnejšie a právne postavenie jeho subjektov silnejšie a tým je aj pomerne vysoká investícia stavebníka lepšie chránená. Túto povahu má vďaka tomu, že je samostatnou nemovitou vecou, ktorá je predmetom evidencie v katastre nemovitostí. Právo stavby prináša vlastníkovi pozemku možnosť jeho zhodnotenia bez toho, aby na to vynaložil určité finančné prostriedky, jeho účelné a hospodárne využitie, na strane druhej pre stavebníka predstavuje uľahčenie financovania jeho stavebného zámeru a nie je žiadnym dočasným riešením jeho bytovej situácie. Oproti tomu však podotýkam, že pri dnešných cenách pozemkov nepredstavuje pre vlastníka pozemku tak veľký výnos, ako keby pozemok predal. Na druhú stranu je ideálnym riešením, pokiaľ si chce jeho vlastník zachovať vlastnícke právo ale súčasne pozemok zhodnotiť. Samozrejme, možnosť ako zhodnotiť pozemok je celá rada a právo stavby je len jednou z nich.¹³⁸ Peter v jednom zo svojich článkov toto riešenie vidí ako ideálne pre cirkev, ktorej bol navrátený určitý majetok. Ten môže zhodnotiť práve tým, že vyžije právo stavby, čím získa určitý profit, zároveň si ale vlastnícke právo ponechá a tým sa zaslúži o zachovanie určitých hodnôt bez toho, aby došlo k okamžitému rozpredaniu znovu-navrátených majetkov.¹³⁹

¹³⁸ LEBEDOVÁ, A. návrat zásady superficies solo cedit – zaměření na přechodná ustanovení občanského zákoníku, komparace s řešením německým. Časopis pro právní vědu a praxi. 2017, 1, s. 93 – 106.

¹³⁹ PETR, P. Právo stavby. Právník. 2014, 10, s. 891 – 898.

8. Katastr nemovitostí

Prijatie zásady do prostredia českého právneho poriadku sa premietlo nielen do súkromnoprávnych vzťahov, ale aj do predpisov práva verejného zaoberajúcich sa úpravou právnych vzťahov k pôde. To, že sa právny poriadok navrátil k superficiárnej zásade malo dopady aj do právnej úpravy súvisiacej práve s verejnou evidenciou nemovitých vecí. Základným právnym predpisom upravujúcim túto evidenciu je katastrálny zákon, ktorý nadobudol účinnosti 1.1.2014, teda paralelne s novým občianskym zákonníkom. To bola pomerne pozitívna zhoda okolností, nakoľko práve občiansky zákonník priniesol významné zmeny v úprave pozemkovo právnych vzťahov a teda bolo a je žiadúce, aby boli tieto zmeny náležite premietnuté aj do verejnej evidencie nemovitostí. Katastrálny zákon ale nie je jediným predpisom, ktorý oblasť evidencie nemovitých vecí upravuje, ďalším dôležitým predpisom je vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálny vyhláška). Tá bližšie upravuje obsah geodetických a popisných informácií obsiahnutých v katastri, bližšie parametre listín a iné podrobnosti v súvislosti s evidenciou katastra nemovitostí. V tejto kapitole by som chcela čitateľovi priblížiť základnú charakteristiku katastra nemovitostí a informácie k evidencii v ňom a popis vkladového řízení prebiehajúcim pred katastrálnym operátom.

8.1 Charakteristika katastra nemovitostí

Katastr nemovitostí je verejným informačným systémom, ktorý obsahuje súbor údajov o nemovitých veciach, asi najbežnejším a najznámejším predmetom evidencie v ňom je pozemok, prípadne stavba. V súvislosti s nimi sa do katastra zapisujú aj ďalšie dôležité údaje o nich, hlavne vecná práva k nim. Súbor údajov o nemovitých veciach môžeme rozdeliť na dve kategórie a to *technická evidencia nemovitostí*, pod ktorou si predstavme súpis, popis, geometrické a polohové určenie nemovitej veci a *evidenciu právnych vzťahov* k nemovitým veciam, čiže vlastnícke a iné vecné práva a niektoré ďalšie práva. Hlavné zásady súvisiace s evidenciou v katastre nemovitostí sú zásada legality a oficiality, zásada dispozičnej, zásada formálnej publicity, zásada súladu zapísaných údajov so skutočným stavom a nakoniec zásada dobrej viery. Posledná zásada ale nie je upravená v katastre nemovitostí, ale v ustanoveniach §980 a nasledujúcich občianskeho zákonníka. Hlavné funkcie katastra nemovitostí sú evidenčná, informačná, ochranná

a v prípade, že má zápis do katastra konštitutívnu povahu ďalšou jeho funkciou je funkcia intabulačná.

Predmet evidencie v katastre nemovitostí upravuje ustanovenie §3 katastrálneho zákona.

V katastre nemovitostí sa na základe tohto ustanovenia evidujú:

- *pozemky v podobe parcel;*
- *budovy, ktorým sa prideliuje číslo popisné alebo evidenčné, pokiaľ nie sú súčasťou pozemku, alebo práva stavby;*
- *budovy, ktorým sa číslo popisné a ani evidenčné neprideliuje, pokiaľ nie sú súčasťou pozemku ani práva stavby, sú hlavnou stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby;*
- *jednotky vymedzené podľa občianskeho zákonníka;*
- *jednotky vymedzené podľa zákona 72/1994 Sb., zákon o vlastníctví bytů;*
- *právo stavby;*
- *nemovitosti o ktorých to stanoví iný právny predpis.*

Budovy sa v katastre nemovitostí evidujú len pokiaľ nie sú súčasťou pozemku, alebo súčasťou práva stavby. V prípade, že je budova súčasťou pozemku je tu evidovaná ako súčasť pozemku a nie ako samostatný predmet evidencie. Najčastejšie to budú budovy, ktoré sa na základe prechodných ustanovení občianskeho zákonníka nestávajú súčasťou pozemku ale zostávajú samostatnou nemovitou vecou. Katastrálny zákon však budovu definuje ako nadzemnú stavbu spojenú so zemou pevným základom, ktorá je priestorovo sústredená a navonok prevažne uzavretá obvodovými stenami a konštrukciou strechy. Ako vyplýva z uvedeného, podzemné stavby teda nie sú predmetom evidencie katastra nemovitostí ani pokiaľ by splnili kritériá občianskeho zákonníka na to, aby boli definované ako samostatná nemovitá vec, čiže by mali charakter podzemnej stavby so samostatným účelovým určením. V katastre nemovitostí sa teda evidujú len budovy, ktorým sa prideliuje číslo popisné, alebo evidenčné, a pokiaľ sa im neprideliuje, tak len pokiaľ sú hlavnou stavbou na pozemku a nie sú stavbou drobnou. Z praktického pohľadu môže nastať otázka ako sa do katastra nemovitostí dostane novostavba rodinného domu, ktorá je zároveň súčasťou pozemku. Zápis takejto budovy sa procesne robí na základe takzvaného zápisu iných údajov do katastra nemovitostí. Konkrétne zápis novej budovy upravuje ustanovenie §30 katastrálneho zákona podkladom pre jej zápis je podľa tohto ustanovenia

doklad o spôsobe užívania budovy a geometrický plán. Zápis novej budovy sa robí prostredníctvom *oznámení o zmene údajov k pozemku, ktorého súčasťou sa stala stavba*. Predmetom evidencie dnes už nie sú rozostavané budovy. Podľa predchádzajúceho zákona č. 344/1992 Sb., Zákon České národní rady o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) sa rozostavané budovy v katastre nemovitostí evidovali pokiaľ o to požiadal vlastník tejto nemovitej veci. Dnes už evidencia rozostavaných budov nedáva zmysel, nakoľko sa stávajú súčasťou pozemku a tým pádom je ich vlastníkom vlastník pozemku na ktorom stoja.

