

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Kateřina Švecová

INSTITUT PRÁVA STAVBY V ČESKÉM A NĚMECKÉM PRÁVU

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. et MUDr. Alexandr Thöndel, Ph.D.

Katedra:

Katedra občanského práva

Datum vypracování (uzavření rukopisu):

březen 2016

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 1. 3. 2016

Kateřina Švecová

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat panu JUDr. et MUDr. Alexandru Thöndelovi, Ph.D. za jeho cenné rady a konzultace při přípravě této diplomové práce.

Obsah

Úvod.....	1
1 Právo stavby.....	3
1.1 Právo stavby jako věcné právo k věci cizí	3
1.2 Pojem práva stavby	3
1.2.1 Stavba.....	5
1.2.1.1 Stavba vyhovující právu stavby.....	7
1.2.2 Stavebník	8
1.2.3 Superficies solo cedit	8
2 Historický vývoj práva stavby	10
2.1 Římské právo	10
2.1.1 Superficies	11
2.2 Právo stavby na českém území v 19. a 20. století.....	14
2.2.1 Všeobecný občanský zákoník.....	14
2.2.2 Zákon č. 86/1912 Ř. z., o stavebním právu	15
2.2.3 Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby.....	18
2.2.4 Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník	19
2.2.5 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník	21
2.2.6 Právo osobního užívání pozemku	22
3 Současná úprava práva stavby	24
3.1 Právo stavby v katastru nemovitostí	24
3.2 Vznik práva stavby.....	26
3.2.1 Vznik práva stavby smlouvou.....	27
3.2.2 Vznik práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci	30
3.2.3 Vznik práva stavby vydržením	30
3.3 Právní poměry z práva stavby	31
3.3.1 Práva a povinnosti stavebníka.....	31
3.3.2 Převod a zatížení práva stavby.....	32
3.3.3 Dědění práva stavby.....	34
3.3.4 Předkupní právo	35
3.3.5 Náhrada za stavbu při uplynutí doby	35

3.4	Zřeknutí se práva stavby	36
3.5	Zánik práva stavby	36
3.5.1	Podstatná změna poměrů	37
3.5.2	Promlčení práva stavby	39
4	Právo stavby ve Spolkové republice Německo	41
4.1	Věcná práva v systematice BGB	41
4.2	Věc podle německého práva	41
4.2.1	Superficies solo cedit	42
4.2.2	Pozemek (Grundstück)	42
4.3	Pojem práva stavby	43
4.4	Historie institutu práva stavby na německém území	44
4.4.1	Od středověku po Velkou francouzskou revoluci	44
4.4.2	Německý občanský zákoník (BGB)	45
4.4.3	Nařízení o právu stavby / Zákon o právu stavby	46
4.4.4	Německá demokratická republika	47
4.4.4.1	Institut vlastnictví budovy bez pozemku (Gebäudeeigentum)	48
4.5	Vznik práva stavby	49
4.5.1	Princip oddělitelnosti a princip abstrakce (Trennungs- und Abstraktionsprinzip)	50
4.5.2	Dohoda (Einigung)	51
4.5.2.1	Věčné právo stavby (ewiges Erbbaurecht)	52
4.5.3	Zápis práva stavby do pozemkové knihy (Eintragung)	53
4.6	Převod práva stavby (Übertragung der Erbbaurechts)	54
4.7	Zatížení práva stavby	55
4.8	Zánik práva stavby	56
4.8.1	Zrušení práva stavby	57
4.8.2	Uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno	58
4.8.3	Návrat stavby vlastníkovi pozemku (Heimfallrecht)	59
4.9	Využití a rozšířenost	59
	Závěr	61
	Seznam zkratk	63
	Seznam použité literatury	64

Abstrakt.....	71
Abstract.....	73
Resumé.....	75
Klíčová slova - Key words.....	76

Úvod

Právo stavby představuje tradiční soukromoprávní institut s hlubokými historickými kořeny. Zdokumentovaná historie práva stavby sahá až do dob starověkého Říma. V devatenáctém století se právo stavby stalo součástí moderních soukromoprávních kodifikací. Kvůli právnímu vývoji na našem území ve druhé polovině dvacátého století, který pro právo stavby nebyl příznivý a vedl až k odstranění jeho úpravy z právního řádu, upadlo právo stavby téměř až v zapomnění. Jeho opětovným uvedením do českého právního řádu v občanském zákoníku 89/2012 Sb. vzrostla potřeba porozumění tomuto právnímu institutu a i díky tomu se momentálně jedná o velice aktuální téma.

Cílem diplomové práce je vymezení práva stavby a poskytnutí uceleného pohledu na právní problematiku úpravy právního institutu práva stavby, přičemž pro lepší porozumění právu stavby je diplomovou prací zasazen do jeho historického kontextu s důvěrou, že díky poučení se minulostí je možné lépe pochopit právní institut práva stavby a předpokládat jeho budoucí vývoj. Také se věnuje úpravě práva stavby v německém právu, která se řadí k nejstarším a nejstabilnějším, čímž představuje výjimečný zdroj inspirace i pro právo stavby v českém pojetí.

V první kapitole vymezuje práce právo stavby jako právo věcné, dále popisuje pojem práva stavby podle občanského zákoníku 89/2012 Sb., a věnuje se jeho vztahu k právní zásadě *superficies solo cedit*, které je také dán náležitý prostor.

Historií práva stavby se práce zabývá v kapitole druhé, kde začíná popisem již v době starověku na území Římské říše známé *superficies*, která je považována za první obdobu práva stavby. Dále popisuje vývoj práva stavby na území nynějšího českého státu, přičemž výklad začíná zmíněním rakouského občanského zákoníku, originálním názvem *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der österreichischen Monarchie*, z 19. století, který upravoval superficiální zásadu a připravil tak podmínky, jak je v diplomové práci uvedeno, pro právní úpravu zákona č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu, kterou byl tento právní institut poprvé zakotven na českém území. Text práce dále pojednává o zákoně č. 88/1947 Sb., o právu stavby, který výše uvedenou úpravu nahradil. Ačkoliv zákonem č. 141/1950 Sb., občanský

zákoník, došlo ke zrušení superficiální zásady, obyčejně s právem stavby spjaté, překvapivě právě právní institut práva stavby zůstal v jeho ustanoveních zachován. Přijetím zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku zmizela ustanovení o právu stavby z našeho právního řádu. I tomuto jevu je poskytnut v diplomové práci příslušný prostor, a v návaznosti je přiblížen právní institut osobního užívání pozemku zavedený zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který byl do jisté míry obdobou práva stavby.

Diplomová práce pokračuje rozbořem současné úpravy práva stavby podle zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Zabývá se vztahem práva stavby a katastru nemovitostí, a zároveň zdůrazňuje význam tohoto veřejného seznamu pro právo stavby. Také pojednává o vzniku práva stavby a rozebírá jednotlivé způsoby jeho vzniku. Diplomová práce podrobně rozebírá právní poměry vznikající z práva stavby, vzájemná práva a povinnosti stavebníka a vlastníka pozemku zatíženého právem stavby. Z povahy práva stavby vyplývá jeho děditelnost a všeobecně stanovená možnost zcizitelnosti, o kterých je také v kapitole hovořeno. Třetí kapitolu uzavírá problematika zániku práva stavby, přičemž zvýšená pozornost je věnována zániku při podstatné změně poměrů a promlčení.

Německou úpravu práva stavby popisuje diplomová práce v kapitole čtvrté. Nespornou přednost německého práva při výkladu o právu stavby ztělesňuje skutečnost, že právo stavby v něm našlo své pevné uplatnění a jeho úprava je již téměř sto let konzistentní a až na nepatrné zásahy zůstává nezměněna. Diplomová práce nejprve vysvětluje pojem věcných práv a věci v německém právu a poté zařazuje právo stavby do systematiky německého občanského zákoníku, originálním názvem *Das bürgerliche Gesetzbuch*, aby poté definovala pojem práva stavby. Práce nabízí stručný přehled historického vývoje institutu práva stavby na německém území pro lepší pochopení důvodů pro zakotvení práva stavby a jeho hlavních účelů. Současné úpravě práva stavby ve Spolkové republice Německo je v této kapitole věnován zasloužený prostor, přičemž je pojednáno o vzniku práva stavby, o možnostech jeho zcizení či zatížení a samozřejmě o jeho zániku.

1 Právo stavby

1.1 Právo stavby jako věcné právo k věci cizí

Právo stavby patří mezi věcná práva (*iura in rem*). Důvodová zpráva k občanskému zákoníku 89/2012 Sb. uvádí, že právo stavby „*rozdílně od práva švýcarského, ale shodně s právem německým, rakouským a nizozemským nepojímá právo stavby jako služebnost, ale jako zvláštní věcné právo. To je odůvodněno tím, že služebnost předpokládá nějaký vztah jednoho pozemku k druhému, anebo spojení s nějakou osobou. Právo stavby nemůže být vzhledem ke své převoditelnosti a dědičnosti takto omezeno.*“ Výčet věcných práv v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. je taxativní a uzavřený. Jedná se o absolutní majetková práva působící *erga omnes*, čímž je vyjádřeno, že všechny třetí osoby jsou povinny respektovat přímé právní panství oprávněného nad individuálně určenou věcí, a zároveň mají povinnost nekonat a zajistit tak nerušený výkon daného věcného práva. Předmětem věcných práv jsou vždy věci v právním smyslu. Podle § 1242 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. je právo stavby věcí nemovitou¹, a tudíž se jedná o věc v právním smyslu. Věcná práva lpí na věcech, s kterými jsou spjata. Rozdělují se do dvou skupin, na věcná práva k věci vlastní (*iura in re propria*) a věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*). Právo stavby patří do druhé z těchto dvou skupin. Pro věcná práva k věci cizí je charakteristické, že oprávněný z věcného práva k věci cizí nedisponuje s věcí zcela libovolně, ale jen v předem určeném a vymezeném rozsahu tak, jak je k němu oprávněn.²

1.2 Pojem práva stavby

Právo stavby, existující na našem území již od roku 1912 a později úpravou Občanského zákoníku 1964 z našeho právního řádu odstraněné, se do českého právního řádu vrátilo po dlouhé odmlce přijetím současného Občanského zákoníku č. 89/2012

¹ Ustanovení § 1242 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

² DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 19-25. ISBN 978-80-7478-325-8.

Sb. Ten právo stavby upravuje v části třetí nazvané Absolutní majetková práva, v hlavě druhé, která upravuje věcná práva, v dílu pátém upravujícím věcná práva k cizím věcem, v oddílu prvním.³

Právem stavby podle § 1240 Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. se rozumí „*věcné právo jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu, tímto právem může být pozemek zatížen.*“ Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou. Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.⁴ Určení toho, jaké pozemky slouží k lepšímu užívání, je ponecháno dohodě smluvních stran.⁵ Občanský zákoník 89/2012 Sb. přiznává právu stavby v § 1242 výslovně charakter věci nemovité, jedná se ovšem o nadbytečné konstatování, jelikož nemovitá povaha práva stavby vyplývá již z dikce § 498 odst. 1 Občanského zákoníku 89/2012 Sb., který prohlašuje věcná práva k pozemkům za věci nemovité.⁶ Dalším důležitým znakem práva stavby je jeho dočasnost. Podle § 1244 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. nesmí být zřízeno na více než 99 let a poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu. Minimální dobu, na kterou lze právo stavby zřídit, zákon neuvádí.

1.1.1 Pozemek

Pozemek je tradičně věcí nemovitou, a jinak tomu není ani podle Občanského zákoníku 89/2012 Sb., který charakter věci nemovité pozemku přiznává v § 498 odst. 1, a zároveň je potřeba upozornit, že Občanský zákoník 89/2012 Sb. pojem pozemku nedefinuje, základní znaky pozemku lze dovodit z judikatury či podpůrně z definice v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen Katastrální zákon). Judikatura definuje pozemek jako část zemského povrchu určitým způsobem ohraničenou, obvykle vlastnickou hranicí, nicméně může jít i o hranici držby.⁷ Katastrální zákon pro své účely

³ ELIÁŠ, K. Právo Stavby. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10, s. 273-278.

⁴ Ustanovení § 1240 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁵ ELIÁŠ, K. Právo Stavby. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10, str. 274.

⁶ ELIÁŠ, K. Právo Stavby. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10, str. 274.

⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. srpna 2005 sp. zn. 22 Cdo 837/98.

podobným způsobem definuje pozemek v § 2 písm. a) jako „*část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků*“. Důležitý pojmový znak pozemku představuje jeho trojrozměrnost, součástí je i prostor nad povrchem i pod povrchem pozemku.⁸

1.2.1 Stavba

Pojem stavby není v Občanském zákoníku 89/2012 Sb. definován, i přesto ho zákoník používá jako legislativní zkratku. Hned na začátek výkladu je nutné poznamenat, že pojem stavby ve veřejném stavebním právu může být odlišný od pojmu stavby ze soukromoprávního hlediska, které je pro právo stavby rozhodující. Pro soukromé právo je rozhodující pojetí stavby jakožto výsledku činnosti, zatímco veřejné právo chápe pojem stavby, jakožto dynamickou činnost směřující k uskutečnění stavebního díla.⁹ Veřejnoprávní definici stavby obsahuje § 2 odst. 3 stavebního zákona, když stavbou jmenuje „*každé stavební dílo vznikající stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály, konstrukce, účel a dobu trvání*“. Tato legální definice je širší než soukromoprávní pojem stavby. Také finanční právo zná svou vlastní definici zdanitelné stavby, kterou obsahuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Zdanitelnou stavbou se podle tohoto zákona rozumí „*dokončená nebo užívaná budova, kterou se pro*

⁸ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 1194-1195. ISBN 978-80-7478-370-8.

⁹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 684-685. ISBN 978-80-7478-370-8.

účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona“ a „dokončená nebo užívaná inženýrská stavba uvedená v příloze k tomuto zákonu.“¹⁰

Za stavbu podle soukromého práva lze nejspíše považovat pouze výsledek činnosti, který je přímo spojen s pozemkem, přičemž se může jednat o spojení trvalé či dočasné. Stavba trvale a neoddělitelně spojená s pozemkem se stává jeho součástí. Věcí nemovitou a zároveň samostatnou jsou některé zvláštní druhy staveb. Dle § 506 odst. 2 a § 498 odst. 1 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. se jedná o podzemní stavby se samostatným hospodářským či účelovým určením.¹¹ Podzemní stavby bez samostatného účelového určení jsou součástí pozemku, pod kterým se nalézají, přičemž jsou vždy součástí pozemku hlavního, i když částečně zasahují i na pozemek vedlejší. Účelem tohoto ustanovení Občanského zákoníku 89/2012 Sb. je nabídnout řešení ve výjimečných situacích, kdy podzemní stavba bez samostatného určení, například sklep pod domem, částečně zasahuje pod sousední pozemek.¹² Inženýrské sítě a s nimi provozně související stavby nejsou ze zákona součástí pozemku, jsou samostatným předmětem práv.

Při zřízení práva stavby se stavba stává jeho součástí, není samostatným předmětem práv a není ani součástí pozemku, a to platí i pro podzemní stavby se samostatným účelovým určením a stavby dočasné.¹³ Samotným zničením stavby či rozhodnutím správního orgánu o odstranění stavby právo stavby nezaniká.

¹⁰ Dle § 3 odst. 2 písm. e) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí je poplatníkem daně z pozemků, jde-li o pozemek zatížený právem stavby, stavebník. Zároveň z § 7 odst. 3 zákona č. 338/1992 sb., o dani z nemovitých věcí vyplývá, že „na zdanitelnou stavbu, která není samostatnou nemovitou věcí, se pro účely daně z nemovitých věcí hledí jako na nemovitou věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní věc, jejíž je tato stavba součástí.“

¹¹ LAVICKÝ, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1796-1804. ISBN 978-80-7400-529-9.

¹² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 1196-1197. ISBN 978-80-7478-370-8.

¹³ ELIÁŠ, K. Právo Stavby. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10, str. 273-278.

1.2.1.1 Stavba vyhovující právu stavby

Při zřízení práva stavby musí stavba odpovídat tomu, co je uvedeno ve smlouvě o jeho zřízení nebo zapsáno v katastru nemovitostí a musí být stavbou v právním smyslu. Posouzení, zda stavba vyhovuje právu, podléhá zcela režimu práva soukromého, nic ovšem nebrání tomu, aby v titulu, kterým byla stavba zřízena, byly na stavbu kladeny požadavky vyplývající z práva veřejného, a díky čemuž se fakticky od počátku bude vynucovat soulad s veřejným právem. Není zcela jasné, jaké důsledky by vyvolalo, kdyby stavba nevyhovovala výše uvedeným požadavkům. Někteří autoři¹⁴ mají za to, že posouzení rozporu mezi obsahem smlouvy a výslednou podobou stavby, bude nutné posuzovat individuálně případ od případu a nesoulad může vyvolávat různé právní důsledky. Převažuje však názor, že v takovém případě stavba hned při svém vzniku přiroste k pozemku a případně jeho vlastníkov. Pokud nebylo sjednáno jinak, nebude mít stavebník práva poživitele a nebude moci pozemek užívat a předpokládá se, že by v takovém případě získal vlastník pozemku nárok domáhat se odstranění stavby podle § 1085 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. a také nárok na náhradu škody, jelikož po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, by mu připadla stavba stojící na pozemku, a tím by byl pozemek zhodnocen, k čemuž ale kvůli zřízení nevhodné stavby v budoucnu nedojde. Při veškerém budoucím zřizování práva stavby tedy nezbyvá než zdůraznit nezbytnost přesného definování a určení všech parametrů stavby. U staveb již zhotovených půjde hlavně o obecné identifikační údaje stavby, parametry, technické provedení, účel využití stavby, umístění na pozemcích atd. Pravděpodobně mohou strany v takovém případě, při zřizování smlouvy a orgán veřejné moci při rozhodování o vzniku práva stavby na daném pozemku, zahrnout souhlasné prohlášení smluvních stran o tom, že stavba vyhovuje právu stavby. U staveb, jejichž zřízení se teprve předpokládá, se doporučuje odkaz na projektovou dokumentaci stavby.¹⁵

¹⁴ ZIMA, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, str. 106-107. ISBN 978-80-7400-566-4.

¹⁵ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 709-711. ISBN 978-80-7478-370-8.