8.2 Zápisy do katastra nemovitostí

Zápisy do katastra nemovitostí môžeme rozdeliť do dvoch skupín na základe toho, či je zápis spojený s konštitutívnym, alebo deklaratórnym účinkom. *Konštitutívny účinok* môže mať len zápis do katastra nemovitostí vo forme vkladu a tento jeho účinok stanovuje buď priamo občiansky zákonník alebo iný právny predpis uvádzajúci, že k nemovitosti podliehajúcej evidencii vo verejnom zozname právo vzniká, mení sa a zaniká zápisom do tohto zoznamu. Účinkom takéhoto zápisu bude práve vznik, zmena, alebo zánik zapisovaného práva. Napríklad v ustanovení §1105 občiansky zákonník hovorí, že pokiaľ sa nadobúda vlastnícke právo k nemovitej veci zapísanej do verejného zoznamu, ktorým je v tomto prípade kataster nemovitostí, vlastnícke právo k veci jej vlastníak nadobudne zápisom do tohto zoznamu. Konštitutívny účinok zápisu je obecné daný aj v prípade zmluvných prevodov vecných práv. *Deklaratórny význam zápisu* do katastra nemovitostí nastáva v prípade iných spôsobov vzniku práv a tým pádom sa do popredia dostáva predovšetkým evidenčná funkcia takýchto zápisov, nakoľko zápis už nie je spojený so vznikom práva. Považujem za dôležité upozorniť na to, že zápis vo forme vkladu neznamená automaticky, že takýto zápis má konštitutívny účinok. V prípade zápisov vo forme vkladu kedy občiansky zákonník konštitutívny účinok nestanovuje má takýto zápis účinok deklaratórny.¹⁴⁰ Konštitutívny a deklaratórny účinok zápisov do katastra nemovitostí na území Českej republiky ale neexistovali hneď od vzniku tejto evidencie. Známe porokadlo *co je psáno, to je dáno* sa v pomernej veľkej miere uplatňovalo v prípade, že sku-

¹⁴⁰ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 163 – 177.

točný vlastník nebol schopný doložiť svoje vlastnícke právo výpisom z verejnej evidencie, potencionálny nájomník s ním nechcel uzavrieť zmluvu, alebo banky odmietli poskytnúť úver zaistený zástavným právom na nemovitej veci. Iný než konštitutívny význam zápisov do katastra nemovitostí spočiatku neexistoval na základe zákona, ale pripisovala mu ho sama prax a ľudská skúsenosť a až neskôr nadobudol taký význam, že bol upravený zákonom.

Celý proces zápisov do katastra nemovitostí je ovládaný dispozičnou zásadou, keďže katastrálny úrad nikdy nekoná sám, na základe vlastnej iniciatívy, ale deje sa tak výlučne na základe návrhu, respektíve oznámenia subjektu. Zápisy do katastra nemovitostí sa uskutočňujú prostredníctvom vkladu, záznamu, alebo poznámky a právne účinky nastávajú spätne ku dňu, kedy návrh dôjde *príslušnému* katastrálnemu úradu. Tu zákon počíta s tým, že osoba, ktorá návrh na zápis príslušnému úradu poslala splnila svoju povinnosť práve okamihom, kedy návrh katastrálnemu úradu skutočne došiel a to, že k zápisu do katastru dôjde s určitým omeškaním nemôže byť k tiaži účastníka právnych vzťahov. Ten v konečnom dôsledku ani nemôže ovplyvniť to, ako rýchlo k zápisu do katastra od doručenia jeho návrhu dôjde. Katastrálny úrad by taktiež nemal, a ani v dôsledku nastavenia práve právnych účinkov zápisov nemôže, ovplyvňovať prostredníctvom toho, ako rýchlo sám zapíše napríklad vlastnícke právo do svojej evidencie účinky tohto zápisu. Tým sa zákonodarca snažil do istej miery predísť určitým špekuláciám a prierahom, ktoré v tomto smere môžu nastať.

Miestna príslušnosť katastrálneho úradu sa riadi obecným právnym predpisom, ktorým je zákon č. 500/2004 Sb., správni rád a jeho ustanovením §11. Na základe neho sa v prípade nemovitej veci príslušnosť riadi miestom, kde sa nemovitá vec nachádza. Katastrálne úrady sú v rámci republiky rozmiestnené tak, že pre každý kraj a samostatne pre hlavné mesto Prahu je zriadený jeden katastrálny úrad, ktorý sa následne člení na katastrálne pracoviská. Pokiaľ by bol návrh doručený katastrálnemu pracovisku, ktoré spadá pod príslušný katastrálny úrad, ale samo nie je príslušným, pretože do pôsobnosti obvodu pracoviska nespadá obec, na ktorej území sa nemovitá vec nachádza, stále sa návrh považuje za doručený miestne príslušnému katastrálnemu úradu. Pokiaľ však bude návrh doručený absolútne miestne nepríslušnému katastrálnemu úradu, ten je na základe ustanovenia §12 správniho rádu povinný návrh doručiť miestne príslušnému katastrálnemu úradu a právne účinky zápisu v zmysle ustanovenia §10 katastrálneho zákona nastávajú

až keď je postúpený návrh skutočne doručený miestne príslušnému katastrálnemu úradu. Jediné v prípade *zápisu, alebo výmazu poznámky k osobe* sa ustanovenia o miestnej príslušnosti nepoužijú. K zápisu, alebo výmazu poznámky k osobe je príslušný ktorýkoľvek katastrálny úrad, ktorému bola doručená listina pre zápis, alebo výmaz poznámky. Po tom ako príslušnému katastrálnemu úradu dôjde návrh na zápis, alebo iná listina, ktorá je podkladom pre zápis práv dochádza k takzvanému zaplombovaniu. Plombou katastrálny úrad u daných *nemovitostí* vyznačí práve to, že práva k nim sú dotknuté zmenou. Plomba sa vyznačuje len u dotknutých nemovitostí, pokiaľ sa má zmena zapísať k osobe, k žiadnemu zaplombovaniu nedochádza a v prípade, že bude katastrálnemu úradu doručená listina, na základe ktorej sa bude zapisovať poznámka k osobe, plomba sa nikde v katastre nemovitostí vyznačovať nebude.¹⁴¹

8.2.1 Zápis vkladom

Vkladom sa do katastra zapisuje vznik, zmena, zánik, premlčanie a uznanie existencie, alebo naopak neexistencie práv vymenovaných v ustanovení §11 katastrálneho zákona. Sú nimi napríklad vlastnícke právo, právo stavby, vecné bremeno, zástavné právo alebo aj rozdelenie práva k nemovitej veci na vlastnícke právo k jednotkám a iné. Hoci sa jednotne zápis nazýva vklad, vkladom sa vlastnícke právo do katastra zapisuje, ale aj mení a vymazáva. Vklad má konštitutívny účinok len v súvislosti so zmluvným vznikom, zmenou, alebo zánikom práv k nemovitým veciam. V ostatných prípadoch má vklad výhradne deklaratórny účinok. Celý proces zápisu prostredníctvom vkladu má dve fázy, kedy v prvej dochádza k vydaniu rozhodnutia o povolení vkladu a v druhej dôjde k samotnému uskutočneniu vkladu. Návrh na zahájenie vkladového řízení sa podáva na zákonom stanovenom formulári a musí obsahovať rovnako zákonom stanovené, podstatné náležitosti.