1.2.2 Stavebník

Stavebníkem označuje Občanský zákoník 89/2012 Sb. oprávněného z práva stavby, toho, kterému náleží věcné právo spočívající v možnosti mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Stejný pojem používají sice i veřejnoprávní předpisy, kdy dle § 2 odst. 2 písm. c) stavebního zákona je stanoveno, že stavebníkem je 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 úpravy nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby*“, ale přesto, tak jako u pojmu stavby, je nutné rozlišit pojem stavebníka v soukromoprávním smyslu, od pojmu stavebníka ve smyslu veřejnoprávním. Důvodová zpráva k Občanskému zákoníku 89/2012 Sb. uvádí, že při stanovení pojmu bere v úvahu i pojem stavebníka ve stavebním zákoně a zmiňuje, že jeho přesné vymezení pro potřeby stavebního zákona, nevyklučuje jeho paralelní použití v Občanském zákoníku 89/2012 Sb. Jelikož v mnohém se oba dva pojmy překrývají, ale nejsou totožné, lze konstatovat, že pojem stavebníka v soukromém právu je, na rozdíl od soukromoprávního pojmu stavby, širší než v oblasti práva veřejného.¹⁶ Stavebníkem v soukromoprávním smyslu může být fyzická i právnická osoba způsobilá postavit či obstarat postavení stavby na pozemku.¹⁷

1.2.3 Superficies solo cedit

Tato zásada, známá již ve starověkém Římě, byla, stejně jako právo stavby, do českého právního řádu navracena Občanským zákoníkem 89/2012 Sb. Důvodová zpráva Občanského zákoníku 89/2012 Sb. uvádí, že se tím český právní řád vrací k zásadě respektované ve většině právních řádů Evropy. Do českého jazyka se obvykle

¹⁶ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 892. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁷ ZIMA, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, str. 113. ISBN 978-80-7400-566-4.

překládá slovním spojením „povrch ustupuje půdě“.¹⁸ Právo stavby představuje jednu z výjimek z této jinak všeobecně platné právní zásady, která je vyjádřena v § 506 odst. 1 Občanského zákoníku 89/2012 Sb., který uvádí, že „*součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“)* s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“

Zásada *superficies solo cedit* byla poprvé zaznamenána, jak již bylo výše uvedeno, ve starověkém římském právu. Známa Gaiova Učebnice práva popisuje zásadu *superficies solo cedit* v knize druhé pod číslem 73 v pojednání o způsobech nabývání vlastnického práva k jednotlivým věcem a celým majetkovým souborům, kdy uvádí, že „*kromě toho se podle přirozeného práva stává naším vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě, (a to) i kdyby stavěl pro sebe: protože povrch ustupuje půdě.*“¹⁹ Superficiální zásadu popisuje v souvislosti s nabytím vlastnického práva přírůstkem (*accessio*), ke kterému dochází, spojí-li se dvě původně samostatné věci tak, že jedna přestane být věcí samostatnou a stane se podstatnou součástí věci hlavní.²⁰

Lze předpokládat, že zásada *superficies solo cedit* platila i v právních systémech jiných starověkých civilizací, protože se jednalo o společnosti, jejichž ekonomika byla založena na zemědělství a půda byla hlavním zdrojem obživy. Vše, co se na půdě nacházelo, mělo sloužit tomuto primárnímu účelu a přirozeně splývalo s pozemkem. Také v době středověku vyhovovala superficiální zásada potřebám společnosti a hospodářskému vývoji. Díky své dlouhodobosti a přirozenosti byla superficiální zásada převzata i později prvními evropskými občanskými zákoníky 19. století.²¹

¹⁸ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, str. 382-383. ISBN 978-80-7478-325-8.

¹⁹ KINCL, J. Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, str. 326. ISBN 978-80-7380-054-3.

²⁰ BOHÁČEK, M. Nástin přednášek o soukromém právu římském, I. Úvod – práva věcná. 1. vydání. Praha: nákl. vlast., 1945, str. 159.

²¹ DVOŘÁK, J., MALÝ, K. a kol. 200 let Všeobecného občanského zákoníku. 1. vydání. Wolters Kluwer, 2011, str. 557 – 558. ISBN 978-80-7357-753-7.

2 Historický vývoj práva stavby

2.1 Římské právo

Ačkoli souhrnný obecný pojem věcných práv (*iura in re*) byl římským právníkům neznámý a k jeho vytvoření a formulaci přispěly až později při zpracovávání justiniánských sbírek pozdější školy římského práva, a to díky tomu, že v době poklasické došlo k odstranění rozdílu mezi pozemkovým vlastnictvím italským a provinčním a později ke splynutí práva praetorského s právem civilním, tak jednotlivá věcná práva spadající pod tento pojem se zcela běžně vyskytovala a používala již v době klasické.²²

Tradičně zahrnují výklady o římském právu v době klasické pojednání o právu vlastnickém a o věcných právech k věci cizí. Ani pojem věcných práv k věci cizí však nebyl římským právníkům znám a začal být používán až středověkými právníckými školami. Kritériem sloužícím ve starověkém Římě k uvědomění, že se jedná o práva mající společnou povahu, nebylo tedy zařazení do pomyslné kategorie věcných práv, ale skutečnost, že těmto právům byla přiznána ochrana žalobami věcnými (*actiones in rem*), pro které bylo typické, že jimi bylo uplatňováno právo k věci a sloužily k tomu, aby bylo respektováno žalobcovo právo k věci. Z nich se také dala vyvodit povaha chráněných práv, kterou charakterizoval jejich trvalý či značně dlouhodobý vztah k věci a možnost kohokoliv z jakéhokoliv působení na věc vyloučit. Tato práva si lze představit jako práva absolutní, jež zprostředkovávají právní panství nad věcí.²³

Věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*) poskytovala oprávněnému právní panství nad věcí, které bylo ovšem na rozdíl od práva vlastnického nějakým způsobem omezené. Zásadním společným znakem věcných práv k věci cizí byla v římském právu rozdílnost subjektu oprávněného a vlastníka věci, již se věcné právo k věci cizí týká. Další důležitý znak věcných práv k věci cizí spočíval ve volnosti dané oprávněnému, přičemž vlastník věci, které se věcné právo z věci cizí týkalo, byl povinen snášet zásah

²² BOHÁČEK, M. Nástin přednášek o soukromém právu římském, I. Úvod – práva věcná. 1. vydání. Praha: nákl. vlast., 1945, str. 45-47.

²³ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. Římské právo. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, str. 152-153. ISBN 80-7179-031-1.

do sféry svého vlastnického práva (*patis*) a zdržet se výkonu svého práva v určeném směru (*non facere*). Vznik této právní kategorie byl spojen s právy, která měla zajišťovat úplné či pohodlnější využití pozemků oprávněného tím, že úzce vymezila způsob, kterým bude oprávněný užívat cizí sousední pozemek. Taková práva nazývali Římané služebnostmi, *servitutes*. V době římské republiky začaly být zřizovány služebnosti i jako osobní práva užívací k věcem cizím, což mělo za následek pozdější pojmové rozdělení služebností na služebnosti pozemkové, čili služebnosti v užším smyslu, a služebnosti osobní (*servitutes personales*). Oba druhy služebností se těšily právní ochraně magistrátů připodobněné ochraně poskytované právu vlastnickému. Postupem let začali římscí praetori nabízet zvláštní ochranu věcnými žalobami ve prospěch dlouhodobých nájemců stavebních pozemků, čímž se utvořila první obdoba práva stavby - *superficies*. Dále pod preatorskou ochranou vzniklo právo zástavní. *Emphyteusis* neboli dlouhodobý pacht polních pozemků se vyvinul postupně za principátu a v době císařské taktéž poskytnutím praetorské ochrany samostatnou věcnou žalobou. Až v době poklasické splynutím římského civilního, honorárního a nového císařského práva získaly všechny výše uvedené právní instituty jednotnou povahu.²⁴

2.1.1 Superficies

Nemožnost postavit stavbu či nabýt vlastnictví ke stavbě na cizím pozemku zapříčiněná dodržováním zásady *superficies solo cedit* vedla již ve starověkém Římě ke vzniku právního institutu *superficies*. Lze předpokládat, že nouze o pozemky vhodné ke stavbě na území Říma a s tím spojený růst jejich cen a nevole vlastníků takových pozemků je prodat, zapříčinila vzrůstající tlak na prolomení superficiální zásady a na zajištění trvalého bydlení širší skupině obyvatel ve vlastním domě na cizí půdě. Nejprve nabídli řešení v oboru veřejného práva magistráti, kteří, podle některých pramenů,²⁵ dovolili zříditi bankéřům na fóru obchodní místnosti, s nimiž mohli bankéři volně

²⁴ BOHÁČEK, M. Nástin přednášek o soukromém právu římském, I. Úvod – práva věcná. 1. vydání. Praha: nákl. vlast., 1945, str. 159-160.

²⁵ SOMMER, O. Učebnice soukromého práva římského. 2. vydání. Praha: Nákladem spolku čsl. právníků "Všehrd", 1946, str. 255. ISBN 978-80-7357-616-5.

disponovati. Podle jiných autorů²⁶ je vznik spojen s právem směnárníků, kteří si od římských magistrátů na veřejných pozemcích pořizovali za pravidelnou úplatu své krámky a dále s nimi mohli volně disponovati. Tyto drobné odchylky, které má pravděpodobně na svědomí osobitý překlad originálního textu „*Qui tabernas argentarias vel ceteras quae in solo publico sund vendit, non solum, sed ius vendit, cum istae tabernae publicae sunt, quarum usus ad privatos*“²⁷, však nejsou pro porozumění smyslu a podstatě vzniku *superficies* příliš významné. Později byly osobami soukromými uzavírány úmluvy podobné veřejnoprávním ujednáním magistrátů, které ovšem stále byly uzavírané v mezích soukromého práva, čili v rámci známých právních titulů. Z toho důvodu byly stavební pozemky dlouhodobě, nejčastěji na 99 let, pronajímány za účelem postavení a užívání stavby, a nájemce platil pevně stanovený roční plat (*solarium*). Nájemce mohl převést své právo užívání na třetí osoby, jeho právo ke stavbě bylo též dědičné. Jednalo se však stále pouze o vztah čistě závazkový, čímž trpělo postavení nájemce, který měl sice k dispozici žalobu proti pronajímateli (*actio conducti*), ale neměl žádný ochranný prostředek proti třetím osobám.²⁸ To se změnilo v době klasické, kdy římstí praetori poskytli superficiářům, ať již původním či jejich nástupcům, zvláštní ochranu za základě *interdictum* z ediktu de *superficiebus*. Tento interdikt byl obdobný interdiktu *Uti possidetis*, kterým se zakazovalo ve sporu o držbu nemovitosti oběma stranám násilí proti poslednímu bezvadnému držiteli.²⁹ Důležitý rozdíl představovala skutečnost, že nájemce, neboli superficiář, nemusel být a samozřejmě ani nebyl držitelem pozemku jako u interdiktu *Uti possidetis*. Později přibyla superficiáři možnost obrany praetorskou věcnou žalobou, která byla připodobněna vindikaci.³⁰ Superficiář se mohl dovolat ochrany i díky *interdictum de*

²⁶ SKŘEJPEK, M. Římské soukromé právo. Systém a instituce. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011, str. 134. ISBN 978-80-7380-334-6.

²⁷ KRUEGER, P., MOMMSEN, T. *Corpus iuris civilis*. 9. ster. ed. Berolini: Weidmann, 1902, XVI, 882 s.; (*D. 18, 1, 32 Ulpianus libro quadragensimo quatro ad Sabinum*).

²⁸ SOMMER, O. Učebnice soukromého práva římského. 2. vydání. V Praze: Nákladem spolku čsl. právníků "Všehrd", 1946, str. 255. ISBN 978-80-7357-616-5.

²⁹ BARTOŠEK, M. Encyklopedie římského práva. 2. vydání. Academia Praha, 1994, str. 136. ISBN 80-200-0243-X

³⁰ BOHÁČEK, M. Nástin přednášek o soukromém právu římském, 1. vydání. I. Úvod – práva věcná. Praha: nákl. vlast., 1945, str. 159-160.

loco publico fruendo, který byl používán k ochraně proti jakémukoli rušení stavitele na veřejném pozemku.³¹

Díky postupnému získávání výhod a odchylek z úpravy nájemních vztahů získala *superficies* svou konečnou podobu a stala se věcným právem k věci cizí. V období justiniánském měla *superficies* beze sporu již povahu práva dědičného a zcizitelného mezi živými, k čemuž docházelo například pomocí tržové smlouvy a spolu s ní odevzdáním kvasitradicí výkonu práva, čili stavby.³² Dokud *superficies* trvala, měl vlastník pozemku právo pouze na plat (*solarium*), superficiář mohl volně nakládat se stavbou na pozemku, mohl ji i přestavět či úplně zničit. Ke stavbě mohl superficiář zřizovat i věcná práva k věci cizí, především služebnosti a zástavní právo. *Superficies* se zřizovala smlouvou nájemní nebo tržovou, přičemž v ní musel být pevně stanovený plat (*solarium*). K ochraně superficiáře přibyla v justiniánském právu dále *actio negatoria*, která chránila vlastníka proti tomu, kdo fakticky vykonává nějaké věcné právo k jeho pozemku, *actio confessoria servitus*, která u pozemkových služebností příslušela vlastníkovu panujícího pozemku, byla účinná i proti vlastníkovu a směřovala na uznání práva služebnosti, *actio communi dividundo*, která sloužila k vyrovnání vzájemných nároků vyplývajících ze spoluvlastnictví, jestliže jeden ze spoluvlastníků, po vynaložení nákladů nebo uchopení plodů ze společné věci, zcizil svůj podíl, aniž by došlo k vyrovnání³³ a další prostředky právní patřící vlastníkovu, například *operis novi nuntiatio*, představující soukromoprávní zákaz nové stavby vydaný tím, komu ze stavby hrozí škoda a doprovázený symbolickým vhozením kaménku na stavební pozemek, a *cautio damni infecti*, kterou se rozuměla stipulační jistota, kterou smí požadovat ten, komu hrozí škoda z vadného stavení sousedova nebo z jeho vadné činnosti.³⁴

³¹ SKŘEJPEK, Michal. Římské soukromé právo. Systém a instituce. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011, str. 134-135. ISBN 978-80-7380-334-6.

³² KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. Římské právo. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, str. 200-201. ISBN 80-7179-031-1.

³³ SKŘEJPEK, M. Římské soukromé právo. Systém a instituce. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011, str. 116, 118, 129. ISBN 978-80-7380-334-6.

³⁴ BARTOŠEK, M. Encyklopedie římského práva. 2. vydání. Academia Praha, 1994, str. 55, 200. ISBN 80-200-0243-X.

2.2 Právo stavby na českém území v 19. a 20. století

2.2.1 Všeobecný občanský zákoník

Všeobecný občanský zákoník, celým svým originálním názvem „*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der österreichischen Monarchie*“ (dále jen ABGB), byl uveden do právního řádu rakouským císařským patentem ze dne 1. června 1811, uveřejněn byl ve sbírce zákonů soudních pod číslem 946 zákonů císaře Františka. Roku 1918 převzal samostatný nově vznikající československý stát revoluční proklamací ze dne 28. října 1918 ABGB z rakouského právního řádu. Práva majetková, a z nich nejprve práva věcná (*dingliche Sachenrechte*), obsahoval díl druhý, část první ABGB. ABGB ovšem neznal právní institut práva stavby, uváděl pět druhů věcných práv: držbu, vlastnictví, zástavní právo, služebnosti a dědické právo.³⁵

ABGB zakotvil římskoprávní zásadu *superficies solo cedit* v § 418, kterým bylo stanoveno, že „*stavil-li někdo ze své hmoty bez vědomí a vůle vlastníkovu na půdě cizí, případně stavení vlastníkovu půdy. Stavitel poctivý může žádati náhradu nákladů nutných a užitečných; ke staviteli nepoctivému jest se zachovati jako k jednateli nezmocněnému. Věděl-li vlastník půdy o stavbě a staviteli poctivému ji hned nezakázal, může žádati za půdu jen obecnou cenu.*“ Ustanovení § 418 ABGB bylo pro další vývoj právního řádu velice prospěšné, neboť se jednalo o ustanovení rámcové, díky čemuž bylo možné ho později doplnit, i při zachování zásady *superficies solo cedit*, o institut práva stavby, který měl zajistit podporu bytové výstavby bez nutnosti okamžitých nákladů na získání pozemku.³⁶

Na přelomu devatenáctého a dvacátého století předběhl hospodářský a sociální rozvoj společnosti mnohá ustanovení ABGB, a ta se zdála zastaralými a nevyhovovala dalšímu právnímu vývoji. Čím dál častěji byly vedeny debaty o revisi ABGB. Nabízely se dvě možnosti. Podle první měl být celý zákoník přepracován, podle druhé se měla opravit pouze nejvíc nevyhovující ustanovení, při jejichž opravě by nebylo nutné

³⁵ SEDLÁČEK, J., SPÁČIL., J. Občanské právo československé. Všeobecné nauky. reprint původního vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, str. 62-65. ISBN 978-80-7357-758-2.

³⁶ MALÝ, K., MIKEŠ, J. Právo stavby. Ad Notam. 1998. č. 6. str. 125.

výrazně zasahovat do ABGB jako celku. Přijatelnější se jevila varianta druhá, jinak také nazývaná „mosaiková úprava textu“.³⁷

Vzhledem k narůstajícímu vlivu německé civilistiky se množily hlasy volající po přiblížení ABGB právě k německému občanskému zákoníku. V prosinci 1912 přijala panská sněmovna konečnou redakci osnovy novely k ABGB. K jejímu konečnému přijetí nakonec nedošlo a ABGB nebylo touto osnovou novelizováno. Jediným právním institutem přibližujícím právo rakouské k právu německému, který byl projednán a stal se nakonec i zákonem doplňujícím ABGB, byl zákon o stavebním právu ze dne 26. dubna 1912, č. 86 Ř. z.³⁸ Podle tehdejší terminologie odpovídá právní institut stavebního práva soukromoprávnímu pojetí institutu práva stavby.

2.2.2 Zákon č. 86/1912 Ř. z., o stavebním právu

Zákon č. 86/1912 Ř. z., o stavebním právu (dále jen Zákon o stavebním právu 1912) byl inspirován, jak již bylo výše uvedeno, úpravou německou, konkrétně se jednalo o úpravu obsaženou v německém občanském zákoníku v § 1012 - § 1017.

Zákon o stavebním právu 1912 obsahoval celkem dvacet paragrafů, rozdělen byl do čtyř částí. V části první upravoval zákon základní ustanovení soukromoprávní, v části druhé se věnoval řízení o knihovním zápisu práva stavby, v části třetí obsahoval ustanovení poplatková, část čtvrtou tvořilo ustanovení závěrečné. Na dosavadní předpisy o užívání pozemků pod povrchem nebo na povrchu půdy se Zákon o stavebním právu 1912 nevztahoval a tyto předpisy zůstaly nedotčené.

Dle Zákona o stavebním právu 1912 bylo možné pozemek zatížit věcným, zcizitelným a dědičným právem mít na povrchu půdy nebo pod ní stavbu. Právo stavby se mohlo také vztahovat na části pozemku, které nebyly pro stavbu nutné, ale byly pro její užívání prospěšné. Bylo možné zřídit právo stavby na pozemku, na kterém se měla stavba postavit, či mohlo být zřízeno i ke stavbě již postavené. V takovém případě nešlo

³⁷ TILSCH, E. Občanské právo. Část všeobecná. reprint původního vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, str. 31-32. ISBN 978-80-7357-897-8.

³⁸ SEDLÁČEK, J, SPÁČIL, J. Občanské právo československé. Všeobecné nauky. reprint původního vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, str. 71. ISBN 978-80-7357-742-2.

zbavit oprávněného možnosti provádět případně na stavbě změny. Důležitým aspektem bylo samotné zhotovení stavby, právo stavby nešlo zřídit v okamžiku, pokud pozemek nebyl zastavěn či pokud vůbec nebylo se vznikem stavby na pozemku počítáno.³⁹

Právo stavby označil text zákona za věc nemovitou, stavba se stávala příslušenstvím práva stavby. Stavba získala povahu věci movité, a to po dobu trvání práva stavby na zatíženém pozemku. Po zániku práva stavby se opět stala součástí pozemku, a tím i věcí nemovitou.⁴⁰

Zákon o stavebním právu 1912 zdůrazňoval sociální charakter práva stavby. Zřizovat právo stavby na svých pozemcích nemohl každý, ale pouze stát, země, okresy, obce, veřejné fondy, kostely, obročí, církevní ústavy a společenstva. Veřejně prospěšným ústavům a sdružením povoloval zřízení práva stavby na jejich pozemcích zemský národní výbor.⁴¹ Zákodárce chtěl tímto dosáhnout toho, že právo stavby bude zřizováno ve veřejném zájmu a bude sloužit veřejně prospěšným účelům, nikoli k obohacování soukromých majitelů stavebních pozemků. Rakouské právo dalo, díky těmto omezením, institutu práva stavby veřejnoprávní charakter.⁴²

Ustanovení § 3 Zákona o stavebním právu 1912 udává dobu, na kterou bylo možné právo stavby zřídit, stanovena byla nejen maximální doba ve výši osmdesáti let, ale také byla stanovena doba minimální, a to třicet let. Tuto dobu bylo možné prodloužit, a to opět od prodloužení na ne více let nežli osmdesát, avšak k prodloužení bylo potřeba přivolení osob oprávněných z práv zatěžujících dané právo stavby.⁴³ Judikatura se striktně řídila ustanoveními o minimální době, když nepřipustila, aby smlouvy zřizované na časový úsek kratší třiceti let získaly charakter smluv podle ustanovení Zákona o stavebním právu 1912.⁴⁴

³⁹ KRČMÁŘ, J. Právo občanské II. Práva věcná. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 277-278. ISBN 978-80-7478-409-5.

⁴⁰ TILSCH, E. Občanské právo. Část všeobecná. reprint původního vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, str. 150. ISBN 978-80-7357-897-8.

⁴¹ KRČMÁŘ, J. Právo občanské II. Práva věcná. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 277-278. ISBN 978-80-7478-409-5.

⁴² MALÝ, K., MIKEŠ, J. Právo stavby. Ad notam 2001. č. 3. str. 126.

⁴³ KRČMÁŘ, J. Právo občanské II. Práva věcná. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 270-281. ISBN 978-80-7478-409-5.

⁴⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. května 1933 sp. zn. Rv I 2237/31.

Právo stavby mohlo být zřízeno za úplatu či bezúplatně, plat mohl být stanoven různým způsobem. Výslovně upravena byla stavební činže neboli stavebné, hrazené v opětujičích se plněních, kdy platilo, že jejich výměra a splatnost musí být určena nezávisle na neurčitých událostech, které mají nastat v budoucnu. V případě nařízené exekuce na pozemek, na němž vázne právo stavby, bylo nutné nahlížet na pohledávku stavební činže jako na výnos pozemku. Omezení práva stavby rozvazovací podmínkou nebylo přípustné, zrušení práva stavby v případě prodlení s hrazením stavební činže mohlo být smloueno pouze pro případ neuhrazení stavební činže dva po sobě následující roky. Právo stavby vznikalo smlouvou o zřízení práva stavby spolu se zápisem do samostatné vložky pozemkových knih. Zánik práva stavby byl možný dohodou, vzdáním se práva stavby, uplynutím času, výpovědí, konfusí, promlčením, vyvlastněním a zrušením práva stavby v případě prodlení s hrazením stavební činže po dva po sobě následující roky. Právní teorie rozlišovala absolutní a relativní zánik práva stavby. Absolutní zánik práva stavby se dotýkal i hypotekárních a jiných věcně oprávněných věřitelů, relativní zánik práva stavby neměl na jejich postavení vliv. Mezi relativní způsoby zániku práva stavby byla řazena dohoda stran, vzdání se práva stavby a zrušení práva stavby v případě prodlení s hrazením stavební činže po dva po sobě následující roky, ostatní způsoby zániku byly absolutní. Po zániku práva stavby připadla stavba vždy vlastníku pozemku a nebylo-li domluveno jinak, náležela oprávněnému z práva stavby náhrada čtvrtiny hodnoty stavby, jakou měla v momentě zániku práva stavby. Pokud si oprávněný vyhradil, že stavba po zániku práva stavby nepřejde na vlastníka pozemku, tak stavbu musel na požádání vlastníka odstranit. Práva zástavní a přednostní práva váznoucí na právu stavby přecházela zánikem tohoto práva na pozemek.⁴⁵

Jelikož právo stavby je obecně zřizováno na delší časové období, vypořádávaly se soudy s otázkami, které se týkaly práva stavby dle Zákona o stavebním právu 1912, i v poměrně nedávné minulosti. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. července 1998 sp. zn. 1 Odon 111/97 potvrdil, že podle Zákona o stavebním právu 1912 mohlo právo stavby vzniknout jen smlouvou o zřízení práva stavby se současným zapsáním tohoto práva do pozemkové knihy a dal tím jasně najevo, že pro uznání práva stavby podle

⁴⁵ KRČMÁŘ, J. Právo občanské II. Práva věcná. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, a.s. str. 270-281. ISBN 978-80-7478-409-5.

Zákona o stavebním právu 1912 je vždy zapotřebí příslušný zápis v pozemkové knize. Zánikem práva stavby podle Zákona o stavebním právu 1912 se zabýval Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. června 2013 sp. zn. 22 Cdo 3208/2011, který se, stejně tak i jako několik předchozích rozhodnutí⁴⁶, přiklonil k tomu, že právo stavby podle Zákona o stavebním právu 1912 i nadále existuje, a to i po všech následných legislativních změnách, a zaniká přesně podle smluv o zřízení práva stavby uplynutím stanovené doby. Z toho vyplývá, že „pokud právní předchůdci účastníků řízení byli pouze oprávněnými ke stavbě podle zákona č. 86/1912 ř. z., o právu stavby, a tedy „jim příslušela práva vlastníka“ na dobu vymezenou ve smlouvě, pak právní vztah mezi vlastníkem pozemku a těmito oprávněnými ke stavbě zanikl uplynutím stanovené doby a vlastnictví stavby nabyt zpět vlastníkem pozemku.“⁴⁷ Ústavní soud dále v nálezu Ústavního soudu ze dne 11. června 2003 č. III. ÚS 123/03 k problematice práva stavby dle Zákona o stavebním právu 1912 a jeho restituci konstatoval, že „právo stavby však podle restitučních zákonů restituovat nelze“.

2.2.3 Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby

Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby (dále jen Zákon o právu stavby 1947) zrušil Zákon o stavebním právu 1912 a přinesl několik zásadních změn, které byly motivovány touhou po větší liberalizaci ekonomického prostředí a snahou umožnit širší využití práva stavby. Zákon nově umožňoval zřídit právo stavby na svých pozemcích každému, právo stavby již nebylo vyhrazeno určenému okruhu vlastníků pozemků. Další důležitá změna se týkala doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno. Zákon o právu stavby 1947 zmiňoval, pokud jde o její délku, jediné omezení, muselo se jednat o dočasné právo a konečný den doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, musel být zjištělný z knihovního zápisu.⁴⁸ Nově bylo zavedeno předkupní právo vlastníka

⁴⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. ledna 2001 sp. zn. 25 Cdo 565/99.; Nález Ústavního soudu ze dne 11. června 2003 č. III ÚS 123/03.

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. června 2013 sp. zn. 22 Cdo 3208/2011.

⁴⁸ BÁRTA, J. K právu stavby vzniklému podle předpisů platných před současným občanským zákoníkem. Správní právo. 2003. č. 4. s. 221- 227.

pozemku ke stavbě a oprávněného z práva stavby k pozemku. Zvýšila se náhrada oprávněného při zániku práva stavby, a pokud nebylo ujednáno ve smlouvě jinak, tak podle Zákona o právu stavby 1947 náležela oprávněnému náhrada ve výši jedné poloviny hodnoty stavby.⁴⁹

2.2.4 Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Již za několik málo let byla právní úprava institutu práva stavby, kterou dosud obsahoval Zákon o právu stavby 1947, nově upravena v zákoně č. 141/1950 Sb., občanském zákoníku (dále jen Občanský zákoník 1950), který nabyl účinnosti 1. 1. 1951. V části šesté věnující se přechodným a závěrečným ustanovením, konkrétně v § 564, Občanský zákoník 1950 stanovil: „*Právní poměry týkající se práva stavby, založené před 1. 1. 1951, zůstávají nedotčeny a na ně je možné i do budoucna použít ustanovení zákona č. 88/1947 Sb. o právu stavby.*“

Nová úprava dle Občanského zákoníku 1950 zmiňovala právo stavby v textu zákona pouze několika ustanoveními. Na rozdíl od Zákona o právu stavby 1947 se zdá úprava výrazně zkrácenou.

Do celkové koncepce vlastnictví Občanského zákoníku 1950 se promítají vlivy marxistického učení, kdy již ve všeobecné části důvodové zprávy⁵⁰ kritizuje Občanský zákoník 1950 soukromé vlastnictví, které jako jediné uznává takzvaná „buržoazní právní nauka“. Zároveň zdůrazňuje Občanský zákoník 1950 vykořisťovatelský charakter vlastnictví. Zcela se snaží oprostit od vlivů předchozího pojetí vlastnického práva dle ABGB a nepřikládá soukromému vlastnictví velkou váhu. Na rozdíl od dřívějších tradičních úprav zakládá výsadní socialistické společenské vlastnictví, kterému naopak přikládá zásadní význam a upřednostňuje socialistické právnické osoby na úkor jiných občanských subjektů. Také dochází k oslabení základních

⁴⁹ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 889-891. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁵⁰ ŠTEFANKO, J. Prvý občiansky zákonník: platný od roku 1951 do roku 1964 s dôvodovou správou a so súvisiacimi predpismi zameranými na vecné právo. 1. vydání. Šamorín: Heuréka, 1999, str. 11-35. ISBN 80-967653-7-x.

soukromoprávních principů.⁵¹ Tento vývoj můžeme pozorovat i na posunech v úpravě práva stavby.

Největší změna, kterou Občanský zákoník 1950 ve vztahu k právu stavby přenesl, byla jistě navázána na zrušení římskoprávní zásady *superficies solo cedit*. V § 155 určil Občanský zákoník 1950, že „*Vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku.*“ Důležitost práva stavby se tímto rozhodně zmenšila, jak je možné ostatně sledovat již na celkovém zkrácení jeho úpravy. V případech, kdy by oprávněnou z práva stavby měla být socialistická právnická osoba, dokonce nebylo nutné právo stavby při stavbě na cizím pozemku zřizovat, podle § 158 Občanského zákoníku 1950 platilo, že „*socialistická právnická osoba si může zřídit a mít vlastní stavbu na pozemku, který jí byl odevzdaný do trvalého užívání.*“ Zřízení stavby na cizím pozemku bylo i nadále pro ostatní osoby možné pouze na základě vzniku práva stavby na daném pozemku. Tato skutečnost byla potvrzena v rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 09. 1953 sp. zn. Cz 236/53, který judikoval, že pokud byla na cizím pozemku postavena trvalá stavba bez toho, aby bylo pro stavebníka zřízené na tomto pozemku právo stavby, nevznikne režim odlišného vlastnictví stavby a pozemku.

Právo stavby vznikalo ze zákona, úředním výrokem nebo smlouvou. Ke zřízení práva stavby smluvně bylo nutno podat žádost o přivolení u okresního národního výboru. Nařízení ministra spravedlnosti č. 157/1950 Sb., ze dne 12. 12. 1950, kterým se vykonávají některá ustanovení občanského zákoníku, stanovilo v příslušné části věnující se zřizování práva stavby přesný postup. Přijetí Nařízení ministra spravedlnosti č. 157/1950 Sb. předpokládá § 162 Občanského zákoníku 1950, který svěřil úpravu podrobností zvláštnímu předpisu.

Nejprve posuzoval okresní národní výbor, zda se zřízení práva stavby nepřičí všeobecnému zájmu socialistické společnosti. Dále si zjistil, která věcná břemena vážnou na pozemku, na kterém má být stavba uskutečněná. Poté uložil smluvním stranám, aby mu předložily seznam veškerých zástavních práv a jiných břemen vážnoucích na pozemku, na kterém má být stavba uskutečněná. Nezbytné bylo také veřejnou vyhláškou vyzvat, aby se ve stanovené lhůtě, která nesměla být kratší než měsíc, přihlásili všichni, kteří mají k pozemku, na kterém má být stavba uskutečněná,

⁵¹ JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2004, str. 4. ISBN 80-7179-881-9.

věcné právo nezapsané v pozemkové knize. Nezapsaná zástavní práva a jiná věcná břemena spočívající v peněžitých plněních, nebo která se přičila účelu práva stavby, ztratila, pokud nebyla včas ohlášena, pořadí před právem stavby. Břemena váznoucí na pozemku, která spočívala v peněžitých plněních či se přičila účelu práva stavby, musela být před zřízením práva stavby odstraněna. Okresní národní výbor mohl podniknout opatření k jejich odstranění, a případně vyslovit zánik takových břemen, za předpokladu, že byl takový postup slučitelný s pravidly socialistického spolužití.⁵² Přivolení okresního národního výboru bylo nutné i ke zcizení práva stavby. Právo stavby se zapisovalo do pozemkových nebo do železničních knih.⁵³

2.2.5 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen Občanský zákoník 1964), účinný od 1. 4. 1964, zrušil a nahradil Občanský zákoník 1950. Jeho přijetím vyvrcholil proces deformace soukromého práva.⁵⁴ Pod vlivem marxisticko-leninská ideologie došlo k rušení mnohých římskoprávních institutů, a k jejich nahrazení nově stvořenými instituty poplatnými době.⁵⁵ Tento osud potkal i institut práva stavby.

Přechodným ustanovením § 498 Občanského zákoníku 1964 bylo stanoveno, že *„pokud není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní vztahy vzniklé před 1. dubnem 1964; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. dubnem 1964 se však posuzují podle dosavadních předpisů.“*

⁵² Nařízení ministra spravedlnosti č. 157/1960 Sb., ze dne 12. 12. 1950, kterým se vykonávají některá ustanovení občanského zákoníku.

⁵³ ŠTEFANKO, J. Prvý občiansky zákonník: platný od roku 1951 do roku 1964 s dôvodovou správou a so súvisiacimi predpismi zameranými na vecné právo. 1. vydání. Šamorín: Heuréka, 1999, str. 101-104. ISBN 80-967653-7-x.

⁵⁴ JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha : C. H. Beck, 2004, str. 4. ISBN 80-7179-881-9.

⁵⁵ BOBEK, M., MOLEK, P., ŠIMÍČEK, V. Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009, str. 462. ISBN 978-80-210-4844-7.

Z toho vyplývá, že právo stavby zřízené před účinností Občanského zákoníku 1964 se řídí vždy zákonem, podle kterého bylo zřízeno. Může se jednat o Zákon o právu stavebním 1912, Zákon o právu stavby 1947 nebo o režim stanovený v Občanském zákoníku 1950. Dnem nabytí účinnosti Občanského zákoníku 1964 právo stavby na našem území úplně nevymizelo a již zřízená práva stavby existovala nadále. V případě, že po datu účinnosti Občanského zákoníku 1964 vyvstaly nároky podle výše uvedených zákonů upravujících právo stavby, byly posuzovány individuálně podle jednotlivých ustanovení Občanského zákoníku 1964. Nebylo možné, aby smlouva, kterou bylo zřízeno právo stavby, měla přednost před ustanoveními Občanského zákoníku 1964, v případě rozporu by ujednání ve smlouvě nebyla platná.⁵⁶ Určitou obdobou práva stavby, kterou naopak Občanský zákoník 1964 dne 1. 4. 1964 do právního řádu nově uvedl, je institut práva osobního užívání pozemku.

2.2.6 Právo osobního užívání pozemku

Institut osobního užívání můžeme chápat jako určitou náhražku práva vlastnického, jeden ze způsobů, kterými měl být režimem změněn přístup lidí k majetku. Jeho význam lze vyčíst z § 124 Občanského zákoníku 1964 „*Společenskému užívání občanů slouží veřejná zařízení, jako zařízení dopravní, zdravotní, kulturní, sociální, tělovýchovná a rekreační.*“ Institutem bylo možné zřídit osobní užívání ne jen k pozemku, ale i k bytu nebo k dalším věcným právům, například ke zrušeným věcným břemenům. Svou povahou se osobní užívání přibližovalo věcným právům k věci cizí, umožňovalo jednotlivcům užívat věci ve státním a družstevním vlastnictvím.⁵⁷

Právo osobního užívání pozemku sloužilo dle § 198 Občanského zákoníku 1964 k tomu, aby „*si občané na pozemcích, ke kterým se právo zřídí, mohli vystavět rodinný domek, rekreační chatu nebo garáž nebo zřídit zahrádku.*“ Institut osobního užívání

⁵⁶ BÁRTA, J. K právu stavby vzniklému podle předpisů platných před současným občanským zákoníkem. Správní právo, 2003, č. 4. str. 225.

⁵⁷ BOBEK, M., MOLEK P., ŠIMÍČEK, V. Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009, str. 459. ISBN 978-80-210-4844-7.

pozemků měl sloužit především k tomu, aby stát mohl uspokojit potřebu občanů po pozemcích, na kterých mohou stavět, ale zároveň mohl kontrolovat nakládání s nemovitostmi.⁵⁸ Právo osobního užívání pozemku mohlo být zřízeno pouze na pozemcích v socialistickém společenském vlastnictví a jen za účelem uspokojování potřeb uživatele a členů jeho rodiny. Svou povahou bylo právo osobního užívání pozemku právem dědičným a časově neomezeným, zároveň bylo smluvně nepřevoditelné.⁵⁹ Institut osobního užívání pozemku zanikl s účinností zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, a kterým bylo právo osobního užívání pozemku přeměněno na vlastnické právo.⁶⁰

⁵⁸ BOBEK, M., MOLEK, P., ŠIMÍČEK, V. Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009, str. 459-461. ISBN 978-80-210-4844-7.

⁵⁹ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 892. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁶⁰ Ustanovení § 872 odst. 1 zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

3 Současná úprava práva stavby

Právo stavby bylo opět nabídnuto veřejnosti k použití s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku dne 1. 1. 2014. Z důvodové zprávy lze vyčíst, že se zavedením právního institutu práva stavby zpět do českého právního řádu, se počítalo již v návrhu koncepce občanského zákoníku z roku 1996, přičemž současná úprava se inspiruje a výslovně se hlásí k úpravě v Zákonu o právu stavby 1947, dále zmiňuje přihlídnutí i k osnově předválečného československého zákoníku a k výsledkům prací subkomitétu pro věcná práva z roku 1924. Důvodová zpráva také vyjmenovává evropské právní úpravy práva stavby, které se taky staly zdrojem inspirace pro úpravu práva stavby v Občanském zákoníku 89/2012 Sb. Na prvním místě je uvedena úprava nizozemská, dále úprava švýcarská a rakouská. Zdůrazněn je význam německého práva, ve kterém bylo moderní právo stavby úplně poprvé zakotveno a ve kterém již prokázalo široké možnosti využití a svou praktičnost.⁶¹

Právo stavby je připraveno poskytnout právní podklad pro investory v okamžiku, kdy není vhodné k realizaci stavby koupit i pozemek. K tomu může docházet při zřizování staveb dočasného charakteru průmyslového či obchodního určení, například skladišť, překladišť, montovaných hal, nákupních center. Jeho použití může být vhodné i při výstavbě domů se sociálním bydlením pro chudé.⁶² Obecně lze konstatovat, že až dlouhodobějším praktickým používáním se ukáže, v jakých situacích běžného života se institut práva stavby nejčastěji a nejlépe uplatní.

3.1 Právo stavby v katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí se podle § 1 Katastrálního zákona rozumí „*veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto*

⁶¹ ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

⁶² ELIÁŠ, K. Právo Stavby. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10, str. 273-278.

nemovitostem.“ Katastrální zákon schválený Parlamentem dne 8. 8. 2013 jako doplňující zákon k Občanskému zákoníku 89/2012 Sb., nabyt účinnosti stejně jako tento Občanský zákoník, dne 1. 1. 2014. Z důvodové zprávy ke Katastrálnímu zákonu vyplývá, že charakteristika a účel katastru nemovitostí je převzata z původního zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky s tím, že je zdůrazněno, že katastr nemovitostí je veřejným seznamem. Účel katastru nemovitostí vymezuje zákon velice široce, avšak na prvním místě v § 2 odst. 2 písm. a) je uváděna ochrana práv k nemovitostem.⁶³

Jedinečná povaha práva stavby se projevuje i jeho speciálním postavením při zápisu do katastru nemovitostí. Jako jediné z věcných práv se eviduje v katastru nemovitostí samostatně, dle § 3 odst. 1 písm. f) Katastrálního zákona je předmětem evidence v katastru nemovitostí. Důvodem pro takový postup je skutečnost, že právo stavby lze převést či zatížit, a tudíž vzniká potřeba zapsat do katastru nemovitostí vlastnická nebo zástavní práva k právu stavby. Právo stavby získává vlastní list vlastnictví, na kterém se o právu stavby evidují podle § 12 vyhlášky č. 357/2013Sb., o katastru nemovitostí (dále jen Katastrální vyhláška) následující údaje: příslušnost do katastrálního území, číslo listu vlastnictví, účel práva stavby, je-li uveden, údaje o pozemku (parcele), ke kterému je právo stavby zřízeno, údaje o budově podle § 11 odst. 1 písm. d), e), f), g), a m), která je součástí práva stavby a která je hlavní budovou na pozemku, nebo obdobné údaje o vodním díle spojeném se zemí pevným základem, které je součástí práva stavby, údaje o jednotkách vymezených podle občanského zákoníku, poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, údaje o právech, upozornění týkající se práva stavby. Právo stavby se zapisuje v části B jako předmět evidence na listu vlastnictví vlastníka práva stavby uvedeného v části A. Do části C se zapisují omezení oprávněného, například stavební plat. Poznámka se použije k zápisu dohody, že vlastník pozemku a vlastník práva stavby nemají vzájemné předkupní právo, a dohody o výhradě souhlasu se zatížením práva stavby.⁶⁴ Právo stavby se zároveň

⁶³ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDO VÁ, H., Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: Wolter Kluwer, a.s., 2015. str. 1-5. ISBN 978-80-7478-703-4.