Řízení o povolení vkladu, alebo takzvané vkladové řízení má povahu správneho řízení a subsidiárne sa používa úprava správneho řádu.¹⁴² V tejto časti vkladového řízení katastrálny úrad posudzuje, či listina na základe ktorej má byť vklad do katastra zapísaný (vklad-

¹⁴¹ BAUDYŠ, P.: Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 35 – 41.

¹⁴² FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 177 – 179.

dová listina) spĺňa požiadavky na túto listinu kladené katastrálnym zákonom a či na základe nej bude možné vklad povoliť. Katastrálny zákon v ustanovení §17 priamo stanovuje kritéria a požiadavky, ktoré katastrálny úrad na vkladových listinách skúma. Zákon v prvom rade rozlišuje to, či ide o listinu súkromnú alebo verejnú a prirodzene je okruh náležitostí, ktoré skúma u verejných listín o niečo užší než u listín súkromných. Delenie listín na súkromné a verejné vychádza z občianskeho zákonníka. Ten na margo listín súkromných stanovuje ich dôkaznú silu, ale bližšie ich nedefinuje. Definuje len listiny verejné a to tak, že sú to buď listiny vydané orgánom verejnej moci, alebo ktoré za verejné prehlási zákon. Toto neplatí o listinách, ktoré trpia takými vadami, že sa na ne hľadá, akoby verejnou listinou neboli. Definíciu listiny súkromnej môžeme odvodiť od definície listiny verejnej. Listina v zmysle tejto definície, pokiaľ nebude vydaná orgánom verejnej moci, alebo ju za verejnú neprehlási zákon, bude považovaná za súkromnú, nech je spísaná kýmkoľvek, napríklad aj advokátom. Jedinou výnimkou bude, pokiaľ bude spísaná vo forme notárskeho zápisu, v tomto prípade bude považovaná za listinu verejnú. Katastrálny úrad je týmto zákonným rozsahom prieskumu listiny viazaný a v tomto smere sa musí držať rozsahu stanovenom v katastrálnom zákone a nemôže smerovať k úplnému prieskumu danej listiny. Úloha úplného prieskumu listín totiž náleží súdom.¹⁴³ Pri súkromných listinách skúma napríklad splnenie požiadaviek na ich obsah, formu, prípadne obmedzenia účastníka nakladať s nemovitou vecou, ktorá je predmetom řízení a to, či navrhovaný vklad nadväzuje na doterajšie zápisy v katastre. Pri listine verejnej sa zameriava len na to, či listina spĺňa náležitosti listiny pre zápis práva, jej obsah odôvodňuje navrhovaný vklad a nakoniec či navrhovaný zápis nadväzuje na doterajšie zápisy. Vkladová listina musí byť predložená v prvopise, stejnopise alebo ako úradne overená kópia a jej obsah musí priamo odôvodňovať navrhovaný vklad. Na základe listiny musí právo napríklad vzniknúť, alebo sa meniť, alebo listina musí priamo osvedčovať to, že určité právo zaniklo. Vkladové řízení nie je řízením nalézacím, preto nestačí predložiť dôkazy, ktoré by vznik práva osvedčovali len nepriamo. Vkladovými listinami sú preto najčastejšie buď zmluvy alebo dohody, prípadne rozhodnutia orgánov verejnej moci. V prípade, že priamo zo zákona nevyplýva čo je pre konkrétny prípad vkladovou listinou je Český úrad zeměměřický a katastrální oprávněný stanovit listiny, ktoré sú podkladom pre zápis

¹⁴³ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občasnke právo hmotné. Svazek 3. Dél třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 209 – 211.

práva do katastra. To sa deje v prípadoch, kedy zákon stanoví, že určité právo vzniká, mení sa alebo zaniká na základe určitej právnej skutočnosti a nezávisle na zápise do katastra a nestanoví listinu, na základe ktorej sa zmena do katastra zapíše, alebo listinu, ktorá by túto zmenu potvrdzovala, alebo na základe ktorej k takejto zmene dochádza, prípade nestanoví náležitosti tejto listiny potrebné pre zápis práva do katastra nemovitostí. Problematiku týchto listín dnes upravuje katastrálna vyhláška, ktorá obsahuje výčet listín, na základe ktorých ide zápis práv do katastra nemovitostí vykonať a ďalej stanoví ich podstatné náležitosti.¹⁴⁴

Pokiaľ sú podmienky pre povolenie vkladu splnené katastrálny úrad vklad povolí a v prípade, že je rozhodnutím o povolení vkladu návrhu vyhovie v plnom rozsahu, písomné rozhodnutie sa nevyhotovuje. Následne nastupuje druhá fáza, kedy dôjde k uskutočneniu vkladu zápisom do katastrálneho operátu, kedy je účastník řízení len vyrozuměný o tom, k akému vkladu do katastra nemovitostí došlo. Pokiaľ by katastrálny úrad návrh čiastočne povolil a čiastočne zamietol, samozrejme, písomné rozhodnutie o čiastočnom povolení vkladu vyhotoví a to je zároveň aj rozhodnutím o čiastočnom zamietnutí návrhu na vklad.¹⁴⁵ Proti rozhodnutiu o povolení vkladu nie je prípustný žiadny opravný prostriedok, prieskumné řízení, obnova řízení a ani žaloba podľa časti piatej OSŘ. Proti rozhodnutiu o zamietnutí vkladu taktiež platí vyššie zmienené, nie je prípustný žiadny opravný prostriedok, prieskumné řízení, obnova řízení, naopak je ale prípustná žaloba podľa časti piatej OSŘ, ktorá musí byť podaná do tridsiatich dní od dňa doručenia rozhodnutia. Účastníkom prípadného řízení o tejto žalobe už nebude katastrálny úrad, nakoľko OSŘ stanovuje, že účastníkom řízení je žalobca a tie osoby, ktoré boli účastníkmi v řízení pred katastrálnym úradom. Katastrálny úrad teda v řízení nevystupuje ani ako žalovaný a súd o povolení vkladu rozhoduje namiesto neho. Dôsledkom je aj to, že pokiaľ súd vklad povolí, katastrálny úrad, hoci by s tým nesúhlasil, sa proti jeho rozhodnutiu nemôže odvolať. Po nadobudnutí právnej moci rozhodnutia súdu toto rozhodnutie nahrádza zamietavé rozhodnutie katastrálneho úradu a ten na jeho základe musí učiniť zápis do katastrálneho operátu vo forme vkladu.¹⁴⁶

¹⁴⁴ BAUDYŠ, P.: Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 71 – 73.

¹⁴⁵ BAUDYŠ, P.: Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 83 – 86.

¹⁴⁶ BAUDYŠ, P.: Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 89 – 90.