⁶⁴ ZIMA, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, str. 82-83. ISBN 978-80-7400-566-4.

zapisuje do katastru nemovitostí vkladem podle § 11 odst. 1 písm. b) Katastrálního zákona na list vlastnictví pozemku, který zatěžuje. Pokud právo stavby bylo zřízeno smluvně, má tento vklad konstitutivní účinky. Při vzniku práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo vydržením jsou zápisu do katastru nemovitostí přikládány pouze deklaratorní účinky. Právo stavby se zapisuje v části C listu vlastnictví jako zatížení pozemku na listu vlastnictví vlastníka pozemku uvedeného v části A.⁶⁵

3.2 Vznik práva stavby

Právo stavby může vzniknout podle § 1243 odst. 1 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. na pozemku třemi způsoby – uzavřením smlouvy a jejím následným zápisem do katastru nemovitostí, rozhodnutím orgánu veřejné moci a vydržením.

Někteří autoři⁶⁶ pojmově rozlišují mezi zřízením práva stavby a vznikem práva stavby. Pojem zřízení práva stavby používají pouze v souvislosti se smluvním zřízením práva stavby, oproti tomu pojem vzniku spojují pouze se vznikem rozhodnutím orgánu veřejné moci či vydržením. Takové rozlišení se jeví jako smysluplné, jelikož rozlišuje mezi právními skutečnostmi, na jejichž základě právo stavby vzniklo či bylo zřízeno, a jelikož účinky rozlišuje i zákon, když ke zřízení práva stavby smlouvou dojde teprve zápisem do katastru nemovitostí s konstitutivními účinky, zatímco zápis vzniku práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci či vydržením má pouze deklaratorní charakter. Obecně se však dá konstatovat, že pojmosloví dosud nebylo ustáleno a většina autorů⁶⁷ ⁶⁸ ve svých pojednáních o právu stavby nerozlišuje mezi zřízením práva stavby a vznikem práva stavby, a ani samotný Občanský zákoník 89/2012 Sb. striktně v jednotlivých ustanoveních mezi vznikem a zřízením práva stavby nerozlišuje,

⁶⁵ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H., Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: Wolter Kluwer, a.s., 2015, str. 102-105. ISBN 978-80-7478-703-4.

⁶⁶ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 690-691. ISBN 978-80-7478-546-7.

⁶⁷ ZIMA, P. Právo stavby. 1. vydání. C. H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-566-4.

⁶⁸ ELIÁŠ, K. Právo Stavby. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10, str. 273-278.

například v § 1244 odst. 2 uvádí, že „nabyli-li stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let. Jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit.“ Pokud by Občanský zákoník 89/2012 Sb. mezi zřízením práva stavby a vznikem práva stavby činil pojmové rozdíly, měla by věta druhá ustanovení znít: „Jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou právo stavby vzniklo, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit.“

Tato diplomová práce také nečiní rozdíly mezi pojmy „zřízení práva stavby“ a „vznik práva stavby“.

3.2.1 Vznik práva stavby smlouvou

Smlouvou o zřízení práva stavby získává stavebník věcné právo mít na povrchu či pod povrchem cizího pozemku stavbu. Pokud je právo stavby zřizováno smluvně, k jeho vzniku dojde vždy až se zápisem do katastru nemovitostí. Právo stavby zřízené smlouvou zřizuje na pozemku vždy vlastník pozemku. Smlouvou stranám vznikají vzájemná práva a povinnosti, přičemž vlastník pozemku je povinen předat pozemek do užívání stavebníkovi, zdržet se užívání i požívání pozemku. Stavebník je povinen užívat pozemek způsobem stanoveným ve smlouvě a plnit další závazky ve smlouvě stanovené, například hradit stavební plat. Smlouva o zřízení práva stavby vyžaduje vždy písemnou formu, jelikož se jedná o smlouvu podle § 560 Občanského zákoníku 89/2012 Sb., kterou se zřizuje či převádí věcné právo k nemovité věci. Písemná forma je stanovena i pro změnu či zrušení smlouvy o zřízení práva stavby. Zpravidla se smlouva o zřízení práva stavby uzavírá samostatně, ale může být sjednána i na jedné listině se smlouvou o převodu vlastnického práva k pozemku. Ve smlouvě o zřízení práva stavby musí být vždy určena doba, na kterou se právo stavby zřizuje, Občanský zákoník 89/2012 Sb. tuto dobu omezuje na ne více než 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být podle § 1244 odst. 2 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. patrný z veřejného seznamu. Výkladem tohoto ustanovení půjde dovodit, že trvání práva stavby lze prodloužit pouze v případě, kdy původní právo stavby bylo ujednané

na dobu kratší, než je maximální zákonná hranice sjednání.⁶⁹ Legitimním se však může zdát i takový výklad ustanovení, který udává, že dohoda o prodloužení trvání práva stavby by neměla být vůbec omezována, a při nejmenším v okamžiku, kdy se původně ujednaná doba chýlí ke konci, by mělo být možné ji prodloužit zcela podle vůle stran, případně i na dalších 99 let. Zcela jistě půjde ujednat při zániku práva stavby vznik nového práva stavby.⁷⁰ Trvání práva stavby, jak uvádí § 1245 Občanského zákoníku 89/2012 Sb., „*lze prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.*“

Při zřízení práva stavby není možné si ujednat žádnou rozvazovací podmínku. Tento zákaz je uveden v § 1246 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. Pokud by byla taková rozvazovací podmínka sjednána, nebude se k ní přihlížet. Nedojde tedy ani k neplatnosti takové podmínky, bude se na ni hledět jako by vůbec nebyla sjednána a dle § 554 Občanského zákoníku 89/2012 Sb., bude považována za zdánlivou, a tím neexistující. Smlouvy o zřízení práva stavby, ve které byla rozvazovací podmínka sjednána, se zdánlivost rozvazovací podmínky v ní obsažené nedotkne. Důvodová zpráva uvádí, že „*vyločení rozvazovací podmínky při právu stavby je samozřejmým důsledkem jeho povahy. Připuštění takové podmínky by znamenalo učinit trvání práva stavby vůbec nejistým, tudíž i jeho nezpůsobilost stát se jistotou (vyjma případ zajištění pohledávek vlastníka pozemku), což by nebylo z mnoha praktických důvodů žádoucí.*“ Pro odkládací podmínky není stanoveno v občanském zákoníku žádné omezení, lze se domnívat, že je možné odkládací podmínku sjednat v případě, že je splněna před podáním návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí.⁷¹

Není zcela jasné, zda nutnou součástí smlouvy o zřízení práva stavby je i prohlášení, že se právo stavby zřizuje úplatně nebo bezúplatně. Zatímco někteří autoři⁷² nepovažují ujednání o úplatě za nezbytnou složku smlouvy o zřízení práva stavby,

⁶⁹ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 691, ISBN 978-80-7478-546-7.

⁷⁰ ELIÁŠ, K. Právo Stavby. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10, str. 273-278.

⁷¹ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 696. ISBN 978-80-7478-546-7.

⁷² ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 696. ISBN 978-80-7478-546-7.

jelikož lze právo stavby zřídit i bezúplatně a bližších podrobností tedy není potřeba, další poukazují na nezbytnost stanovit ve smlouvě případnou bezúplatnost doslovně.⁷³ Shoda panuje o obligatornosti jasné úpravy ujednání ve smlouvě, pokud je právo stavby zřizováno za úplatu.⁷⁴ Byla-li sjednána úplata, může proběhnout jednorázově či si strany mohou sjednat, že k ní bude docházet v pravidelných dávkách nazvaných stavební plat. Stavební plat zatěžuje právo stavby, ke kterému je zřízen, jako reálné břemeno, které Občanský zákoník 89/2012 Sb. vymezuje v § 1303 jako zatížení věci „*tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník vázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.*“ Stavební plat je zapsán jako reálné břemeno i do veřejného seznamu, čili do katastru nemovitostí.

Dále § 1247 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. stanoví, že „*se nepřihlíží k ujednání, podle kterého změny výše stavebního platu závisí na nejisté budoucí události; to neplatí, ujedná-li se závislost výše stavebního platu na míře zhodnocení a znehodnocení peněz.*“ Důvodová zpráva v souvislosti s tímto ustanovením zmiňuje skutečnost, že není vyloučeno stanovení stavebního platu v různě vysokých částkách pro jednotlivá období, ani ujednání sledující zachování hodnoty jednotlivých dávek, kterými jsou typicky deflační a inflační doložky. Hlásí se přitom k recepci rakouské úpravy ve znění novely z roku 1990, a to včetně zákazu ujednání spojujících změnu výše stavebního platu s vývojem ceny nemovitostí. Také poukazuje na nutnost, že i veškeré způsoby změn musí být přesně a jasně vyjádřeny již ve smlouvě, aby později nedocházelo ke změnám stavebního platu na základě libovůle. Tím má být mimo jiné předcházeno stavebním spekulacím a z nich vyplývajícimu vlivu na kvalitu a bezpečnost staveb.⁷⁵ Pokud by i přes tento zákaz byl stavební plat ve smlouvě sjednán v závislosti na nejistých budoucích událostech, jednalo by se opět o právní jednání zdánlivé, ke kterému by se nepřehlíželo. Ostatních ustanovení smlouvy by se tato zdánlivost nedotknula.⁷⁶

⁷³ ELIÁŠ, K. Právo Stavby. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10, s. 273-278.

⁷⁴ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 901. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁷⁵ ELIÁŠ, K. Právo Stavby. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10, str. 273-278.

⁷⁶ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 901. ISBN 978-80-7400-499-5.

3.2.2 Vznik práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci

Pokud tak stanoví zákon, může právo stavby na pozemku vzniknout i rozhodnutím orgánu veřejné moci. Právo rozhodnout o vzniku práva stavby náleží podle Občanského zákoníku 89/2012 Sb. pouze soudu. Díky této úpravě vzniká právo stavby dnem uvedeným v rozsudku soudu, který o vzniku práva stavby rozhodl.⁷⁷ Také by byl možný vznik práva stavby, pokud by ho předpokládal veřejnoprávní předpis. Takový předpis zatím nebyl zákonodárcem schválen. Při vzniku práva stavby rozhodnutím veřejného orgánu je potřeba, kvůli mocenské povaze takového rozhodnutí, postupovat citlivě a respektovat meze vyplývající z ústavního práva, především z příkazu čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který stanoví, že „*povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona, v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod.*“ A také čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, kdy „*vyvlastnění nebo nucení omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“⁷⁸

3.2.3 Vznik práva stavby vydržením

Vydržení patří mezi originární způsoby nabytí vlastnictví, fakticky dochází vydržením ke sjednocení skutečného a právního stavu v situaci, kdy držitel věci není jejím právoplatným vlastníkem. K vydržení práva stavby dojde splněním podmínek § 1089 a násl. Občanského zákoníku 89/2012 Sb. Držba musí být poctivá, nepřetržitá v průběhu stanovené doby, práva a k vydržení musí existovat právní důvod.⁷⁹ Jelikož se právo stavby počítá mezi věci nemovité, je potřeba k jeho vydržení nepřetržitého držení po dobu deseti let. Případně lze, jak udává § 1095 Občanského zákoníku 89/2012 Sb.,

⁷⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 692. ISBN 978-80-7478-546-7.

⁷⁸ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 898. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁷⁹ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 60-61. ISBN 978-80-7478-325-8.

právo stavby vydržet i za podmínek mimořádné držby, při které již není nutné prokazovat právní důvod držby, avšak pro dobu držby věci je stanovena dvojnásobná doba, což v případě práva stavby, jakožto věci nemovité, znamená dobu dvaceti let. Nicméně takový postup se neuplatní, pokud se prokáže nepoctivý úmysl držitele. Podle § 1244 odst. 2 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. „*nabyli-li stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let.*“ Dobu čtyřiceti let může soud na návrh dotčené strany ze spravedlivých důvodů zkrátit či prodloužit.⁸⁰

Nelze se domnívat, že ke vzniku práva stavby vydržením dochází často, pravděpodobněji při stavbě na cizím pozemku vydrží držitel vlastnické právo k pozemku podle § 1090 Občanského zákoníku 89/2012 Sb.⁸¹

3.3 Právní poměry z práva stavby

3.3.1 Práva a povinnosti stavebníka

Z § 1250 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. vyplývá, že stavebník má, co do stavby vyhovující právu stavby, stejná práva jako vlastník a k zatíženému pozemku stejné práva jako poživatel. Práva poživatele se řídí subsidiárně úpravou ustanovení o pachtu a má, mimo jiné, i právo na podnikatelské využití pozemku. Strany však mají možnost ujednat si smluvně jinak. Pokud ke zřízení práva stavby dojde rozhodnutím orgánu veřejné moci, je rozhodujícím pro rozsah práv a povinností výrok takového rozhodnutí. Při vydržení je rozhodujícím vše, co v mezích zákonných dispozic kryje dobrá víra držitele.⁸²

Stavebníkovi může být smlouvou uloženo, aby provedl stavbu do určité doby, jak umožňuje § 1251 odst. 1 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. Zákonná úprava již neuvádí, jaké důsledky jsou spjaté s případným neprovedením stavby ve stanovené době, a proto bude nutné na všechny vyvstalé spory aplikovat obecná ustanovení

⁸⁰ ŠVESTKA, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 691-693. ISBN 978-80-7478-546-7 691-693.

⁸¹ ELIÁŠ, K. Právo Stavby. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10, str. 274.

⁸² ELIÁŠ, K. Právo Stavby. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10, str. 275.

Občanského zákoníku 89/2012 Sb. o nesplnění závazků.⁸³ Stavebník má také povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu, pokud není ujednáno jinak. Při úvaze, jak definovat údržbu stavby, poslouží jako vodítko definice údržby stavby z § 3 odst. 4 stavebního zákona, kdy se údržbou stavby rozumějí „*práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její uživatelnost.*“ Dále § 1252 odst. 2 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. uvádí možnost uložit stavebníkovi povinnost stavbu pojistit. Smluvně si mohou strany vymínit povinnost stavebníka, v případě pojistné události a následného vyplacení pojistné náhrady stavebníkovi, stavbu obnovit. Vlastník pozemku může také smluvně zavázat stavebníka k tomu, aby se zdržel svého práva na odstranění stavby.⁸⁴

3.3.2 Převod a zatížení práva stavby

Právo stavby je ze své povahy zcizitelné, lze ho podle ustanovení § 1252 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. převést i zatížit.

Při převodu práva stavby se uplatní obecná ustanovení Občanského zákoníku 89/2012 Sb. Odborná literatura⁸⁵ uvádí jako příklad titulů, kterými lze právo stavby převést, smlouvu kupní, darovací či směnnou. Nejistota panuje ohledně toho, zda se obecně připouští postoupení smlouvy o právu stavby, protože stavebník by mohl převést právo stavby na vlastníka pozemku, čímž by fakticky došlo k zániku práva stavby splynutím. Vždy si mohou strany ve smlouvě sjednat zákaz převodu pozemku.

Zákon dovoluje stavebníkovi své právo stavby zatížit zástavním právem, reálným břemenem či služebností. Zatížení práva stavby zástavním právem při zajištění dluhu lze předpokládat jakožto jednu z možností, jak si stavebník zajistí dostatečné finanční prostředky pro realizaci stavby či pro její provoz nebo pro případnou pozdější

⁸³ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 712, ISBN 978-80-7478-546-7.

⁸⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 712, ISBN 978-80-7478-546-7.

⁸⁵ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 713, ISBN 978-80-7478-546-7.

rekonstrukci. Věřitel získá podle § 1309 odst. 1 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. do zástavy právo stavby a s ním také, v případě nesplnění dluhu řádně a včas, oprávnění uspokojit se z výtěžku jeho zpeněžení do ujednané výše nebo do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy. Služebností zatěžující právo stavby může být například služebnost inženýrských sítí, okapu, opory cizí stavby. Jedná se tedy o služebnosti navázané na stavbu, která je součástí zatíženého práva stavby.⁸⁶ Také se nabízí možnost zatížit právo stavby, jakožto věc zapsanou do veřejného seznamu, reálným břemenem zatěžujícím právo stavby podle § 1303 odst. 1 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. tak, že „*dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.*“

Vlastník si může ve smlouvě vyhradit, že k zatížení práva stavby musí udělit souhlas. Případná výhrada vlastníka pozemku zatíženého právem stavby se zapisuje do veřejného seznamu, kterým je, pro účely práva stavby, katastr nemovitostí.⁸⁷

Z povahy práva stavby plyne skutečnost, že obecně stavebník nakládá se stavbou libovolně, dokonce i vstupuje do právních vztahů se třetími osobami, kterým tím vznikají závazková a věcná práva k právu stavby nebo ke stavbě. Stavbu může stavebník například pronajmout či propachtovat, také ji může nechat rozdělit na jednotky. Právní vztahy se třetími osobami závisejí téměř vždy na době trvání práva stavby na zatíženém pozemku a se zánikem práva stavby uplynutím doby zaniknou i oprávnění třetích osob vázaných na právo stavby. I z tohoto důvodu musí být vždy ze zápisu v katastru nemovitostí přesně patrný poslední den trvání práva stavby. Výjimku představuje situace, kdy stavebník uzavřel nájemní či pachtovní smlouvu, jejímž předmětem je stavba zřízená na pozemku zatíženém právem stavby. Zůstává otázkou, jakým způsobem zánik práva stavby tyto smlouvy uzavřené se třetími osobami ovlivní. Nabízí se dva přístupy. Podle jednoho z výkladů, v souladu s výše uvedeným „obecným“ postupem při zániku práva stavby, při použití § 2226 odst. 1 Občanského zákoníku 89/2012 Sb., který stanoví, že „*zanikne-li věc během doby nájmu, nájem skončí*“ a § 2341 Občanského zákoníku 89/2012 Sb., který uvádí, že „*není-li v ustanoveních tohoto oddílu stanoveno něco jiného, použijí se pro pacht přiměřeně*

⁸⁶ ZIMA, P. Právo stavby. 1. vydání. C. H. Beck., 2015, str. 120-125. ISBN 978-80-7400-566-4.

⁸⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 713-714, ISBN 978-80-7478-546-7.

ustanovení o nájmu“, zanikne nájem a pacht spolu se zánikem věci propachtované či pronajaté, čili spolu se zánikem práva stavby. Přijatelnějším se může zdát druhý nabízený výklad, kdy zánikem práva stavby samotný pacht či nájem nezanikají, jelikož se pojí se stavbou či její částí, nikoliv s právem stavby. Samotná stavba fakticky spolu se zánikem práva stavby nezaniká, pouze splyne v součást pozemku, a díky tomu dojde ke změně vlastnictví podle § 2221 odst. 1 Občanského zákoníku 89/2012 Sb., který stanoví, že *„změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka“*. Vlastník pozemku se tedy stává současně vlastníkem stavby. Vzhledem k § 2222 odst. 1 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. není změna vlastníka ani důvodem pro vypovězení nájmu či pachtu, ledaže by si strany ujednaly předem opak. Dalším způsobem přicházejícím v úvahu při ochraně vlastníka pozemku proti přechodu pachtu či nájmu změnou vlastnictví je vymínění si výhrady souhlasu k pachtu či nájmu podle § 1251 odst. 3 Občanského zákoníku 89/2012 Sb., který uvádí, že *„vlastníku pozemku může být vyhrazeno schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka, avšak ani je-li to vlastníku pozemku vyhrazeno, nemůže odepřít souhlas k právnímu jednání, které není k jeho újmě.“* Je ovšem nutno zdůraznit, že toto ustanovení nezabavuje stavebníka práva zřídit nájem či pacht kompletně, ale pouze pokud by byl nájem nebo pacht na újmu vlastníka pozemku. Dále k dobru vlastníka pozemku slouží i skutečnost, že v zákoně nestanovená smluvní ujednání o povinnostech propachtovatele nebo pronajímatele nejsou pro vlastníka pozemku při zániku práva stavby závazná. Závaznými by se taková ujednání stala jen, pokud by o nich vlastník pozemku věděl.⁸⁸

3.3.3 Dědění práva stavby

Právo stavby je zděditelné, dle § 1253 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. přechází na dědice i na jiného všeobecného právního nástupce. V případě smrti stavebníka se uplatní obecné předpisy dědického práva dle § 1475 a násl. Občanského zákoníku 89/2012 Sb., pro právo stavby nejsou uvedeny žádné speciální výjimky. Ze zákona přechází na dědice právo stavby již nabytím dědictví, nikoli vkladem do katastru

⁸⁸ ELIÁŠ, K. Právo Stavby. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10, str. 276.

nemovitostí.⁸⁹ Jiným všeobecným právním nástupcem se podle daného ustanovení Občanského zákoníku 89/2012 Sb. rozumí pouze univerzální právní nástupce právnické osoby, a to jen v případě přeměny právnické osoby nebo koupě závodu.⁹⁰

3.3.4 Předkupní právo

Vlastníkovi zatíženého pozemku vzniká ze zákona, konkrétně podle § 1254 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. předkupní právo k právu stavby a stavebníkovi vzniká předkupní právo k pozemku, na němž právo stavby lpí. Ve smlouvě o zřízení práva stavby si však strany mohou opět ujednat jinak, což se zapíše do katastru nemovitostí. Zakotvení vzájemného předkupního práva ze zákona posiluje, podle důvodové zprávy, kladné efekty právního institutu práva stavby. Zároveň vzájemné předkupní právo přispívá k obnovení ideálního stavu, kdy panuje zásada *superficies solo cedit*, neboť pozemek i stavba směřují do vlastnictví jednoho vlastníka a stavba je pouhou součástí pozemku, na němž stojí.

3.3.5 Náhrada za stavbu při uplynutí doby

Při uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno a jeho následném zániku, náleží stavebníkovi za stavbu náhrada. Tato náhrada činí jednu polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Podle ustanovení § 492 odst. 1 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. je hodnotou stavby její obvyklá cena. Strany si mohou ve smlouvě o zřízení práva stavby ujednat jinou výši náhrady či i její neposkytnutí. Důvodová zpráva vidí hlavní účel ustanovení o náhradě za stavbu ve „*vyvážení zájmů vlastníka pozemku na příjmu úplaty za zřízení tohoto práva a zhodnocení jeho vlastnictví poté, co stavba zanikne, na straně jedné a na druhé straně i zájmu stavebníka, aby i pro něho při zániku práva stavby dospěl právní poměr k vyústění i pro něho příznivému a dostalo se mu po*

⁸⁹ ZIMA, P. Právo stavby. 1. vydání. C. H. Beck, 2015, str. 169. ISBN 978-80-7400-566-4.

⁹⁰ ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 715, ISBN 978-80-7478-546-7.

zohlednění výnosů ze stavby a její amortizace příslušného vyrovnání.“ V případě, že by bylo v okamžiku zániku právo stavby zatíženo zástavou či jinak, pohledávky věřitelů by byly, podle § 1256 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. uspokojeny z náhrady.⁹¹ Neuplatňuje se § 1377 odst. 1 písm. a) Občanského zákoníku 89/2012 Sb., který v obecném režimu stanoví, že současně se zánikem zástavy zaniká i zástavní právo.

3.4 Zřeknutí se práva stavby

Právní institut zřeknutí se práva stavby upravuje § 1248 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. Pod pojmem „zřeknutí se“ si lze představit oboustranné právní jednání, kdy dojde k dohodě stavebníka s vlastníkem pozemku, že se práva stavby na daném pozemku zříká. V žádném případě nejde o jednostranné právní jednání. V důsledku dohody mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku se převede právo stavby na vlastníka pozemku či jím určenou třetí osobu. Důležitým aspektem institutu zřeknutí se práva stavby je skutečnost, že právo stavby nezanikne, i nadále bude zatěžovat pozemek, a to i v okamžiku, kdy vlastník pozemku a vlastník práva stavby splynou v jednu osobu. Oprávnění k takovému převodu dokládá vlastník pozemku listinami prokazujícími tuto skutečnost.⁹² Z důvodové zprávy k Občanskému zákoníku 89/2012 Sb. je patrné, že hlavním záměrem úpravy institutu zřeknutí se práva stavby, byla především snaha zachovat co největší stabilitu práva stavby, jakožto práva zapsaného na určitou dobu ve veřejném seznamu, které může být samo zatíženo dalšími věcnými právy.

3.5 Zánik práva stavby

Právo stavby zaniká zpravidla uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno. Stavba přestává být součástí práva stavby, stane se opět součástí pozemku, na němž byla

⁹¹ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 906. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁹² SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 901, ISBN 978-80-7400-499-5.

postavena. To se odehrává zcela v souladu s panujícím principem *superficies solo cedit*. Za stavbu náleží stavebníkovi náhrada.

Zánik práva stavby před uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, není v souladu s účely právního institutu práva stavby a snahou zákonodárce o stabilitu práva stavby. Z tohoto důvodu je nutné k zániku práva stavby před uplynutím sjednané doby přistupovat jako k jakési „nechtěné výjimce“ a při jeho posuzování musí být postupováno s největším rozmyslem. Představuje pouze krajní možnost řešení problémů a důvody pro jeho ukončení před uplynutím lhůty musí být závažnějšího charakteru než důvody pro skončení jiných právních vztahů. Při zániku práva stavby se podle odborné literatury použijí obecné zásady platné pro zánik dlouhodobých smluv, například při zániku služebností či užívacích práv s věcnými účinky.⁹³

K zániku práva stavby před uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, může dojít typicky na základě dohody vlastníka pozemku a stavebníka. V situaci, kdy nakonec skutečně zánik práva stavby před uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, nastane, stanoví § 1249 Občanského zákoníku 89/2012 Sb., jaké účinky vůči třetím osobám zánik práva stavby před uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, vyvolává, čímž poskytuje třetím osobám poměrně velkou míru ochrany. Jelikož tyto třetí osoby, jejichž věcná práva zatěžují právo stavby a byla zapsána do katastru nemovitostí, při jejich zřizování důvodně předpokládaly určitou dobu trvání práva stavby, bylo určeno, že vůči těmto osobám nastane právní následek výmazu práva stavby až se zánikem jejich věcného práva. Osoby, jimž náleží věcné právo k právu stavby, mohou k výmazu udělit souhlas, v takovém případě nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu, které jim náleží, již s výmazem práva stavby z katastru nemovitostí.⁹⁴

3.5.1 Podstatná změna poměrů

Dalším možným důvodem, pro který právo stavby může zaniknout je podstatná změna poměrů, za kterých bylo právo stavby na pozemku zřízeno.

⁹³ ZIMA, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, str. 180. ISBN 978-80-7400-566-4.

⁹⁴ ELIÁŠ, K. Právo Stavby. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10, str. 273-278.

Zákonodárce v § 2000 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. přiznává stranám zvýšenou ochranu v momentě, kdy se zavazují na dlouhé časové období, jelikož se domnívá, že dlouhodobé smlouvy jsou již ze zásady nebezpečné, a předpokládá větší míru rizika, neboť při uzavírání smlouvy nejde v takovém případě dohlédnout všech možných budoucích událostí, které mohou nastat, a okolností, které se mohou změnit.⁹⁵

Podrobnosti úpravy stanoví ve větě první, odst. 1 § 2000 Občanského zákoníku 89/2012 Sb., tak, že v případě uzavření smlouvy na dobu určitou bez závažného důvodu, přičemž se jejím uzavřením zavazuje člověk na dobu svého života či kdokoli na dobu delší než deset let, lze se domáhat po uplynutí deseti let od vzniku závazku zrušení závazku. Nelze se nejspíše domnívat, že by se toto ustanovené aplikovalo v případě smlouvy o zřízení práva stavby. Závažným důvodem pro zřízení smlouvy na dobu určitou v případě smlouvy o zřízení práva stavby je již samotný příkaz zákonodárce ujednat si ve smlouvě o právu stavby jasné datum zániku práva stavby. Stanovení doby určité se tedy ve smlouvě o zřízení práva stavby nelze vyhnout a jeho dlouhodobost vyplývá ze samotné povahy práva stavby. Pro právo stavby se zdá relevantnější věta druhá odst. 1 § 2000 Občanského zákoníku 89/2012Sb., která stanoví, že *„soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnilly do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.“* Neočekávané změny okolností mohou nepochybně vést až k zániku práva stavby pro podstatnou změnu poměrů výrokem soudu. Může se jednat například o situaci, kdy byly změněny veřejnoprávní předpisy týkající se území, na kterém měl stavebník stavbu postavit, a v důsledku toho nemůže být v budoucnu stavba pro nesoulad s nimi postavena.⁹⁶

⁹⁵ HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721 – 2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1182. ISBN 978-80-7400-535-0.

⁹⁶ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 707-708. ISBN 978-80-7478-546-7.

3.5.2 Promlčení práva stavby

Otázka promlčitelnosti práva stavby není stále zcela vyjasněna. Přijatelným a možným výkladem, vzhledem k tomu, že právo stavby je věcí nemovitou dle § 496 odst. 2 Občanského zákoníku 89/2012Sb. a vzhledem k tomu, že je také předmětem vlastnictví dle § 1011 Občanského zákoníku 89/2012 Sb., lze dovodit, že právo stavby se nepromlčuje, jelikož se na něj vztahuje § 614 Občanského zákoníku 89/2012 Sb., který uvádí, že vlastnické právo, čili i vlastnické právo k nemovité věci – právu stavby, se nepromlčuje. Převažuje ovšem názor, že právo stavby, jako věcné právo zapisované do veřejného seznamu podle § 631 Občanského zákoníku 89/2012 Sb., je právem promlčitelným, a to po uplynutí deseti let od okamžiku, kdy mohlo být poprvé vykonáno.⁹⁷

Právo stavby může být podle odborné literatury vykonáno, a tím i naplněno, když stavebník získá možnost realizovat stavbu na pozemku zatíženém právem stavby. Pod tímto pojmem je nutné rozumět nejspíše snahu stavebníka stavbu realizovat, jelikož v řadě případů může jen získání potřebných povolení vyplývajících z veřejného práva k uskutečnění stavby trvat řadu let. Pokud stavebník hradí stavební plat a aktivně podniká kroky, aby mohla být stavba na pozemku zatíženém právem stavby zřízena, nemělo by současně docházet k promlčení práva jen proto, že stavba není již postavena.⁹⁸

K vykonání práva stavby a k postavení stavby však může dojít teprve po vzniku práva stavby, z čehož vyplývá, že v případě smluvního vzniku práva stavby může stavebník poprvé vykonat své právo v den následující po dni, kdy bylo jeho právo stavby zapsáno do katastru nemovitostí. V případě vzniku práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci, den po dni nabytí právní moci tohoto rozhodnutí, a v případě nabytí práva stavby vydržením, den po dni, v němž byly splněny podmínky pro vznik práva stavby vydržením. Stavba na pozemku musí být realizována do deseti let od tohoto výše stanoveného dne, jinak se právo stavby za pozemku zatíženém právem

⁹⁷ ŠVESTKA, J.; DVORÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 707. ISBN 978-80-7478-546-7.

⁹⁸ ZIMA, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, str. 187. ISBN 978-80-7400-566-4.

stavby promlčí. Promlčené právo se podle § 618 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. vymaže z veřejného seznamu či rejstříku, který představuje v případě práva stavby katastr nemovitostí, na návrh osoby, která má na výmazu právní zájem. Je možné předpokládat, že takovou osobou bude v případě práva stavby nejspíše vlastník pozemku zatíženého právem stavby, jelikož v jeho zájmu bude uvolnit pozemek ze zatížení právem stavby, aby s ním mohl opět volně nakládat. Nicméně zcela protikladně k tomuto logickému předpokladu označuje Katastrální vyhláška v § 66 odst. 1, 3 za oprávněného k podání návrhu na zápis promlčení práva stavby do katastru nemovitostí stavebníka, který prokazuje promlčení práva potvrzením o promlčení práva, nebo stavebníka a vlastníka pozemku, kteří dokládají souhlasné prohlášení o promlčení práva stavby. Samotnému vlastníku pozemku se nedostává způsobu, jak bez souhlasu stavebníka, podat návrh na výmaz promlčeného práva stavby, čímž fakticky dochází k nemožnosti uplatnění promlčení ze strany vlastníka pozemku a popření ustanovení § 618 Občanského zákoníku 89/2012 Sb. Lze si také představit, že často stavebník nebude mít zájem na výmazu promlčeného práva stavby z katastru nemovitostí a neposkytne vlastníkovu pozemku k němu potřebnou součinnost.⁹⁹

⁹⁹ ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 705-706. ISBN 978-80-7478-546-7.

4 Právo stavby ve Spolkové republice Německo

4.1 Věcná práva v systematice BGB

Jádro úpravy věcných práv ve Spolkové republice Německo spočívá ve třetí knize BGB v § 854 – 1296. Několik důležitých ustanovení se nachází také v knize první BGB, kde jsou definovány v § 90 – 103 základní pojmy spojené s věcnými právy, včetně zásady *sucferficies solo cedit*, a dále povaha i rozsah vlastností věci. Blízko k věcným právům má také několik ustanovení knihy čtvrté a páté. Některé oblasti, mezi nimi i právo stavby nebo vlastnictví bytů, jsou upraveny speciálními zákony. Obecně je úprava věcných práv ve Spolkové republice Německo pojímána jako pevný rámec definující věcná práva a formulující jejich základní principy, který je doplněn soukromými subjekty právních vztahů autonomně podle jejich potřeby. Použitím neurčitých právních pojmů ponechává zákonodárce prostor k interpretaci a uvážení.¹⁰⁰

4.2 Věc podle německého práva

Věcí se dle § 90 BGB rozumí všechny hmotné předměty. Předmětem je vše, co může být objektem práv. Předmět musí být ohraničitelný v prostoru a ovladatelný. Hmota, z které se věc skládá, nemusí mít pevnou formu, může být tekutá, dokonce i plynná, pokud je možné ji ovládat pomocí techniky a vnímat smysly. Všeobecné právní statky jako vzduch nebo voda nejsou věcí, dokud si je člověk nepřivlastní. Těla žijících lidí nejsou věcí a s nimi spojené umělé části, jako jsou zlaté zuby či kloubní náhrady, se pokládají za součást těla, nikoli věc. Při konečném oddělení od těla, například vypadnutí vlasu nebo darování krve, se však části těla stávají věcí a je možné k nim nabýt vlastnictví. Rozdělení věcí pojmově na movité a nemovité zná pouze německá právní teorie, nikoli BGB. Součásti věci (*Bestandteile*) jsou takové části věci, které díky hmotnému propojení, ztratily svoji původní samostatnost. Podstatnými součástmi věci (*wesentliche Bestandteile*) jsou takové součásti věci, jak uvádí v § 93 BGB, jejichž

¹⁰⁰ VIEWEG, K., WERNER, A. Sachenrecht. 6. vydání. Verlag Franz Vahlen München, 2013, str. 1-2. ISBN 978 3 8006 4611 1.

oddělením od věci dojde ke zničení či podstatné změně věci, čímž věc značně ztratí na hodnotě.¹⁰¹

4.2.1 Superficies solo cedit

Tak jako český Občanský zákoník 89/2012 Sb. upravuje i německý Občanský zákoník zásadu *superficies solo cedit*. Dle výše zmíněných ustanovení § 93, 94 BGB jsou budovy podstatnými součástmi pozemku. Vlastník pozemku vlastní v souladu s touto zásadou na něm stojící budovy. V německé úpravě představuje právo stavby taktéž výjimku z této římskoprávní zásady.

4.2.2 Pozemek (Grundstück)

Německé právo nezná legální definici pozemku, ačkoli některé právní předpisy s pojmem pozemku pracují. Pod pojmem pozemku v právním smyslu rozumí německá právní věda předmět v právním smyslu, pro jehož plochu je založen list v pozemkové knize s odkazem na rejstřík katastrálních map pozemků, ve kterém je pozemek vyměřen. Tato definice ale není zcela přesná, neboť spolkové pozemky, pozemky spolkových zemí, obecní, církevní, klášterní, pozemky škol, pozemky s vodovodním potrubím, veřejné cesty a pozemky poskytnuté k veřejné železniční dopravě získávají list v pozemkové knize pouze, pokud o to vlastník nebo oprávněný výslovně zažádají.¹⁰²

¹⁰¹ VIEWEG, K., WERNER, A. Sachenrecht. 6. vydání. Verlag Franz Vahlen München, 2013, str. 9-12. ISBN 978 3 8006 4611 1.

¹⁰² BREHM, W., BERGER, CH. Sachenrecht., 1. vydání, J. C. B. Mohr (Paul) Siebeck Tübingen, 2000, str. 27- 28. ISBN 3-16-147389-2.

4.3 Pojem práva stavby

V systému občanského práva ve Spolkové republice Německo patří právo stavby mezi omezená věcná práva k pozemku a mezi zákonu známá zatížení pozemku, neboť dle § 1 zákona o právu stavby (*Erbbaurechtgesetz*), (dále jen ErbbG), se jedná o zcizitelné a dědičné právo mít nad či pod povrchem pozemku stavbu, a pokud taková stavba není v době vzniku práva stavby zřízena, má oprávněný z práva stavby právo ji zřídit. Právo stavby zatěžuje pozemek a jeho vlastníka mnohem silněji než služebnosti (*Dienstbarkeiten*), neboť se nejedná pouze o právo zcizitelné a dědičné, ale také o právo plně znemožňující vlastníkovi pozemku, na kterém lpí právo stavby, jeho užívání.¹⁰³

Německou právní naukou je zdůrazněna osobitá, takzvaná dvojitá povaha práva stavby (*Doppelnatur*). Na právo stavby je nahlíženo jako na omezené věcné právo, jelikož se stále jedná „pouze“ o právo k věci cizí, které lpí na pozemku, ale zároveň je zdůrazněno, že právo stavby se velmi přibližuje k právnímu institutu vlastnictví, který představuje nejsilnější věcné právo nabízející neomezené panství nad věcí. Tato dvojitá povaha práva stavby se projevuje například v zápisech práva stavby do pozemkových knih. Jakožto omezené věcné právo se právo stavby zapisuje do oddílu II. pozemkové knihy jím zatíženého pozemku, a jako právo postavené na roveň vlastnickému právu získává právo stavby svůj vlastní zápis v pozemkové knize práva stavby (*Erbbaugrundbuch*)¹⁰⁴

Podle německé úpravy, plně v souladu s dvojitou povahou práva stavby, zůstává pojmově právo stavby právem, nemá povahu věci nemovité tak jako v úpravě české. Vlastnictví stavby na zatíženém pozemku je pouhou součástí práva stavby a právně se podřazuje právu stavby. S tímto jevem se německý právní řád vypořádává tak, že v podstatném s právem stavby zachází jako s věcí, a to sice jako s nemovitostí. Právo stavby je zásadně převoditelné, je možné ho zatížit stejně jako pozemek, získává vlastní zápis v pozemkové knize práva stavby. Oproti tomu, pokud se jedná o vznik, změnu či

¹⁰³ SCHELLHAMMER, K. Sachenrecht nach Anspruchsgrundlagen samt Wohnungseigentums- und Grundbuchrecht. 3. vydání. C. F. Müller Verlag Heidelberg, 2009, str. 229-230. ISBN 9783811435315.