8.2.2 Zázpis záznamom

Zázpis do katastra nemovitostí vo forme *záznamu* plní evidenčnú funkciu a má výhradne deklaratórny účinok. Prostredníctvom záznamu sa do katastra zapisujú práva odvodené od práva vlastníckeho. Presný výčet obsahuje ustanovenie §19 katastrálneho zákona. Takýmito právami sú napríklad oprávnenie organizačných zložiek štátu hospodáriť s majetkom štátu, právo hospodáriť s majetok štátu alebo aj majetok štatutárneho mesta zverený mestským obvodom, alebo častiam. Návrh na záznam môže podať osoba, ktorá má na jeho vykonaní právny záujem, orgán verejnej moci, alebo územný samosprávny celok, ktorý o zapisovanom práve rozhodol, alebo ho osvedčil a samozrejme musí byť doložený listinou dokladajúcou zapisované právo. O zápise vo forme záznamu sa nerozhoduje v správnom řízení ako tomu bolo v prípade vkladu, nie je to formálne správny řízení a jeho výsledkom nie je rozhodnutie.¹⁴⁷ Správni řád sa použije len obmedzene na základe jeho ustanovenia §177, podľa ktorého sa základné zásady činnosti správnych orgánov použijú aj v prípade, že zvláštny zákon stanoví, že sa správni řád nepoužije, ale sám neobsahuje úpravu zodpovedajúcu zásadám. V prípade vzniku vlastníckeho práva pre Českú republiku platí, že súčasne s nadobudnutím vlastníckeho práva vzniká oprávnenie organizačnej zložky štátu, štátneho podniku, prípadne štátnej organizácie s týmto majetkom hospodáriť. Spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nemovitostí v prospech Českej republiky by mal byť podaný aj návrh na záznam v prospech napríklad organizačnej zložky štátu, ktorá bude s týmto majetkom hospodáriť.¹⁴⁸

8.2.3 Zázpis poznámkou

Poznámkou sa do katastra nemovitostí zapisujú dôležité informácie o evidovaných nemovitých veciach, v katastri zapísaných vlastníkoch, alebo iných oprávneniach. Zákon rozlišuje tri druhy poznámok: poznámky zapísané k *nemovitej veci*, k *osobe*, alebo o *spornosti zápisu*. Vo vzťahu k nemovitej veci to môže byť napríklad poznámka o podanom návrhu na nariadenie výkonu rozhodnutia správou nemovitosti, na zriadenie exe-

¹⁴⁷ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občasnke právo hmotné. Svazek 3. Dél třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 211 – 212.

¹⁴⁸ BAUDYŠ, P.: Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 94 – 95.

kučného zástavného práva, o žiadosti o vyvlastnenie práv k pozemku a stavbám, o výhrade súhlasu so zaťažením práva stavby alebo aj o zákaze zriadiť zástavné právo k nemovitosti. K osobe sa zapisuje poznámka napríklad o vydaní rozhodnutia o úpadku, alebo o prehlásení konkurzu.

Poznámka spornosti zápisu reaguje na ustanovenia občianskeho zákonníka o dobrej viere. Pokiaľ dôjde k vzniku, zmene, alebo zániku práva, ktoré sa zapisuje do katastra nemovitostí, oprávnená osoba podá návrh na zápis dajme tomu práva do katastra nemovitostí a návrh doloží vkladovou listinou dokazujúcou vznik zapisovaného práva. V situácii, keď osoba príslušnú listinu k dispozícii nemá, ale vie, že zapísaný údaj je v rozpore so skutočným stavom, táto osoba podá žalobu podľa občianskeho zákonníka o určení práva a katastrálnemu úradu predloží podanie tejto žaloby. Ten na základe predloženého zápisu k žalobou dotknutým nemovitým veciam poznámku spornosti zápisu. Ďalej sa poznámka spornosti zapisuje na základe žiadosti toho kto tvrdí, že je na svojom práve dotknutý zápisom v katastre v prospech inej osoby, ktorý bol urobený bez právneho dôvodu. Nakoniec sa poznámka zapisuje aj na základe žaloby ktorou sa niekto domáha určenia neplatnosti, zdánlivosti, alebo vôbec zrušenia právneho jednania na základe ktorého má byť právo do katastra zapísané.¹⁴⁹ Poznámka spornosti zápisu sa zapisuje na základe rozhodnutia alebo oznámenia súdu, alebo doloženia návrhu toho, v koho prospech má byť poznámka zapísaná. Samotná poznámka spornosti zápisu nemá žiadny vplyv na prípadné ďalšie zápisy do katastra, alebo na prebiehajúce vkladové konania. Dokonca nie je dôvodom ani na prerušenie prebiehajúcich vkladových konaní. Pokiaľ následne súd vyhovie žalobe, o ktorej je zapísaná poznámka spornosti zápisu katastrálny úrad vymaže všetky zápisy, voči ktorým pôsobí poznámka spornosti zápisu.¹⁵⁰

¹⁴⁹ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občianske právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 212 – 213.

¹⁵⁰ BAUDYŠ, P.: Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 114 – 115.

8.3 Problémové oblasti, na ktoré sa nová právna úprava katastra ne- movitostí snaží reagovať

Na záver tejto kapitoly si dovoľím poukázať na dva problémy, ktoré sa nový katastrálny zákon vo svojej úprave snaží riešiť. Prvým z nich je takzvané *duplicitné vlastníctvo*. Duplicitný zápis vlastníckeho, alebo iného vecného práva v katastre neovitostí znamená, že k zapísanému predmetu evidencie svedčí vlastnícke právo viacerým osobám. Táto duplicita môže byť odstránená buď na základe vzájomnej dohody oprávnených, čiže súhlasného prehlásenia, alebo na základe rozhodnutia súdu. Duplicitné vlastníctvo vznikalo v dôsledku predchádzajúcej, v tomto smere nie úplne správnej právnej úpravy, ktorá jeho vznik umožňovala. Aby sa zákonodarca vyhol vytváraniu obdobných situácií do budúcnosti zaviedol *podmienku nadväznosti na predchádzajúci zápis*. Táto je dnes upravená v ustanovení §17 katastrálneho zákona a znamená, že zápisy práv k neovitým veciam by na seba mali navzájom nadväzovať v nepretržitej logicky nadväzujúcej rade.¹⁵¹ Túto nadväznosť samozrejme nejde skúmať v situácii kedy napríklad vzniká vec nová a dochádza k originárnemu nadobudnutiu vlastníckeho práva. Nadväznosť na predchádzajúci stav tu neprichádza do úvahy. Reálne k tejto situácii môže dôjsť napríklad v prípade nadobudnutia vlastníckeho práva vo verejnej dražbe. Inak vždy v prípade zápisov práv musí novo vytvorený zápis nadväzovať na predchádzajúci zápis. Aj v prípade, kedy má napríklad vklad deklaratórny význam musí z predchádzajúcich zápisov vyplývať, že deklarovaný právny stav je v súlade s predchádzajúcimi zápsmi. Na záver len upozorňujem na možnosť takzvaného zápisu skokom, kedy je za určitých okolností možné doloženými listinami vo vkladovom řízení preklenúť práve chýbajúcu logickú nadväznosť a vyplniť tak medzeru medzi jednotlivými zápsmi.¹⁵²

Druhou pomerne rozsiahlou oblasťou je inštitút *osoby nedostatočne označenej v katastri*. Pomerne dlhú dobu sa kataster neovitostí potýkal s problémom, kedy u určitých neovitých vecí v ňom evidovaných bol a stále je jej vlastník označený neurčito a často je zrejmé, že osoba, ktorá je označená ako vlastník už nežije. Aj napriek tomu nie je jednoduché sa s touto situáciou vysporiadať a doložiť relevantné listiny, na základe ktorých by

¹⁵¹ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 180.

¹⁵² BAUDYŠ, P.: Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 77 – 79.

mohla byť takáto osoba ako vlastník z evidencie katastra vymazaná. V mnohých prípadoch je nutné určiť a relevantne doložiť, že sa má za to, že nemovitá vec je opustená a tým pádom pripadá do vlastníctva štátu. Patová situácia bola spôsobená aj v dôsledku prevzatia zápisov zo starých pozemkových kníh, kedy už v nich často figurovali ako vlastníci nemovitej veci buď nežijúce, alebo nedostatočne identifikované osoby. Podanie žaloby na určenie vlastníctva sa v týchto prípadoch javilo ako nereálne nakoľko nebolo možné túto osobu v žalobnom návrhu dostatočne ako žalovanú identifikovať. Ustanovenie §65 katastrálneho zákona sa dnes snaží na tento problém reagovať. Zoznam všetkých takto nedostatočne identifikovaných osôb a nemovitostí Český úrad zeměměřický a katastrální odovzdal Úřadu pro zastupování státu vo věcech majetkových. Ten v súlade so zákonom zverejnil na svojich internetových stránkach výzvu, kde vlastníkov nemovitostí, alebo osôb, ktoré sa domnievajú, že im k danej nemovitosti náleží vlastnícke právo vyzval, aby sa k vlastníckemu právu k nej prihlásili a prípadne doložili listiny, ktoré toto ich právo preukazujú. V prípade, že tak neurobia v desaťročnej lehote, čiže do konca roka 2023 má sa za to, že túto nemovitú vec v súlade s občianskym zákonníkom opustili. Prípadne tak do vlastníctva štátu a tým pádom by malo dôjsť k náprave situácie s nedostatočne identifikovanými vlastníkmi. Otázky nastávajú po nahliadnutí do ustanovení občianskeho zákonníka upravujúcej vec opustenú. Doktorka Franková vo svojej publikácii sama upozorňuje na to, že v tomto smere nie je dostatočne upravená možnosť aktívneho opustenia nemovitej veci a ďalej je otázne, čo sa vlastne rozumie výkonom vlastníckeho práva. Argumentom v prospech novej právnej úpravy určite ostáva to, že pokiaľ by nedošlo k aktívnemu riešeniu tohto problému, nebolo by jednoduché a ani možné dosiahnuť zapísanie vlastníckeho práva k týmto nemovitým veciam v prospech štátu. To má určite dopady na to, že z týchto nemovitých vecí nikto neodvádza dane, vlastníci okolitých nemovitostí sa v prípade problémov a nutnosti právne jednať s ich vlastníkom sa nemajú na koho obrátiť a prináša to komplikácie aj obciam, na ktorých území ležia.¹⁵³

Právne predpisy upravujúce evidenciu v katastri nemovitostí sa na prvý pohľad nezdájú obsiahle a moc zložité, dovoľm si ale tvrdiť, že opak je pravdou a aj pomerne jednoduchá a stručná právna úprava so sebou dokáže priniesť nemalé komplikácie. Náležité pochopenie řízení súvisiacich s evidenciou v katastri nemovitostí je aspoň z môjho pohľadu

¹⁵³FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 74.

jednou z esenciálnych oblastí, pokiaľ sa chce právnik venovať práci s nemovitými vecami, a nielen právnik. Ako pozitívum hodnotím, že sa znovunavrátanie superficiárnej zásady obratom premietlo aj do právnej úpravy nemovitých vecí a tá náležite reflektuje zmenu pozemkovo právnych vzťahov. Ďalej je prínosné aj to, že sa zákonodarca snažil vyriešiť problematiku nedostatočne identifikovaných vlastníkov, či bolo jeho riešenie efektívnym sa zrejme ukáže len časom a po uplynutí zákonom stanovenej lehoty, po ktorej dôjde z právneho hľadiska k opusteniu takýchto nemovitých vecí.

Záver

Zákonodarca sa vnesením *zásady superficies solo cedit*, či viac známym slovným spojením *povrch ustupuje pôde*, do právneho poriadku po desaťročiach, kedy jeho súčasťou nebola vydal na neľahkú cestu. Vytvoriť tak zásadný obrat v právnych vzťahoch sa takmer nikdy nezaobíde bez komplikácií a, dovoľím si tvrdiť, nebolo a nie je tomu tak ani dnes. Inšpiračné zdroje, ktoré boli pri tvorbe novej právnej úpravy zákonodarcom zvolené si túto úlohu iste zaslúžili. ABGB dodnes, aj keď s úpravami, platí v Rakúsku. Je ale dôležité brať na vedomie, že nie všetko, čo spoločnosti vyhovovalo v minulosti, napríklad na počiatku dvadsiateho storočia jej vyhovuje aj dnes. Spoločnosť, veda, technika napredujú a nie každé zákonné ustanovenie, rozhodnutie súdu, alebo názory odbornej literatúry sú na dnešné právne vzťahy použiteľné. Aj ja som v procese tvory tejto práce musela zvažovať použiteľnosť každého zákonného ustanovenia, či názoru judikatúry, ktoré sa viazalo na minulú právnu úpravu. V každom prípade je ale nevyvrátiteľné, že významný právny teoretici minulého storočia priniesli aj dnes použiteľné názory a argumenty súvisiace s pozemkovoprávnymi vzťahmi. Práve preto som venovala pomerne značnú časť textu historickej úprave týchto právnych vzťahov a pokúsila sa čitateľovi priblížiť, akú mala právna úprava v minulosti podobu. Ďalším faktom je, že nedôslednosť minulej právnej úpravy má často dopady na dnešné právne vzťahy. To sa výrazne prejavuje napríklad pri úprave inžinierskych sietí, kde je napríklad v energetickom zákone výslovne stanovené, že právne vzťahy, ktoré vznikli za účinnosti predchádzajúcej úpravy zostávajú účinnosťou nového predpisu nedotknuté, tým pádom ustanovenia dnes už neúčinných právnych predpisov v tomto smere zostávajú použiteľné. Na záver ostáva len zmieniť, že tento postup bol podrobený prieskumu Ústavným súdom, ktorý postup zákonodarcu odobril.

Zásada *superficies solo cedit* je inštitútom, ktorý je upravený v predpise majúcom povahu súkromnoprávneho, má ale svoj presah aj do práva verejného. V tomto ohľade má veľký význam pozastaviť sa nad ustanovením §1 občianskeho zákonníka, ktoré jasne stanovuje, že uplatňovanie práva súkromného je nezávislé na práve verejnom. Domnievam sa ale, že práve v oblasti pozemkového práva a pozemkovoprávných vzťahov je striktné dodržanie tohto ustanovenia neľahké a v priebehu písania tejto práce som sa o tom sama presvedčila. Niekoľkokrát som sa k tomu vyjadrovala aj v práci a môžem túto problematiku

bezpečne uzavrieť tým, že práve v oblasti, ktorej sa moja práca venovala je právo súkromné a verejné úzko späté.

Je tomu tak napríklad konkrétne v oblasti výnimiek zo superficiárnej zásady. Často sa môže stať, že vlastníci pozemkov budú vo svojom vlastníckom práve obmedzení a to či už zákonným vecným bremenom, ako sa tieto obmedzenia od polovice minulého storočia nazývajú, alebo služobnosťou, ktorej vznik upravuje občiansky zákonník, v krajnom prípade môže dôjsť aj k vyvlastneniu. Existuje nejednen verejnoprávny predpis stanovujúci výnimky z uplatňovania superficiárnej zásady. Deje sa tak v dôsledku toho, že spoločnosť má záujem na tom, aby boli určité právne vzťahy upravené tak, aby veci, ktoré ich úprave podliehajú mohli slúžiť verejnosti ako celku a aby sa v dôsledku aplikácie superficiárnej zásady nestali automaticky vlastníctvom súkromných osôb. To sa vo veľkej miere objavuje napríklad pri úprave líniových stavieb - hlavne dvoch veľkých kategórií a to inžinierskych sietí a pozemných komunikácií. Právna úprava inžinierskych sietí je veľmi široká a je k nej dostupných niekoľko významných súdnych rozhodnutí, ale aj názorov odborníkov, ktoré som sa snažila do tejto práce zapracovať. Vďaka dostupnosti tak širokej škály judikatúry, kníh alebo odborných článkov je možné si vytvoriť pomerne ucelený názor a pohľad a túto problematiku. Po analýze týchto zdrojov som v práci dospela k záveru, že existuje niekoľko druhov inžinierskych sietí. U niektorých, napríklad u vodovodov a kanalizácií je ich zákonná definícia jasná a ďalej právna úprava priamo stanovuje, že nie sú súčasťou pozemku a sú tak vyňaté zo superficiárnej zásady. Ako problémovým sa javí pojem používaný občianskym zákonníkom – *energetická či jiná vedení* a kvalifikácia sietí, ktoré by sa podneň dali zaradiť. Ja som si v tomto smere za základný definičný znak siete vybrala existenciu vedenia, čiže prenos média medzi jeho zdrojom a miestom spotreby a na základe neho som do tejto kategórie v sektore energetiky zaradila električnú, plynárenskú sústavu a sústavu zásobovania teplou vodou. Ďalej som za pomerne významnú kategóriu pokladala sieť elektronických komunikácií, ktorú zo superficiárnej zásady vyníma priamo zákon o elektronických komunikáciách. Tým, že v ustanovení §509 občianskeho zákonníka došlo k zmene a to konkrétne k výmene pojmu inžinierské sítě za líniové stavby došlo aj k rozšíreniu okruhu vecí, ktoré súčasťou pozemku nie sú. Pokiaľ, ako som uviedla v práci, vezmem do úvahy to, že charakteristika líniovej stavby nie je jej