¹⁰⁴ SCHREIBER, K. a kol. Handbuch Immobilienrecht. 3. vydání. Erich Schmidt Verlag, 2011, str. 984. ISBN 978-3-503-12974-4.

zrušení práva stavby, tedy o jeho bezprostřední osud, je s právem stavby zacházeno pouze jako s právem.¹⁰⁵

4.4 Historie institutu práva stavby na německém území

4.4.1 Od středověku po Velkou francouzskou revoluci

V době středověku se na německém území vyvinul právní institut výpůjčky půdy (*Bodenleihe*). Jedná se o právní institut s podobnými rysy, jaké má dnešní právo stavby. Výpůjčka půdy byla právním podkladem pro rozvoj měst a nakládání s pozemky v období středověku, sehrála velmi důležitou roli. Oproti úplatě hrazené každoročně získal oprávněný dědičné, ovšem oproti modernímu právu stavby, nezcizitelné, věcné právo na pozemku zřídit stavbu či již zhotovenou stavbu užívat. V průběhu vrcholného středověku docházelo na německém území k postupné recepci římského práva a neodvratně také k jeho konfrontaci s původním německým právem. Vzhledem k tomu došlo k prolnutí klasického německého středověkého institutu výpůjčky půdy a *superficies* známé z práva římského, čímž byl dán základ moderní úpravy práva stavby. Na sklonku středověku se užívací právo přeměnilo na plné vlastnictví a úplata získala povahu věcného reálného břemene.

Díky myšlenkám a ideálům Velké francouzské revoluce šířícím se evropským kontinentem a s tím spojenému právnímu rozvoji došlo na německém území v 19. století k prosazení pojetí vlastnictví, jakožto individuálního práva jednotlivce. S takovou koncepcí nebylo z tehdejšího pohledu právo stavby v souladu, postupně došlo k zatlačení práva stavby do pozadí a spíše na něj bylo nazíráno jako na přežitek středověku, který je spojen s poddanstvím a „starými pořádky“. Z práva stavby se stal pouze okrajový právní institut, i přesto bylo právo stavby v moderní úpravě převzato při vzniku německého občanského zákoníku (*Bürgerliches Gesetzbuch*).¹⁰⁶

¹⁰⁵ OEFELE, H. FREIHERR VON, WINKLER, K. Handbuch des Erbbaurechts. 4. vydání. Verlag C. H. Beck München, 2008, str. 23-24. ISBN 978-3-406-56755-1.

¹⁰⁶ OEFELE, H. FREIHERR VON, WINKLER, K. Handbuch des Erbbaurechts. 4. vydání. Verlag C. H. Beck München, 2008, str. 13-14. ISBN 978-3-406-56755-1.

4.4.2 Německý občanský zákoník (BGB)

BGB se stal základem německého občanského práva, vyhlášen byl 18. 8. 1896, účinnosti nabyl dne 1. 1. 1900. V obsahu a základních principech, na kterých je BGB založen, se odráží politické, hospodářské a sociální klima v německé společnosti 19. století. Měšťané přestávají být poddanými, stávají se z nich strůjci rozmachu obchodu i průmyslu, rozdíl mezi nimi a šlechtou se stírají. Jejich zájmy a hodnoty do značné míry ovlivňují náplň vznikajícího BGB. Především svoboda a rovnost mají být do budoucna zajištěny i v občanském právu, toto se týká i svobody vlastnictví, nakonec upravené v § 903 BGB, kdy vlastník může se svou věcí libovolně nakládat a vyloučit působení ostatních, pokud takové jednání není proti zákonu nebo nezasahuje do práv třetích osob.¹⁰⁷ Právo stavby do výše nastíněného liberálního pojetí BGB zdůrazňujícího vlastnictví úplně nezapadá, přesto se v BGB objevuje z důvodu zachování kontinuity s již existujícími úpravami práva stavby ve spolkových zemích.

V BGB nebylo počítáno s dalším rozvojem tohoto právního institutu, byl výjimkou z celkové koncepce vlastnictví obsažené v BGB, přežitkem starých pořádků. Kvůli tomuto náhledu bylo také právo stavby upraveno pouhými šesti paragrafy, čímž se stal institut natolik abstraktním, že bylo znemožněno jeho praktické využití.¹⁰⁸

Záhy poté, co BGB nabyl účinnosti, se společenské podmínky změnilly a právo stavby začalo být opět pro mnohé zajímavou alternativou k plnému vlastnictví. V té době došlo k velkému populačnímu nárůstu, a to spolu s již probíhající industrializací země a rozvojem měst mělo za následek prudké zvýšení ceny pozemků, čímž bylo zapříčiněno, že pro méně zámožné obyvatele bylo velice často finančně nemožné získat pozemky do vlastnictví. Politická hnutí se snažila najít řešení tohoto společenského problému, mezi nimi vynikal hlavně Spolek německých pozemkových reformátorů (*Bund deutscher Bodenreformer*). Především předseda spolku Adolf Damaschke viděl v právu stavby prostředek, jak širšímu okruhu obyvatel umožnit si pro sebe opatřit vlastní obydlí. Některá z velkých německých měst skutečně byla připravena zatížit své

¹⁰⁷ KÖHLER, H. BGB Allgemeiner Teil. 38. vydání. Verlag C. H. Beck, 2014. str. 9-11. ISBN 978 3 406 66737 4.

¹⁰⁸ OEFELE, H. FREIHERR VON, WINKLER, K. Handbuch des Erbbaurechts. 4. vydání. Verlag C. H. Beck München, 2008, str. 14. ISBN 978-3-406-56755-1.

pozemky právem stavby. Zákonodárce však při tvorbě BGB s takovým rozsáhlým použitím práva stavby nepočítal, a právní úprava pro takové použití nebyla dostatečně podrobná a neposkytovala vlastníkovu a oprávněnému z práva stavby dostatečnou právní jistotu, například chyběla zcela ustanovení o zatížení práva stavby pozemkovými zástavními právy (*Grundpfandrechte*).¹⁰⁹

4.4.3 Nařízení o právu stavby / Zákon o právu stavby

Nedostatky úpravy práva stavby v BGB se zákonodárce rozhodl vyřešit přijetím nového právního předpisu, Nařízení o právu stavby ze dne 15. 1. 1919 (*Verordnung über das Erbbaurecht*), (dále jen ErbbVO), kterým byla nahrazena dosavadní úprava práva stavby v BGB. Atmosféru, v které došlo k přijetí ErbbVO, dokresluje skutečnost, že ve stejný den bylo vyhlášeno i Nařízení k odstranění nejpálčivější bytové nouze (*Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot*).

Veškerá práva stavby vzniklá před účinností ErbbVO jím zůstala nedotčena a i nadále se jejich právní režim řídí BGB. ErbbVO nabylo účinnosti dne 22. 1. 1919. Během let nedošlo k podstatným změnám v obsahu ErbbVO. Jedinou významnější modifikaci přinesl Zákon o vlastnictví bytů (*Wohnungseigentumsgesetz*), který nabyl účinnosti 15. 5. 1951. Možnosti využití práva stavby se rozšířily, neboť § 30 tohoto zákona dovolil zřizovat právo stavby k bytům a částím pozemků. Dále přinesl možnost zatížit právo stavby právem dlouhodobého bydlení (*Dauerwohnungsrecht*)¹¹⁰. V listopadu roku 2007 bylo ErbbVO bez významných obsahových změn přejmenováno na Zákon o právu stavby (*Erbbaurechtsgesetz*).¹¹¹

ErbbG tvoří šest částí. První část stanovuje pojem a obsah práva stavby, ve druhé jsou upravena speciální ustanovení pro právo stavby k pozemkovým knihám týkající se práva stavby, ve třetí části jsou shrnuty podmínky pro možné zřízení hypotéky na právu

¹⁰⁹ SCHREIBER, K. a kol. Handbuch Immobilienrecht. 3. vydání. Erich Schmidt Verlag, 2011, str. 985. ISBN 978-3-503-12974-4.

¹¹⁰ § 42 zákona o vlastnictví bytů (*Wohnungseigentumsgesetz*)

¹¹¹ SCHREIBER, K. a kol. Handbuch Immobilienrecht. 3. vydání. Erich Schmidt Verlag, 2011, str. 984-985. ISBN 978-3-503-12974-4.

stavby, čtvrtá část řeší pojištění stavby proti požáru a úprava nucené dražby, pátá část upravuje skončení, obnovení a převod práva stavby na vlastníka pozemku. Závěrečná ustanovení jsou uvedena v poslední šesté části. Ačkoli bylo právo stavby z BGB díky ErbbVO vyňato, stále patří mezi práva knihy třetí BGB, která upravuje věcná práva. Pokud ErbbG nestanoví jinak, použijí se obecná ustanovení o pozemkových právech dle BGB,¹¹² neboť právo stavby patří, tak jako služebnosti a pozemková zástavní práva, mezi omezená práva věcná a z pohledu vlastníka zatěžuje pozemek, na kterém je zřízeno. ErbbG tedy je zákonem k BGB speciálním. Obsahuje základ zákonné úpravy práva stavby a stanovuje odchylky platné pro právo stavby.

4.4.4 Německá demokratická republika

Na více než 40 let se dne 7. 10. 1949 některé spolkové země oddělily od zbytku Spolkové republiky Německo a utvořily samostatný stát známý pod názvem Německá demokratická republika, v kterém se právní vývoj ubíral svým vlastním směrem zcela poplatným socialistické právní doktríně a dobovým ideálům. BGB, a s ním i institut práva stavby, samozřejmě nevyhovovaly svým liberálním přístupem k občanským právům a svobodám režimu nastolenému v Německé demokratické republice a postupně došlo k jejich úplnému nahrazení novým občanským zákoníkem (*Zivilgesetzbuch*), (dále jen ZGB), vyhlášeným dne 19. 6. 1976. ZGB nabyt účinnosti 1. 1. 1976 a měl zajistit soulad individuálních a kolektivních zájmů se společenskými požadavky. Také měl působit jako jeden z hlavních nástrojů socialistického státu ke kontrole právního jednání obyvatel.¹¹³ Socialistické pořádky vyžadovaly také úpravu znárodnění půdy a státní kontrolu vlastnictví pozemků. Tomu byly přizpůsobeny nově vzniklé právní instituty ZGB.

ZGB se sice v § 295 odst. 1 přihlásil k superficiální zásadě, neboť určil, že vlastnictví pozemku je spjato i s vlastnictvím budovy na něm stojící, ale již § 295 odst. 2 udával, že právní předpis může stanovit, kdy je vlastnictví k budovám přiděleno

¹¹² Ustanovení § 873 a násl. BGB.

¹¹³ KÖHLER, H. BGB Allgemeiner Teil. 38. vydání. Verlag C. H. Beck, 2014, str. 18. ISBN 978 3 406 66737 4.

nezávisle na vlastnictví pozemku. Oddělené vlastnictví pozemku a na něm stojící budovy bylo v Německé demokratické republice velice rozšířené, prosadilo se právním institutem vlastnictví budovy bez pozemku.¹¹⁴

4.4.4.1 Institut vlastnictví budovy bez pozemku (Gebäudeeigentum)

Právní institut vlastnictví budovy bez pozemku (*Gebäudeeigentum*) spočíval v poskytnutí práva užívat pozemek se zřízeným vlastnictvím budovy bez pozemku a měl ulehčit výstavbu budov na pozemcích poskytnutých státem, podniky a družstvy. Tím vznikl rozvětvený systém vlastnictví budov bez pozemku s právem užívat, a částečně, i bez práva užívat pozemek. Časem se totiž vyvinula praxe budovy na pozemcích „trpět“ a přestalo docházet k jakýmkoli smluvním dohodám o užívání pozemku, což bylo i podle zákonů Demokratické republiky Německo nepřípustné. Právní institut vlastnictví budovy bez pozemku byl sice právu stavby podobný tím, že vlastnictví budovy bez pozemku bylo zcizitelné, zděditelné a spojené s užíváním pozemku, ale rozdíly i tak převažovaly. Institut vlastnictví budovy bez pozemku vznikl aktem státu, jeho úprava nebyla ani zdaleka tak přesně propracovaná jako úprava práva stavby a při vzniku vlastnictví budovy bez pozemku nebyl téměř žádný prostor pro individuální ujednání stran.¹¹⁵

Po znovusjednocení Německa dne 3. 10. 1990 se vrátil na území bývalé Demokratické republiky Německo opět BGB, čímž se sjednotil systém soukromého práva na německém území. Aby bylo možné se vyrovnat s natolik odlišným právním vývojem, jaký proběhl v Demokratické republice Německo, byla přijata přechodná ustanovení. Pro oblast věcných práv se jedná o čl. 233 úvodního zákona k BGB (*Einführungsgesetz zum BGB*), (dále jen EGBGB).¹¹⁶

¹¹⁴ BREHM, W., BERGER, CH. Sachenrecht., 1. vydání, J. C. B. Mohr (Paul) Siebeck Tübingen, 2000, str. 27- 28. ISBN 3-16-147389-2.

¹¹⁵ BREHM, W., BERGER, CH. Sachenrecht., 1. vydání, J. C. B. Mohr (Paul) Siebeck Tübingen, 2000, str. 520. ISBN 3-16-147389-2.

¹¹⁶ BAMBERGER, H. D., ROTH, H. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 1. vydání. Verlag C. H. Beck München, 2003, str. 2646. ISBN 3-406-48382-8.

V článku 233 EGBGB byla, mimo jiné, stanovena výjimka ze superficiální zásady pro právní institut vlastnictví budovy bez pozemku. Budovy se nestávaly automaticky součástí pozemku. Právo užívat budovu se stalo podstatnou součástí budovy, tím se zabránilo tomu, aby vlastníkem budovy byla osoba odlišná od osoby mající právo pozemek užívat. Pro institut vlastnictví budovy bez pozemku byl zřízen speciální list v pozemkové knize. Jelikož z dlouhodobého hlediska se zákonodárci zdálo nastalé právní prostředí nejisté a chtěl odstranit vzniklý „dvojitý režim“, vyhlásil dne 21. 9. 1994 zákon o urovnání věcných práv (*Sachenrechtbereinigungsgesetz*), (dále jen SachenRBerG). Ten nabízel uživateli možnost buď koupit pozemek, na němž budova stojí, nebo zřídit na pozemku stavební právo. Závazná volba musí být učiněna písemně vůči vlastníkovu pozemku. SachenRBerG poskytuje vlastníkovu pozemku možnost se proti volbě uživatele bránit. Na volbu nemá právo například ten uživatel, který si k získání užívacího práva prokazatelně dopomohl úplatkem či zneužitím svého postavení v bývalé Demokratické republice Německo. Rozhodl-li se uživatel pro zřízení práva stavby na pozemku, stala se budova součástí práva stavby a institut vlastnictví budovy bez pozemku zanikl. Zákon určoval i přesnou výši stavebního platu, právo stavby se zřizovalo pro vlastníky rodinných domů na 90 let. Možnost volby nabídl zákon i majiteli budovy stojící na cizím pozemku, který neměl žádné užívací právo k pozemku, jelikož ke zřízení vlastnictví budovy bez pozemku došlo právě na základě rozšířené praxe budovy na pozemcích zcela bez smluvního ujednání trpět, a přiznal mu pozici uživatele budovy, aby tím byly překonány zmatky způsobené za trvání Demokratické republiky Německo.¹¹⁷

4.5 Vznik práva stavby

Právo stavby, stejně jako všechna omezená věcná práva k pozemkům, vzniká dohodou (*Einigung*) a zápisem (*Eintragung*) do pozemkové knihy (*Grundstücksgrundbuch*).¹¹⁸ Právo stavby může vzniknout také jednostranným

¹¹⁷ BREHM, W., BERGER, CH. Sachenrecht., 1. vydání. J. C. B. Mohr (Paul) Siebeck Tübingen, 2000, str. 517-522. ISBN 3-16-147389-2.

¹¹⁸ Ustanovení § 873 BGB.

prohlášením vlastníka o zřízení práva stavby učiněnému vůči katastrálnímu úřadu (*Grundbuchamt*) a zápisem do pozemkové knihy.¹¹⁹

4.5.1 Princip oddělitelnosti a princip abstrakce (Trennungs- und Abstraktionsprinzip)

Pro lepší porozumění jakékoli smlouvě uzavírané podle německého práva je nejprve potřeba pojednat o principu oddělitelnosti (*Trennungsprinzip*) a principu abstrakce (*Abstraktionsprinzip*). Oba dva principy jsou typické pro německé právo a platné při každém smluvním právním jednání, jedná se o základ německé soukromoprávní nauky o právním jednání.

Podle principu oddělitelnosti se od sebe odděluje do dvou právních jednání závazkové a k němu náležející dispoziční právní jednání. Například u koupě dojde k rozdělení kupní smlouvy a převodu předmětu koupě. K rozdělení dochází vždy, i v případech, kdy jsou obě dvě právní jednání učiněna současně.

Důsledkem oddělení obou právních jednání je, že se jejich osud posuzuje samostatně, dokonce i jejich účinnost. To znamená, že účinnost jednoho z právních jednání nezávisí na účinnosti druhého právního jednání. Tento jev nazývá právní nauka principem abstrakce.¹²⁰

K právním jednáním vedoucím k převodu či zatížení věcného práva je potřebná samozřejmě smlouva, taková smlouva má povahu smlouvy o věcných právech (*dinglicher Vertrag*). Smlouvu o věcných právech podřazuje německé právo při užití principů oddělitelnosti a abstrakce pod typ závazkového právního jednání. Někdy se dokonce oba pojmy ztotožňují.¹²¹

¹¹⁹ WESTERMANN, H., WESTERMANN, H. P., GURSKY, K., EICKMANN, D. Sachenrecht. 8. vydání. F. C. Müller, 2011, str. 587. ISBN 978-3-8114-7810-7.

¹²⁰ KÖHLER, H. BGB Allgemeiner Teil. 38. vydání. Verlag C. H. Beck, 2014, str. 42. ISBN 978 3 406 66737 4.

¹²¹ BREHM, W., BERGER, CH. Sachenrecht., 1. vydání, J. C. B. Mohr (Paul) Siebeck Tübingen, 2000, str. 11-12. ISBN 3-16-147389-2.

4.5.2 Dohoda (Einigung)

Vzhledem k tomu, že ErbbG vylučuje při stanovení formy dohody použití BGB a sám žádnou nutnou formu neudává, není smlouvením dohody vázáno předepsanou právní formou. V praxi kvůli právním předpisům upravujícím zápisy do pozemkových knih¹²², které předepisují formu přípustnou pro řízení před katastrálním úřadem, jsou však dohody o právu stavby písemné a úředně ověřené. Smlouva musí určit druh stavby, kterou může oprávněný z práva stavby na pozemku postavit a mít na pozemku, podle judikatury Spolkového soudního dvora postačí obecné popsání takové stavby¹²³. Právo stavby se nemusí vztahovat na jednu stavbu, na pozemku může být více staveb.¹²⁴

Dle § 1 odst. 4 ErbbG se nepřipouští sjednávání rozvazovacích podmínek. Jestliže si strany takovou podmínku ujednají, stává se pouze tato podmínka neúčinnou (*unwirksam*), nikoli celé právo stavby. Sjednání podmínek odkládacích se dovozuje. Obsahem se dohoda vztahuje k vlastnictví již zhotovené či v budoucnu zhotovené stavby na zatíženém pozemku.