účel, ako tomu bolo u inžinierskych sietí, ale jej tvar, k líniovým stavbám je možné zaradiť napríklad aj pozemní komunikácie, alebo stavby dráh. U pozemných komunikácií však k možným výkladovým problémom nedochádza, nakoľko zákon o pozemných komunikáciách jasne stanovuje, ktoré súčasťou pozemku nie sú. To, že sa zákonodarca pokúsil riešiť najakútnejšie problémy novej právnej úpravy novelou, kde ako sám uvádza nebolo možné vyčkat' až ich vyrieši judikatúra bolo pozitívnym krokom. Nedostatkom jeho riešenia bolo jeho nedotiahnutie dokonca. Na jednej strane v ustanovení §509 občianskeho zákonníka vymenil pojem inženýrske sítě za líniové stavby, následný demonštratívny výčet v tomto ustanovení ale ostal nezmenený, hoci vnesením pojmu líniových stavieb sa okruh vecí, ktoré nemusia byť súčasťou pozemku rozšíril. Ako ďalšiu problematickú oblasť by som označila pojem *jiné předměty, které ze své povahy zasahují více pozemků*. V rámci dostupnej literatúry som k nemu nedohľadala žiadne vysvetlenia a ani dôvodová správa s k nemu bližšie nevyjadruje. Právnu úpravu tejto oblasti ja osobne považujem za nekomplexnú a na mnohých miestach pomerne nejasnú. To, že sa niektoré problémové otázky dajú vyriešiť za pomoci odbornej literatúry je pozitívum, na druhú stranu v tak citlivej oblasti právnych vzťahov ako je vlastníctvo nemovitých vecí a zásah doňho by mala byť právna úprava jasnejšia a jej výklad by nemal byť tak problémový. Verejnoprávne predpisy upravujúce jednotlivé líniové stavby nie sú jednotné a kde na jednom mieste zákon jasne stanoví, že určitá vec súčasťou pozemku nie je, na inom mieste toto ustanovenie chýba aj napriek tomu, že charakteristika týchto vecí je obdobná.

Ďalším pomerne výrazným problémom občianskeho zákonníka je časté používanie pojmov, ktoré sám nedefinuje a nevymedzuje ich obsah. Preto odborná verejnosť môže len bádať a domnievať sa, čo mal zákonodarca pri tvorbe toho ktorého ustanovenia právneho predpisu na mysli. Občiansky zákonník konkrétne používa pojmy stavba, dočasná stavba, pozemok, ktoré sú styčnými bodmi zásady superficies solo cedit, sám ich ale nedefinuje. Pri pojme pozemok síce vymedzuje čo je jeho súčasťou a čo súčasťou nie je, tu však úprava končí. Jednou z ciest ako definovať obsah týchto pojmov je použitie, alebo inšpirácia verejnoprávnymi predpismi ako stavebný, alebo katastrálny zákon, ktoré vyššie uvedené pojmy definujú. Upozorňujem na to na tomto mieste a aj vo vyššie uvedenom texte – treba brať ohľad na to, že tieto predpisy pojmy definujú predovšetkým pre svoju vlastnú potrebu. Tým pádom, nie vždy ich definícia môže byť použiteľná pre účely súkromného

práva. Učebnicovým príkladom kedy tomu tak je, je definícia stavby v stavebnom zákone. Tam je chápaná dynamicky, naopak v rámci súkromného práva sa teoretici zhodujú, na tom, že to ju chápe staticky – teda ako výsledok stavebnej činnosti. Priamo nadväzujúci pojem je stavba dočasná ktorá tak isto vzbudzuje otázky. Jednoznačné prelinanie práva súkromného a verejného môžeme nájsť pri pojme pozemok. Jeho definíciu obsahuje katastrálny zákon, ktorý obsahuje aj výpočet hraníc oddeľujúcich jednotlivé pozemky od seba. Časť z nich a ich existencia je závislá výlučne na práve verejnom a naopak, minimálne tri hranice pozemku sú tvorené inštitútmi práva súkromného, napríklad vlastnícka hranica. Preto záver tejto kapitoly smeroval k tomu, že teoreticky by bolo možné použiť vymedzenie pozemku z katastrálneho zákona za pomoci hraníc, ktoré sú tvorené inštitútmi práva súkromného. Ich existencia je založená výlučne na ňom a aj v prípade sporu o takúto hranicu budú príslušné k jeho rozhodnutiu civilné sudy.

Prácu som ukončila kapitolou venovanou právu stavby a následne verejnej evidencii nemovitých vecí– katastru nemovitostí. Právo stavby je výnimkou zo zásady superficies solo cedit a v prvej polovici minulého storočia bolo v právnom poriadku zahrnuté, od jeho päťdesiatych rokov z neho ale vymizlo. Tomu sa ani nedivím, nakoľko v tomto období právny poriadok neobsahoval ani zásadu superficies solo cedit a preto nebola jeho existencia nutná. Dnes ho upravuje celkom sedemnást' paragrafov občianskeho zákonníka v časti vecná práva k veci cizí. Pre súčasné generácie je tento inštitút pomerne nový a dnes ešte stále nie je možné zhodnotiť nakoľko sa ujal a bol prínosom. To, že právny poriadok túto možnosť úpravy právnych vzťahov medzi vlastníkom pozemku a stavebníkom obsahuje nehodnotím ako negatívum, naopak je pozitívom, že sa dá v tejto oblasti uberať aj týmto smerom. Ani úprava práva stavby v občianskom zákonníku sa nezaobíde bez teoretických otázok. Tými sú napríklad možnosť vzniku práva stavby na základe rozhodnutia orgánu verejnej moci. Jeho vznik na základe tohto rozhodnutia považujem za podstatné obmedzenie vlastníckeho práva, ktoré je dnes možné len na základe zákona. Dnes platná právna úprava ale neobsahuje ustanovenie, ktoré by to výslovne dovoľovalo. Tomu sa samozrejme nedivím, nakoľko právo stavby bolo do právneho poriadku nanovo vnesené po takmer pol storočí. Možnosť predĺženia trvania práva stavby tak, že celková

doba jeho trvania presiahne zákonom stanovenú maximálnu dĺžku jeho trvania deväťdesiatdeväť rokov je taktiež nejasná. Ja som v práci dospela k záveru, že to možné nie je a po uplynutí deväťdesiatdeväť rokov je možné jediné, a to dojednať právo stavby nové.

Katastrálnemu zákonu a rozboru jeho právnej úpravy som venovala poslednú kapitolu. V nej som v krátkosti zhrnula jednotlivé řízení, ktoré prebiehajú pre katastrálnym operátom, zásady na ktorých je celá evidencia postavená a definície základných pojmov. Právnu úpravu tejto verejnej evidencie hodnotím ako pomerne komplexnú a nenarazila som na žiadny výraznejší problém. Nakoniec sa zákonodarca pokúsil do nového katastrálneho zákona preniesť riešenie problémových oblastí, ktoré v súvislosti s minulou právnou úpravou a spôsobom evidencie nemovitých vecí vznikli. To, či boli zákonodarcom stanovené riešenia účinné sa ale ukáže len za niekoľko rokov po uplynutí zákonom stanovených lehôt.

Na záver sa ale prikláňam k názoru, že superficiárna zásada vyjadruje ten najprirodzenejší jav a fakt, ktorý na našej planéte existovať môže. Toto je dôvod, pre ktorý jej znovuzavedenie hodnotím pozitívne. Prečo by mal zákonodarca vytáčať zložité právne konštrukcie a neprirodzene deliť niečo, čo medzi nami existuje úplne prirodzene. Superficiárna zásada smeruje k ochrane hospodársky jednotných celkov a pokiaľ niečo vytvára hospodársky jednotný celok, právo by nemalo túto entitu umelo rozdeľovať naopak, malo by ju rešpektovať a chrániť. V opačnom prípade by mohlo dochádzať k vzniku rizikových situácií.¹⁵⁴ Ja som zástancom jednoduchého práva, prirodzené javy nech sú v zákone zakotvené a zákonodarca nech len potvrdí ich existenciu právnou úpravou. Je nezvratné, že znovuzavedenie zásady so sebou nateraz prinieslo viac komplikácií ako úžitku. Áno, návrat tohto inštitútu iste bude mať svoju cenu, pretože vysporiadať sa s týmto právnym míľnikom nebude ľahké. Príkladom môže byť aj dvojkoľajnosť v ponímaní stavieb právnym poriadkom, ktorá nateraz vznikla. Jednak existujú stavby, ktoré sú stále samostatnou nemovitou vecou, naproti tomu stoja stavby, ktoré prešli na novú právnú úpravu a stali sa súčasťou pozemku na ktorom stoja. Nie v každom ohľade je právna úprava bezchybná a bezproblémová. Tomu svedčí aj prijatie niekoľkých noviel nového kódexu civilného

¹⁵⁴ MELZER, F., TÉGL, P. a kol.: Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III §419 – 654. Praha: Leges, s. 306.

práva, keď jedna z nich bola odôvodnená práve tým, že reaguje na problémy, ktoré vznikli a nemôže čakať až ich vyrieši judikatúra. Naopak, pri iných problematických oblastiach v práci zmienených neostáva nič iné ako len čakať na relevantnú a aktuálnu judikatúru, názor odbornej verejnosti, prípadne činnosť zákonodarcu. Pri hľadaní takejto judikatúry som sa bohužiaľ presvedčila, že stále bežia spory, pri ktorých sa aplikuje predošlá právna úprava súkromného práva. Ako som naznačila vyššie, stále treba venovať pomerne veľkú pozornosť tomu, či je zdroj z ktorého informácie čerpáme relevantný.

Zoznam použitých zdrojov

Zoznam použitej literatúry

- [1] BAUDYŠ, P. Katastr a nemovitosti. Praha: Nakladatelství C.H.Beck, 2010.
- [2] DVOŘÁK, J., MALÝ, K. a kol. 200 let Všeobecného občanského zákoníku. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011.
- [3] DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013.
- [4] DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015.
- [5] FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. Beroun: Eva Roztoková, 2014.
- [6] HUMLÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014.
- [7] KINDL, M. Právo nemovitostí. 1. vydání. Praha: C.H.Beck. 2015.
- [8] KOČÍ, R. Zákon o pozemních komunikacích s komentářem, provádějící vyhláškou a vzory správních rozhodnutí a jiných právních aktů. Praha: Leges. 2018.
- [9] LAVICKÝ, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014.
- [10] MELZER, F., TÉGL, P. a kol.: Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III §419 – 654. Praha: Leges.
- [11] PEKÁREK, M a kol. Pozemkové právo. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015.
- [12] ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J., a kol. Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl první. (§§1 až 284). Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935.
- [13] ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J., a kol. Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. (§§285 – 530). Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935.

- [14] SKŘEJPEK, M., BĚLOVSKÝ, P., ŠEJDL, J., FALADA, D. Římské právo v občanském zákoníku: Komentář a prameny. Věcná práva. Praha: Auditorium, 2017.
- [15] SKŘEJPEK, M. Lex et ius. Zákony a právo antického Říma. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018.
- [16] SKŘEJPEK, M. Římské soukromé právo. Systém a instituce. Plzeň: Aleš Čeněk, 2016.
- [17] SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013.
- [18] ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1-654). Praha: Wolters Kluwer.
- [19] ŠVESTKA, J. DVOŘÁK, J. FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer. 2014.

Zoznam časopiseckých zdrojov

- [1] BAREŠOVÁ, E. Co přinese změněná definice pozemku v katastrálním zákoně. Bulletin Advokacie, 2017, 11.
- [2] BAUDYŠ, P., Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky. Ad Notam. 1996, 1.
- [3] KOHAJDA, M., SEJKORA, T.: Pojem nemovitá věc (nejen) v soukromém právu. Acta Universitatis Carolinae Iuridica. 2013, 3.
- [4] LEBEDOVÁ, A. návrat zásady superficies solo cedit – zaměření na přechodná ustanovení občanského zákoníku, komparace s řešením německým. Časopis pro právní vědu a praxi. 2017, 1.
- [5] PAVLÍK, M. Inženýrské sítě a liniové stavby. Soukromé právo. 2017, 1.
- [6] PETR, P. Právo stavby. Právnick. 2014, 10.
- [7] PETR, P.: Superficies solo (non) cedit aneb Nad Tatrou sa blýska. Právní rozhledy. 2016, 21.
- [8] SKÁLA, M. Mění se posuzování plošných staveb. DaP – Daně a právo v praxi. Wolters Kluwer. 4.3.2010.

- [9] SZABO, V.: Energetická soustava v novém občanském zákoníku. Právní rozhledy. 2014, 7.
- [10] ŠPOKOVÁ, E., Právo stavby. Ad Notam. 2001, 2.
- [11] ŠPOKOVÁ, E. Právo stavby (dokončení z čísla 2/2001). Ad Notam. 2001, 3.

Zoznam použitých internetových zdrojov

- [1] HORÁČEK, Z. PAVOUK, J. Právní povaha vodovodů a kanalizací jako movitých či nemovitých věcí [online]. 2017. [cit. 26.03.2019]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-povaha-vodovodu-a-kanalizaci-jako-movitych-ci-nemovitych-veci-105854.html?mail>.
- [2] Technický slovník naučný [online]. Praha: Encyklopedický dům, 2003, s. 381 [cit. 2019-06-10].

Zoznam použitej judikatúry

- [1] Rozsudek Nejvyššího soudu z dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.
- [2] Rozsudek Nejvyššího soudu z dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdon 265/96.
- [3] Rozsudek Nejvyššího soudu z dne 17.1.2005, sp. zn. 22 Cdo 165/2004.
- [4] Rozsudek Nejvyššího soudu z dne 23.1.2019, sp.zn. 28 Cdo 4153/2018.
- [5] Rozsudek Nejvyššího soudu z dne 16. 7. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1121/2008.
- [6] Usnesení Nejvyššího soudu z dne 24.10.2016, sp.zn. 22 Cdo 1535/2017.
- [7] Usnesení Nejvyššího soudu z dne 6.1.2004, sp. zn. 22 Cdo 268/2003.
- [8] Rozsudek Nejvyššího soudu z dne 5.2.2004, sp. zn. 22 Cdo 1097/2003.
- [9] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, s dne 8.10.2014, sp. zn. 1 As 128/2014 – 59.
- [10] Usnesení Nejvyššího správního soudu z dne 10. 5.2016, sp. Zn. 8 As 79/2014-108.
- [11] Usnesení Nejvyššího soudu z dne 9.12.2015, sp.zn. 22 Cdo 4884/2015.
- [12] Rozsudek Nejvyššího soudu z dne 9. 10. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000.
- [13] Rozsudek Nejvyššího soudu z dne 15.10.2013, sp. zn. 22 Cdo 1610/2013.
- [14] Usnesení Nejvyššího soudu z dne 20.5.2009, sp.zn. 22 Cdo 4920/2007.
- [15] Rozsudek Nejvyššího soudu z dne 28. 11. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2653/2011.
- [16] Rozsudek Nejvyššího soudu z dne 7. 1. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4420/2009.