Vzhledem k principu abstrakce platnému v německém právu je nutné od této dohody rozlišit smlouvu ustanovující právo stavby (*Bestellungsvertrag*), která má, na rozdíl od dohody, charakter závazkový, a kterou se stanoví především stavební plat (*Erbbauzins*), a doba, na kterou se právo stavby zřizuje. Ujednání o zřízení, užívání, pojištění a zatížení stavby mohou být dle § 2 ErbbG součástí obsahu práva stavby. Pokud jsou do práva stavby vtěleny, tak nepůsobí jen čistě jako závazkové právní vztahy, nýbrž získávají quasi věčný charakter a vážou také právní nástupce těch, co se účastnili původní smlouvy o ustanovení práva stavby.

Úplata za zřízení práva stavby může být poskytnuta jednorázově (*Überlassungsentgelt*) nebo stavebním platem, hrazeným opakovaně. Zajímavostí zůstává, že stavební plat a doba, na kterou je právo stavby zřízeno, není součástí

¹²² Ustanovení § 20, 29 zákona o pozemkových knihách (*Grundbuchordnung*).

¹²³ Rozsudek Spolkového soudního dvora (*Bundesgerichtshof*) ze dne 12. června 1987 sp. zn. V ZR 91/86; Rozsudek Spolkového soudního dvora (*Bundesgerichtshof*) ze dne 22. dubna 1994 sp. zn. V ZR 183/93.

¹²⁴ SCHELLHAMMER, K. Sachenrecht nach Anspruchsgrundlagen samt Wohnungseigentums- und Grundbuchrecht. 3. vydání. C. F. Müller Verlag Heidelberg, 2009, str. 234-235. ISBN 9783811435315.

věcněprávní dohody, německá právní nauka tuto skutečnost vykládá tak, že povinnost hradit stavební plat a doba, na kterou je právo stavby zřízeno, nejsou obsahem práva stavby, nýbrž jsou svou povahou pouhým zatížením práva stavby ve prospěch pozemku, na kterém právo stavby leží. Jsou tedy pouze součástí závazkového ujednání o právu stavby, smlouvy ustanovující právo stavby.¹²⁵

V § 9 ErbbG se nabízí možnost zajistit povinnost hradit stavební plat ujednáním, kterým stavební plat změni svou povahu na věcněprávní, čímž zatíží stavební plat právo stavby jako druh reálného břemene (*reallastartiges Recht*). Takový druh věcného stavebního platu obsahuje subjektivní věcné právo. Tomu odpovídá i skutečnost, že v tomto případě jsou použitelné právní ustanovení BGB týkající se reálných břemen. V okamžiku dohody mezi vlastníkem a oprávněným z práva stavby, jestliže se ze stavebního platu stane reálné břemeno zatěžující pozemek a dojde k jeho zápisu do pozemkové knihy, odpadne dle § 873 odst. 1 BGB možnost později případně stavební plat zvyšovat, stavební plat zůstane pevně určen, přičemž nemusí být určen jasnou částkou. Může být určen pouze kritérii, kterými lze částku v každém okamžiku přesně stanovit.¹²⁶

4.5.2.1 Věcné právo stavby (*ewiges Erbbaurecht*)

Právo stavby je obvykle zřizováno na určitý konkrétní časový úsek s jasně stanoveným termínem skončení, v praxi se většina smluv uzavírá na 99 let. I když zákon žádnou kogentní maximální či minimální dobu trvání práva stavby nestanovuje, a tak je teoreticky možné sjednat právo stavby bez určení času, není takový postup běžný a mezi německými právními odborníky stále nepanuje shoda, zda je přípustný. Výše popsaný právní jev se nazývá věcné právo stavby (*ewiges Erbbaurecht*), čímž je zdůrazněna dlouhodobost a časová neurčitost takto zřízeného práva.

¹²⁵ WEBER, R. Sachenrecht II., Grundstücksrecht. 2. vydání. Nomos Verlagsgesellschaft Baden-Baden, 2008, str. 35. ISBN 9783832938475

¹²⁶ SCHELLHAMMER, K. Sachenrecht nach Anspruchsgrundlagen samt Wohnungseigentums- und Grundbuchrecht. 3. vydání. C. F. Müller Verlag Heidelberg, 2009, str. 232. ISBN 9783811435315.

Většina německé právní nauky se domnívá, že věčné právo stavby je obecně přípustné¹²⁷, jelikož zákon při určení doby práva stavby mlčí, a tím věčné právo stavby fakticky připouští.¹²⁸ Autoři upozorňují na nutnost sjednat ve smlouvě o věčném právu stavby vždy důkladně podmínky, za kterých dojde k návratu stavby vlastníkovi pozemku (*Heimfall*). Pokud by věčné právo stavby odporovalo plně zájmům vlastníka jím zatíženého pozemku a vlastníkovi pozemku nebyl při sjednávání smlouvy význam věčného práva stavby jasný, zkoumá se v každém jednotlivém případě, zda neodporuje sjednání věčného práva stavby dobrým mravům nebo zda vlastnictví pozemku původního vlastníka není kvůli vyprázdnění svého obsahu pouhým zdánlivým právem (*Scheinrecht*).¹²⁹

Menšinová část německé právní nauky dovozuje se, že ačkoli zákon při určení doby práva stavby mlčí a věčné právo stavby fakticky připouští, tak zřízení věčného práva stavby není, vzhledem ke konceptu vlastnictví, tak jak ho pojímá BGB, přípustné, neboť vznik práva stavby na neurčitý časový úsek udělá vždy z původního vlastnického práva k pozemku pouhou iluzi. Věčná práva stavby jsou podle jejich názoru zásadně neúčinná (*unwirksam*) pro rozpor s dobrými mravy¹³⁰.

4.5.3 Zápis práva stavby do pozemkové knihy (Eintragung)

Zápisem práva stavby do pozemkové knihy, konkrétně části II. pozemkové knihy zatíženého pozemku, dochází ke vzniku práva stavby, tento zápis má konstitutivní účinky. Právo stavby se navíc podle § 14 ErbbG zapisuje na další list pozemkové knihy (*Grundbuchblatt*), do takzvané pozemkové knihy práva stavby

¹²⁷ REBMANN, K. SÄCKER, F. J., RIXECKER, R. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6. Sachenrecht. 3. vydání. C. H. Beck Verlagsbuchhandlung München, 1997, str. 1138. ISBN 3-406-35816-0.

¹²⁸ SCHREIBER, K. a kol. Handbuch Immobilienrecht. 3. vydání. Erich Schmidt Verlag, 2011, str. 1006. ISBN 978-3-503-12974-4.

¹²⁹ OEFELE, H. FREIHERR VON, WINKLER, K. Handbuch des Erbbaurechts. 4. vydání. Verlag C. H. Beck München, 2008, str. 73. ISBN 978-3-406-56755-1.

¹³⁰ WEBER, R. Sachenrecht II., Grundstücksrecht. 2. vydání. Nomos Verlagsgesellschaft Baden-Baden, 2008, str. 36. ISBN 9783832938475.

(*Erbbaurechtgrundbuch*).¹³¹ Pro oprávněného z práva stavby a pro obsah práva stavby je naopak určujícím právě zápis v pozemkové knize práva stavby, jelikož do ní se zapisuje jakákoli námitka (*Widerspruch*) vznesená proti vzniku práva stavby či poznámka o převodu práva stavby (*Vormerkung auf Übertragung*). Dřívější úprava v BGB, před přijetím ErbbG, neupravovala pořadí zápisu, v kterém právo stavby pozemek zatížilo. Vzhledem k nejasnostem a nejistotě věřitelů, které z toho vyplynuly, stanovuje ErbbG v § 10 odst. 1, že právo stavby zaujímá vždy první místo v pořadí zápisů v pozemkové knize zatíženého pozemku. Pokud by i přes tento příkaz bylo právo stavby zřízeno, bylo by takové jednání postiženo nicotností a katastrální úřad, je povinen takový zápis, jakožto nepřipustný, vymazat. Jediná praxí dovozená výjimka z tohoto pravidla nastává v okamžiku, kdy je již pozemek jedním právem stavby zatížen a zřizuje se na něm další právo stavby, v takovém případě se stane druhé právo stavby i druhým v pořadí. Německá právní doktrína k tomu uvádí, že i tak je naplněn příkaz § 10 odst. 1 ErbbG, neboť právo stavby, ačkoli nejde o právo zapisované, stojí pořád jako první v pořadí.¹³²

4.6 Převod práva stavby (*Übertragung der Erbbaurechts*)

Ustanovení § 1 odst. 1 ErbbG stanovuje zcizitelnost práva stavby, a tím samozřejmě potvrzuje i převoditelnost práva stavby. K převodu práva stavby postačuje podle § 873 BGB dohoda stran (*Einigung*) a zápis práva do pozemkové knihy práva stavby, který má konstitutivní charakter (*Eintragung*). O převodu práva stavby je učiněna poznámka (*Vormerkung auf Übertragung*) v pozemkové knize mající deklaratorní charakter. Převod práv stavby nesmí být dle § 11 odst. 1 ErbbG vázán podmínkou či časově omezen určením lhůty k převodu.¹³³

¹³¹ SCHELLHAMMER, K. Sachenrecht nach Anspruchsgrundlagen samt Wohnungseigentums- und Grundbuchrecht. 3. vydání. C. F. Müller Verlag Heidelberg, 2009, str. 235-236. ISBN 9783811435315.

¹³² WEBER, R. Sachenrecht II., Grundstücksrecht. 2. vydání. Nomos Verlagsgesellschaft Baden-Baden, 2008, str. 37. ISBN 9783832938475.

¹³³ SCHREIBER, K. a kol. Handbuch Immobilienrecht. 3. vydání. Erich Schmidt Verlag, 2011, str. 1034-1037. ISBN 978-3-503-12974-4.

Podle § 5 ErbbG si mohou strany při zřizování práva stavby ujednat, že k převodu práva stavby může v budoucnu dojít pouze se souhlasem vlastníka pozemku, na kterém právo stavby lpí. Pokud by souhlas vlastníka nebyl dán, podle § 6 odst. 1 ErbbG by ujednání o převodu bylo neúčinné (*unwirksam*). Nárok na souhlas vlastníka pozemku získává oprávněný z práva stavby za podmínek stanovených v § 7 odst. 1 ErbbG. Pokud převod práva stavby narušuje či ohrožuje zájmy vlastníka pozemku jen nepodstatně a osobnost člověka, na kterého má být právo stavby převedeno, zaručuje, že budou i nadále řádně plněny povinnosti vyplývající z obsahu uděleného práva stavby, tak získává oprávněný z práva stavby ze zákona nárok na souhlas vlastníka pozemku. Strany si při sjednání práva stavby mohou ujednat i další důvody, z kterých plyne oprávněnému z práva stavby nárok na udělení souhlasu vlastníka pozemku. Stejným způsobem jako u úpravy převodu práva stavby může být dle § 5 odst. 2 ErbbG zatížení práva stavby podmíněno souhlasem vlastníka pozemku.

4.7 Zatížení práva stavby

Obecně mohou právo stavby zatěžovat všechna ta práva, která mohou zatěžovat pozemek. Právo stavby lze zatížit ve Spolkové republice Německo dalším právem stavby nazvaným podprávo stavby (*Untererbbaurecht*).

Dlouho zůstávala nevyřešena otázka, zda ErbbG umožňuje na pozemku podprávo stavby zřídit.¹³⁴ Spolkový soudní dvůr (*Bundesgerichtshof*)¹³⁵, a s ním i velká část německé odborné literatury¹³⁶, se nakonec přiklonily k názoru, že právo stavby lze zatížit dalším právem stavby, přičemž poukazují na skutečnost, že ErbbG žádné omezení zatížení práva stavby nezná. Právo stavby je omezeným věčným právem schopným být samostatně zatíženo. Poté, co došel Spolkový soudní dvůr k tomuto

¹³⁴ SCHREIBER, K. a kol. Handbuch Immobilienrecht. 3. vydání. Erich Schmidt Verlag, 2011, str. 1037. ISBN 978-3-503-12974-4.

¹³⁵ Rozsudek Spolkového soudního dvora (*Bundesgerichtshof*) ze dne 22. února 1974 sp. zn. V ZR 67/72.

¹³⁶ WEBER, R. Sachenrecht II., Grundstücksrecht. 2. vydání. Nomos Verlagsgesellschaft Baden-Baden, 2008, str. 38. ISBN 9783832938475.

názoru, byla doplněna dne 20. 12. 1993 i ustanovení zákona o pozemkových knihách¹³⁷ (*Grundbuchordnung*), aby bylo možné do pozemkových knih zapisovat podprávo stavby.¹³⁸

Jiní autoři¹³⁹ ovšem poukazují na problémy spojené s podprávem stavby. Podprávo stavby sleduje osud práva stavby, na kterém leží, což znamená, že pokud dojde k návratu stavby vlastníkovu pozemku (*Heimfall*), tak zanikají i všechna podpráva stavby na něj vázaná. Ovšem v takovém následku zániku hlavního práva stavby může být spatřováno porušení kogentního ustanovení § 1 odst. 4 ErbbG, které vylučuje navázání práva stavby, a tím i podpráva stavby, na jakoukoli rozvazovací podmínku. V praxi byl tento rozpor částečně vyřešen výkladem ustanovení § 33 ErbbG, které stanoví, že i v situaci, kdy má k návratu stavby vlastníkovu pozemku (*Heimfall*) dojít, právo stavby nezaniká, pokud na něm váznou pozemková zástavní práva či reálná břemena. Vztažením tohoto ustanovení i na podprávo stavby došlo alespoň k získání určité právní jistoty při zatěžování podpráva stavby.

Pro podprávo stavby můžeme najít využití typicky při stavbě velkých stavebních komplexů, kdy na celém pozemku se již rozprostírá právo stavby. Investor stavby zřídí pro jednotlivé budovy na pozemku oddělená práva stavby a zatíží jimi své vlastní právo stavby váznoucí na pozemku. Vlastník pozemku v takovém případě právně jedná pouze s investorem, jakožto oprávněným z práva stavby, nikoli s osobami oprávněnými z podpráva stavby.¹⁴⁰

4.8 Zánik práva stavby

Ve Spolkové republice Německo zaniká právo stavby zrušením, uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, či návratem stavby vlastníkovu pozemku.

¹³⁷ Ustanovení §6a zákona o pozemkových knihách (*Grundbuchordnung*).

¹³⁸ SCHREIBER, K. a kol. Handbuch Immobilienrecht. 3. vydání. Erich Schmidt Verlag, 2011, str. 1002. ISBN 978-3-503-12974-4.

¹³⁹ WESTERMANN, H., WESTERMANN, H. P., GURSKY, K., EICKMANN, D. Sachenrecht. 8. vydání. F. C. Müller, 2011, str. 587. ISBN 978-3-8114-7810-7.

¹⁴⁰ WEBER, R. Sachenrecht II., Gründstücksrecht. 2. vydání. Nomos Verlagsgesellschaft Baden-Baden, 2008, str. 38. ISBN 9783832938475.

Důvodem pro zánik práva stavby na pozemku není faktický zánik stavby, neboť právo stavby umožňuje zřízení stavby na pozemku, stavba samotná není v žádném případě předpokladem jeho vzniku a zániku. Tuto skutečnost výslovně zmiňuje § 13 ErbbG. Dle judikatury Spolkového soudního dvora není ani veřejnoprávní zákaz na území stavět důvodem k zániku práva stavby v případě, že je zřízeno na území, kde v budoucnu půjde stavbu postavit. Pokud je veřejnoprávní zákaz skutečně trvalý a výstavba naprosto vyloučena, stává se právo stavby bezpředmětným a nemůže ani vzniknout a ani dále přetrvávat, v pochybnostech o trvalém charakteru zákazu výstavby právo stavby na pozemku nezaniká.¹⁴¹

V případě, že oprávněný z práva stavby uzavřel nájemní či pachtovní smlouvu s třetí osobou, tak práva a povinnosti spojené s těmito právními vztahy přecházejí na vlastníka pozemku, který může smlouvu v zákonem stanovené lhůtě vypovědět. Dřívějšímu oprávněnému z práva stavby po uplynutí doby náleží náhrada za stavbu.¹⁴²

4.8.1 Zrušení práva stavby

Právo stavby se ruší jednostranným prohlášením oprávněného z práva stavby. Spolu s prohlášením je ovšem nutné katastrálnímu úřadu doložit souhlas vlastníka pozemku, na kterém je zřízeno právo stavby, a případně, pokud je právo stavby zatíženo právy třetích osob, i souhlas oprávněných ze zatížení (*Belastung*) váznoucích na právu stavby, takže bez jejich přivolení není zrušení práva stavby možné. Pro prohlášení ani pro souhlas vlastníka pozemku není předepsána žádná speciální forma, ale vzhledem k tomu, že je nutné obě vyjádření vůle předložit katastrálnímu úřadu, jehož předpisy stanovují formální požadavky, musí být prohlášení i souhlas vyhotoveny písemně a obě listiny musí být úředně ověřeny.

K zániku práva stavby dojde výmazem z pozemkové knihy, ten má konstitutivní účinky. Zároveň s výmazem práva stavby zanikají všechna zatížení váznoucí na právu

¹⁴¹ WEBER, R. Sachenrecht II., Grundstücksrecht. 2. vydání. Nomos Verlagsgesellschaft Baden-Baden, 2008, str. 40. ISBN 9783832938475.

¹⁴² SCHREIBER, K. a kol. Handbuch Immobilienrecht. 3. vydání. Erich Schmidt Verlag, 2011, str. 1041. ISBN 978-3-503-12974-4.

stavby. Z moci úřední dochází zánikem práva stavby k uzavření pozemkové knihy práva stavby. Stavba se stává, v souladu se zásadou *superficies solo cedit*, opět součástí pozemku a vlastník pozemku tím fakticky nabývá ke stavbě vlastnické právo. Se zánikem práva stavby jeho zrušením není ze zákona spojeno poskytnutí náhrady oprávněnému za stavbu. Pokud si strany přejí poskytnout takovou náhradu za ztrátu stavby, musí si ji sjednat.¹⁴³

4.8.2 Uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno

Uplynutím doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, dochází k jeho zániku. Podle § 12 ErbbG se stavba zánikem práva stavby opět stává součástí pozemku a vlastnické právo ke stavbě přechází na vlastníka pozemku. Oprávněný z práva stavby získává ze zákona nárok na náhradu za stavbu, tuto náhradu si mohou strany ve smlouvě přesněji stanovit i ji zcela vyloučit.¹⁴⁴ Podle jazykového výkladu § 28 ErbbG ručí vlastník pozemku právě pozemkem, na kterém ležela stavba, že náhradu oprávněnému poskytne. Převážná část německé právní veřejnosti ovšem vykládá § 28 ErbbG v tom smyslu, že na pozemku vznikne ze zákona pouze věcné právo, jehož obsahem je povinnost uhradit oprávněnému náhradu za stavbu. Takové věcné právo se zapisuje do pozemkové knihy. Sporné však nadále zůstává, zda se zapisuje do části II. jako právo podobné reálnému břemenu, nebo do části III. jako zajišťovací hypotéka.¹⁴⁵

Zajímavou výjimku z poměrně volného režimu sjednání náhrady při uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, upravuje § 27 ErbbG v odstavci druhém. Z jeho textu vyplývá, že pokud bylo právo stavby zřízeno k uspokojení potřeby bydlení sociálně slabších vrstev obyvatel, pak musí náhrada za stavbu činit nejméně dvě třetiny ceny na trhu, kterou stavba měla v okamžiku uplynutí doby.