- [17] Nález Ústavního soudu, z dne 25.1.2005, sp. Zn. Pl. ÚS 25/04.
- [18] Nález Ústavního soudu, z dne 18.11.2003, sp. zn.: I. ÚS 137/03.
- [19] Rozsudek Městského soudu v Praze, z dne 30.4.1997, sp.zn. 33 Ca 42/97-5.
- [20] Rozsudek Nejvyššího soudu z dne 15.11. 2007, sp.zn. 6 Ans 2/2007 – 128.
- [21] Nález Ústavního soudu z dne 6.5.2003, sp. zn. I. ÚS 483/01.
- [22] Rozsudek Nejvyššího správního soudu, z dne 11.9.2009, sp.zn. 5 As 62/2008 – 59.
- [24] Rozsudek Nejvyššího soudu z dne 26.8.2003, sp.zn.: 22 Cdo 1221/2002.

Zoznam použitých právných predpisov

- [1] Důvodová zpráva In: VLÁDA. Vládní návrh zákona - občanský zákoník. Praha: Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 2012. Sněmovní tisk 362/0, 6. volební období.
- [2] Důvodová zpráva In: VLÁDA. Vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. Praha: Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 2009. Sněmovní tisk 459/0, 5. volební období.
- [3] Důvodová zpráva In: VLÁDA. Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Praha: Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 2013. Sněmovní tisk 778/0, 6. volební období.
- [4] Důvodová zpráva In: VLÁDA. Vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony. Praha: Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 2016. Sněmovní tisk 642/0, 7. volební období.
- [5] Důvodová zpráva In: VLÁDA. Vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Praha: Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 2014. Sněmovní tisk 374/0, 7. volební období.
- [6] Zákon č. 89/ 2012 Sb., občanský zákoník
- [7] Zákon č. 13/1997 Sb., Zákon o pozemních komunikacích

- [8] Zákon č. 114/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně přírody a krajiny
- [9] Zákon č. 44/1988 Sb., Zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
- [10] Zákon č. 254/2001 Sb., Zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
- [11] Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- [12] Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [13] Zákon č. 72/1994 Sb., Zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
- [14] Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád
- [15] Zákon č. 164/2001 Sb., Zákon o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)
- [16] Zákon č. 50/1976 Zb., Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)
- [17] Zákon č. 274/2001 Sb., Zákon o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)
- [18] Zákon č. 458/2000 Sb., Zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
- [19] Zákon č. 127/2005 Sb., Zákon o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)
- [20] Zákon č. 13/1997 Sb., Zákon o pozemních komunikacích
- [21] Zákon č. 344/1992 Sb. Zákon České národní rady o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- [22] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

- [23] Vyhláška č. 357/2013 Sb., Vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).
- [24] Vyhláška č. 268/2009 Sb., Vyhláška o technických požadavcích na stavby
- [25] Vyhláška Federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu

Abstrakt

Diplomová práce se zaměřuje na zásadu superficies solo cedit a způsob jejího promítnutí do právního řádu po více než půl století, kdy jeho součástí nebyla. Cílem práce bylo přinést komplexní pohled na tuto problematiku, zejména to, jak návrat této zásady změnil pozemkovoprávní vztahy. První kapitola práce opisuje základní rozdělení práva na soukromé a veřejné. Následuje historický exkurz, který čitateli přibližuje kde zásada vznikla a jakým způsobem a zda vůbec byla součástí právního řádu v minulosti. Další kapitoly tvoří jádro práce a věnují se promítnutí této zásady do právního řádu dnes. Nejdříve práce popisuje, jak se zásada promítla do nového občanského zákoníku a postupně analyzuje jednotlivá jeho ustanovení upravující tuto zásadu. Dále je podrobně uvádí vymezení stěžejních pojmů pozemek, stavba a dočasná stavba, se kterými občanský zákoník pracuje, ale nedefinuje je. Další poměrně obsáhlá kapitola s názvem liniové stavby obsahuje pohled na výjimky ze zásady, kterých základní vymezení obsahuje ustanovení občanského zákoníku, ale blíže jsou tyto výjimky upraveny ve veřejnoprávních předpisech, proto v této oblasti dochází k prolínání práva soukromého a veřejného. Podkapitola je věnovaná i věcným břemenem k nemovitým věcem, vývoji jejich právní úpravy a právní úpravě dnešní. V oblasti této problematiky je obzvláště důležité, aby čtenář pochopil i historický exkurz do oblasti věcných břemen. Nakonec je část práce věnovaná i problematice tohoto právního úprav. V dalších kapitolách práce popisuje právní úpravu pozemních komunikací, právo stavby a katastr nemovitostí. Právo stavby se do právního řádu navrátilo po téměř půl století a přirozeně doprovází zásadu, kdy tvoří jednu z legálních výjimek z její aplikace. Závěr práce tvoří kapitola s názvem katastr nemovitostí. V souvislosti se změnou v oblasti nemovitých věcí jsem považovala za důležité zpracovat to, jak se nová zásada v právním řádě promítla i do veřejné evidence nemovitých věcí.

Klíčová slova

Superficies solo cedit, pozemek, stavba, dočasná stavba, liniové stavby, věcná břemena, pozemní komunikace, právo stavby, katastr nemovitostí.

Název diplomové práce v českém jazyce:

Zásada superficies solo cedit a její význam v pozemkovém právu

Abstract

The topic of the diploma thesis is the legal principle superficies solo cedit and its return into the Czech law. The main aim of this thesis was to give a comprehensive view of this issue, especially how the return of the principle has changed land law relations. The first part of the thesis describe the division of the law to private law and public law. The first part is followed by the historical excursion which describes how the principle originated and how and whether it was part of the legal order in the past. The next chapters of the thesis are the main part of the work and describes the principle in today's law. Firstly the incorporation of the principle into the Civil Code is described and then individual paragraphs governing the principle follows. The definition of the basic terms as land, construction and temporary construction which are used by Civil Code but not described in it are the topic of next chapter. Next, relatively extensive chapter named line constructions describes exceptions to the principle. The basic definition of exceptions can be found in the Civil Code but more detailed regulation is contained in public acts, therefore private and public law is intertwined in this area. Easements to real estate, historical development of its legislation and today's legislation in this area are described in the next chapter. The problematic parts of the legislation are described at the end of this chapter. The legislation of the infrastructure, right of superficies and land register are described in the last three shorter chapters. The right of superficies has been returned into the legislation after more than fifty years. The right of superficies naturally accompanies the legal principle superficies solo cedit and it is one of the legal exceptions from its application. The chapter named cadastre of real estate is the last chapter of the thesis.

Key words

Superficies solo cedit, land, construction, temporary construction, line infrastructure, easements to real estate, infrastructure, right of superficies, land registry.

Název diplomové práce v anglickém jazyce:

Legal principle of superficies solo cedit and its significance in land law