¹⁴³ SCHREIBER, K. a kol. Handbuch Immobilienrecht. 3. vydání. Erich Schmidt Verlag, 2011, str. 1039. ISBN 978-3-503-12974-4.

¹⁴⁴ WEBER, R. Sachenrecht II., Grundstücksrecht. 2. vydání. Nomos Verlagsgesellschaft Baden-Baden, 2008, str. 39. ISBN 9783832938475.

¹⁴⁵ SCHREIBER, K. a kol. Handbuch Immobilienrecht. 3. vydání. Erich Schmidt Verlag, 2011, str. 1040. ISBN 978-3-503-12974-4.

Všechna věcná práva, kterými bylo právo stavby zatíženo, zanikají současně s právem stavby. Nároky vyplývající ze závazkového práva zajištěné pozemkovými zástavními právy nebo reálnými břemeny zůstávají zánikem práva stavby nedotčeny, na místo práva stavby vznikne oprávněným nárok na náhradu škody. Podle převažujícího názoru se nárok připodobňuje zástavnímu právu k nároku na náhradu škody, z čehož vyplývá i to, že se použijí předpisy o zástavním právu k pohledávce.¹⁴⁶

4.8.3 Návrat stavby vlastníkovu pozemku (Heimfallrecht)

Jedná se o speciální případ zániku práva stavby, který si mohou strany výslovně ujednat ve smlouvě o zřízení práva stavby. Upraven je v § 2 odst. 4 ErbbG. Pod pojmem se skrývá právo vlastníka získat, při výskytu předem předvídaných skutečností, nárok na převod práva stavby zpět na sebe či na jím určenou třetí osobu, má charakter nároku vyplývajícího ze závazkového práva. Skutečnosti odůvodňující návrat stavby vlastníkovu pozemku mohou být určeny velice volně, musí ale být vždy v příčinné souvislosti s právem stavby, a zároveň se nesmí protivit omezením vyplývajícím ze samotné povahy práva stavby. Návrat stavby vlastníkovu pozemku může být smluven pouze tak, že k němu dojde nejdříve po dvou letech prodlení povinného s hrazením stavebního platu. Dále není povoleno sjednání návratu stavby vlastníkovu pozemku pro případ, že oprávněný převede či zatíží právo stavby bez požádání o souhlas vlastníka pozemku.¹⁴⁷

4.9 Využití a rozšíření

Ve Spolkové republice Německo zatěžuje své pozemky právem stavby převážně stát, obce a církve. Pro církve se dokonce jedná o jedinou možnost, jak své pozemky

¹⁴⁶ SCHREIBER, K. a kol. Handbuch Immobilienrecht. 3. vydání. Erich Schmidt Verlag, 2011, str. 1040-1041. ISBN 978-3-503-12974-4.

¹⁴⁷ WESTERMANN, H., WESTERMANN, H. P., GURSKY, K., EICKMANN, D. Sachenrecht. 8. vydání. F. C. Müller, 2011, str. 584. ISBN 978-3-8114-7810-7.

nabídnout k zástavbě, jelikož zcizení pozemků v jejich vlastnictví zakazuje církevní právo. Využití nachází právo stavby i čistě mezi soukromými osobami. Uplatňuje se hlavně při výstavbě velkých průmyslových hal a objektů určených k podnikání, na právem stavby zatížených pozemcích vznikají například různá sociální zařízení, sportoviště, větrné elektrárny atd.

Oficiální statistické podklady o rozšířenosti práva stavby nejsou k dispozici, přesto v průběhu let proběhly dílčí průzkumy zabývající se právem stavby. Výzkum pozemkových knih a počtu práv v nich zapsaných proběhl ve spolkových zemích Bavorsko a Hesensko v roce 1970. V Bavorsku obsahovaly pozemkové knihy 39 278 zápisů práva stavby, v Hesensku bylo v roce 1970 celkově zapsáno 19 556 práv stavby. Podíl zápisů práv stavby na listech pozemkových knih tak činil v Bavorsku 1,7% a v Hesensku 1,41%. Ve spolkové zemi Hamburku bylo v letech 1976 – 1980 celkově 20,8% pozemků určených k výstavbě bytových domů zajištěno právem stavby a u rodinných domů podíl čítal 13,5 %.¹⁴⁸ Novější výzkumy nejsou, bohužel, veřejnosti k dispozici.

Z výše uvedených dat vyplývá, že právo stavby nepředstavuje příliš rozšířený právní institut, což ovšem neznamená, že lze právní institut práva stavby označit za nepotřebný, průzkumy naopak podle mého názoru potvrzují, že zcela splňuje svou roli výjimky z obecného konceptu vlastnictví a superficiální zásady.

¹⁴⁸ OEFELE, H. FREIHERR VON, WINKLER, K. Handbuch des Erbbaurechts. 4. vydání. Verlag C. H. Beck München, 2008, str. 18-19. ISBN 978-3-406-56755-1.

Závěr

Hlavním záměrem diplomové práce bylo poskytnout ucelený přehled o právním institutu práva stavby, který zahrnuje i uvedení do historického kontextu v českých zemích, a zároveň popsat právní úpravu německou, její základní náležitosti a její zajímavé charakteristiky s ohledem na české právní prostředí. Věřím, že se mi tohoto cíle podařilo dosáhnout.

Historie práva stavby ukazuje na jeho pevné sepjetí se superficiální zásadou, a již v dobách starověkého Říma si každodenní život postupně přirozeně prosadil právo stavby představující doslovně výjimku potvrzující jinak platné pravidlo *superficies solo cedit*. Toto sepjetí potvrzují i první moderní kodexy občanského práva respektující superficiální zásadu, a v kterých se taktéž právo stavby prosadilo. Zdá se, že nabídnutí oddělení vlastnictví pozemku a vlastnictví stavby na něm stojící, je neodvratnou nutností potřebnou v každé době a platné právo by mělo vždy obsahovat právní institut, který odlišný vlastnický režim umožňuje. Navrácení právního institutu práva stavby do českého právního řádu Občanským zákoníkem 89/2012 Sb. se na základě této úvahy jeví jako zřejmý následek znovuzavedení superficiální zásady. Až postupem času se uvidí, jestli praktický život skutečně právní institut práva stavby uvítá a tento předpoklad plynoucí z historie se potvrdí.

V kapitole třetí jsem se věnovala samotnému právu stavby podle Občanského zákoníku 89/2012 Sb., a jelikož tato úprava je poměrně novou, jsou sice v kapitole nastíněné některé z výkladových problémů s právem stavby spojených, ale lze předpokládat, že v budoucnosti pestrost praktického používání práva stavby přinese mnohé další problémy, o kterých zatím nenapadlo nikoho teoreticky uvažovat.

Rozbor německého práva stavby v kapitole čtvrté by měl také posloužit k lepšímu porozumění institutu jako celku. Jak již bylo řečeno, německá úprava je vůbec první moderní soukromoprávní úpravou. Z důvodů poskytnutí větší právní jistoty při použití práva stavby, byla úprava dokonce výrazně rozšířena a propracována do větších detailů a v této podobě zůstává již skoro sto let téměř nezměněna. Domnívám se, že díky těmto svým vlastnostem a okolnostem vzniku poskytuje důležitý pramen, z kterého lze čerpat i při řešení výkladových nesrovnalostí právní úpravy české, důvodová zpráva k Občanskému zákoníku 89/2012 Sb. dokonce výslovně poukazuje

mimo jiné i na úpravu německou, a tak lze konstatovat, že obě právní úpravy vykazují mnoho společných znaků. Za důležité jsem považovala se v diplomové práci zmínit i o odlišnostech německé právní úpravy. Zdaleka ne ve všech případech se jedná o pouhé maličkosti, v kterých se obě úpravy liší. Jmenovitě bych chtěla upozornit na několik odchylek zmiňovaných v diplomové práci, které osobně považuji za velice zajímavé. Zatímco v České republice je právo stavby výslovně zákonem označeno za věc nemovitou, v německé právní úpravě zůstává právo stavby tím, čím podle svého názvu je, zůstává právem. Za velice zajímavou považuji také problematiku věčného práva stavby, jehož existence je zapříčiněná neomezenou dobou, na kterou lze právo stavby v německém právu zřídit, a tudíž se, vzhledem k omezení doby trvání práva stavby v České republice, jedná o téma, kterým se v českém právu vůbec nemusíme zabývat, i přesto nabízí další poučení o podstatě práva stavby. Dlouhá inspirativní debata se v minulosti v německých právních kruzích rozpoutala v souvislosti s podprávem stavby, kterému se v diplomové práci také věnuji a předpokládám, že i české právo si v budoucnu položí otázku, zda připustí existenci podpráva stavby, tedy umožní zatížit právo stavby dalším právem stavby.

Právní institut práva stavby v českém právu představuje znovu objevený prvek a jeho podoba se jistě bude v následujících letech, a pravděpodobněji spíše v následujících desetiletích, ještě významně utvářet, jelikož dlouhodobost práva stavby patří mezi jeho charakteristické znaky a lze se domnívat, že neshody vyplývající ze smluv o zřízení práva stavby uzavíraných v současnosti vyvstanou pravděpodobně až o mnoho let později. Velmi bude záležet také na tom, jakým způsobem bude k právu stavby přistupováno, a jak budou ustanovení Občanského zákoníku 89/2012 Sb. používána při uzavírání smluv o zřízení práva stavby a vykládána při rozhodování soudů.

Seznam zkratek

ABGB - Zákon č. 946/1811 Sb. Z. s., všeobecný občanský zákoník (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der österreichischen Monarchie*)

BGB - Občanský zákoník (*Bürgerliches Gesetzbuch*) ze dne 18. 8. 1896

EGBGB - Úvodní zákon k občanskému zákoníku (*Einführungsgesetz zum BGB*) ze dne 18. 8. 1896

ErbbG - Zákon o právu stavby (*Erbbaurechtgesetz*) ze dne 15. 1. 1919

ErbbVO - Nařízení o právu stavby (*Verordnung über das Erbbaurecht*) ze dne 15. 1. 1919

Katastrální zákon - Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Katastrální vyhláška - Vyhláška č 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Občanský zákoník 1950 - Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Občanský zákoník 1964 - Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Občanský zákoník 89/2012 Sb. - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

SachenRBerG - Zákon o urovnání věcných práv (*Sachenrechtbereinigungsgesetz*) ze dne 21. 9. 1994

Zákon o právu stavby 1947 - Zákon č. 141/1947 Sb., o právu stavby

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

ZGB - Občanský zákoník Demokratické republiky Německo (*Zivilgesetzbuch*) ze dne 19. 6. 1976

Seznam použité literatury

Česká literatura

BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H., Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 453 s. ISBN 978-80-7478-703-4.

BARTOŠEK, M. Encyklopedie římského práva. 2. vydání. Academia Praha, 1994. 471 s. ISBN 80-200-0243-X.

BOBEK, M., MOLEK, P., ŠIMÍČEK, V. Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009. 1005 s. ISBN 978-80-210-4844-7.

BOHÁČEK, M. Nástin přednášek o soukromém právu římském, I. Úvod – práva věcná. 1. vydání. Praha: nákl. vlast., 1945. 162 s.

DVOŘÁK, J., MALÝ, K. a kol. 200 let Všeobecného občanského zákoníku. 1. vydání. Wolters Kluwer, 2011. 687 s. ISBN 978-80-7357-753-7.

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. 429 s. ISBN 978-80-7478-325-8.

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 225 s. ISBN 978-80-7478-325-8.

HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721 – 2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 1317 s. ISBN 978-80-7400-535-0.

JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2004. 1416 s. ISBN 80-7179-881-9.

KINCL, J. Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007. 326 s. ISBN 978-80-7380-054-3.

KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. Římské právo. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s. ISBN 80-7179-031-1.

KRČMÁŘ, J. Právo občanské II. Práva věcná. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 403 s. ISBN 978-80-7478-409-5.

KRUEGER, P., MOMMSEN, T. *Corpus iuris civilis*. 9. ster. ed. Berolini: Weidmann, 1902, XVI. 882 s.

LAVICKÝ, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 2380 s. ISBN 978-80-7400-529-9.

SEDLÁČEK, J, SPÁČIL., J. Občanské právo československé. Všeobecné nauky. reprint původního vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. 299 s. ISBN 978-80-7357-758-2.

SKŘEJPEK, M. Římské soukromé právo. Systém a instituce. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011. 350 s. ISBN 978-80-7380-334-6.

SOMMER, O. Učebnice soukromého práva římského. 2. vydání. Praha: Nákladem spolku čsl. právníků "Všehrd", 1946. 356 s. ISBN 978-80-7357-616-5.

SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5.

ŠTEFANKO, J. Prvý občiansky zákonník: platný od roku 1951 do roku 1964 s dôvodovou správou a so súvisiacimi predpismi zameranými na vecné právo. 1. vydání. Šamorín: Heuréka, 1999. 352 s. ISBN 80-967653-7-x.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. 1298 s. ISBN 978-80-7478-546-7.

TILSCH, E. Občanské právo. Část všeobecná. reprint původního vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2012. 205 s. ISBN 978-80-7357-897-8.

ZIMA, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. 225 s. ISBN 978-80-7400-566-4.

Německá literatura

BAMBERGER, H. D., ROTH, H. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 1. vydání. Verlag C. H. Beck München, 2003. 2323 s. ISBN 3-406-48382-8.

BREHM, W., BERGER, CH. Sachenrecht., 1. vydání, J. C. B. Mohr (Paul) Siebeck Tübingen, 2000. 553 s. ISBN 3-16-147389-2.

KÖHLER, H. BGB Allgemeiner Teil. 38. vydání. Verlag C. H. Beck, 2014. 318 s. ISBN 978 3 406 66737 4.

OEFELE, H. FREIHERR VON, WINKLER, K. Handbuch des Erbbaurechts. 4. vydání. Verlag C. H. Beck München, 2008. 565 s. ISBN 978-3-406-56755-1.

REBMANN, K. SÄCKER, F. J., RIXECKER, R. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6. Sachenrecht. 3. vydání. C. H. Beck Verlagsbuchhandlung München, 1997. 2628 s. ISBN 3-406-35816-0.

SCHELLHAMMER, K. Sachenrecht nach Anspruchsgrundlagen samt Wohnungseigentums- und Grundbuchrecht. 3. vydání. C. F. Müller Verlag Heidelberg, 2009. 700 s. ISBN 9783811435315.

SCHREIBER, K. a kol. Handbuch Immobilienrecht. 3. vydání. Erich Schmidt Verlag, 2011. 1733 s. ISBN 978-3-503-12974-4.

VIEWEG, K., WERNER, A. Sachenrecht. 6. vydání. Verlag Franz Vahlen München, 2013. 667 s. ISBN 978 3 8006 4611 1.

WEBER, R. Sachenrecht II., Grundstücksrecht. 2. vydání. Nomos Verlagsgesellschaft Baden-Baden, 2008. 292 s. ISBN 9783832938475.

WESTERMANN, H., WESTERMANN, H. P., GURSKY, K., EICKMANN, D. Sachenrecht. 8. vydání. F. C. Müller, 2011. 1079 s. ISBN 978-3-8114-7810-7.

České právní předpisy

Nařízení ministra spravedlnosti č. 157/1950 Sb., kterým se vykonávají některá ustanovení občanského zákoníku

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

Vyhláška č 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Zákon č. 141/1947 Sb., o právu stavby

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

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

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 946/1811 Sb. Z. s., všeobecný občanský zákoník (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der österreichischen Monarchie*)

Zákon č. 338/1992 sb., o dani z nemovitých věcí

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

Německé právní předpisy

Nářízení o právu stavby (*Verordnung über das Erbbaurecht*) ze dne 15. 1. 1919

Občanský zákoník (*Bürgerliches Gesetzbuch*) ze dne 18. 8. 1896

Občanský zákoník Demokratické republiky Německo (*Zivilgesetzbuch*) ze dne 19. 6. 1976

Úvodní zákon k občanskému zákoníku (*Einführungsgesetz zum BGB*) ze dne 18. 8. 1896

Zákon o pozemkových knihách (*Grundbuchordnung*) ze dne 24. 2. 1897

Zákon o právu stavby (*Erbbaurechtsgesetz*) ze dne 15. 1. 1919

Zákon o urovnání věcných práv (*Sachenrechtbereinigungsgesetz*) ze dne 21. 9. 1994

Zákon o vlastnictví bytů (*Wohnungseigentumsgesetz*) ze dne 15. 3. 1951

Důvodové zprávy

Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Všeobecná důvodová zpráva k zákonu č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Odborné časopisy

BÁRTA, J. K právu stavby vzniklému podle předpisů platných před současným občanským zákoníkem. *Správní právo*. 2003. č. 4. s. 221- 227.

ELIÁŠ, K. Právo Stavby. *Obchodněprávní revue*, 2012, č. 10, s. 273-278.

MALÝ, K., MIKEŠ, J., Právo stavby. *Ad Notam*. 1998. č. 6. s. 125-126.

Judikatura

Rozsudek Spolkového soudního dvora (*Bundesgerichtshof*) ze dne 12. června 1987 sp. zn. V ZR 91/86.

Rozsudek Spolkového soudního dvora (*Bundesgerichtshof*) ze dne 22. dubna 1994 sp. zn. V ZR 183/93.

Rozsudek Spolkového soudního dvora (*Bundesgerichtshof*) ze dne 22. února 1974 sp. zn. V ZR 67/72.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. května 1933 sp. zn. Rv I 2237/31.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. září 1953 sp. zn. Cz 236/53.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. července 1998 sp. zn. 1 Odon 111/97.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. ledna 2001 sp. zn. 25 Cdo 565/99.

Nález Ústavního soudu ze dne 11. června 2003 č. III ÚS 123/03.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. srpna 2005 sp. zn. 22 Cdo 837/98.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. června 2013 sp. zn. 22 Cdo 3208/2011.

Elektronické zdroje

Právní informační systém ASPI

Abstrakt

Institut práva stavby českém a německém právu

Diplomová práce se zabývá tématem institutu práva stavby v českém a německém právu. Základním úkolem práce je popsat právní institut práva stavby, jak v české, tak i v německé právní úpravě.

Právo stavby je absolutní majetkové právo působící *erga omnes*. Patří do skupiny věcných práv k věci cizí. Zákon ho označuje za věc nemovitou. Na základě práva stavby vzniká stavebníkovi oprávnění mít na povrchu nebo pod povrchem jím zatíženého pozemku stavbu. Právo stavby je vždy časově omezeno, nesmí být zřízeno na více než 99 let. Typickými znaky práva stavby jsou jeho zcizitelnost a děditelnost.

Obsah diplomové práce je rozdělen do čtyř kapitol. V první kapitole je popsána povaha práva stavby jako věcného práva k věci cizí, a dále jsou v ní uvedeny základní pojmy s právem stavby spojené. Kapitola popisuje pojem stavby, stavebníka a věnuje se také zásadě *superficies solo cedit*.

Druhá kapitola se věnuje historii práva stavby. Nejprve pojednává o věcných právech v římském právu a o první době práva stavby v podobě *superficies* a objasňuje postupný vývoj *superficies*. Dále pokračuje výkladem o moderním právu stavby na českém území. Text diplomové práce zmiňuje zákon č. 946/1811 Sb. Z. s., Všeobecný občanský zákoník. Poté popisuje diplomová práce zákon č. 86/1912 Ř. z., o stavebním právu, kterým bylo poprvé uvedeno právo stavby na území Čech a který byl nahrazen později zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby. Ovšem již zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník přinesl novou právní úpravu práva stavby, která je také popsána v diplomové práci. Nakonec se práce zabývá zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a přibližuje jím upravený institut osobního užívání pozemku, který se do jisté míry podobal právu stavby.

V kapitole třetí je podrobně popsána současná úprava práva stavby obsažená v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Obsah kapitoly tvoří výklad o zřízení práva stavby, o právních poměrech vznikajících z práva stavby a způsobech zániku práva stavby.

Poslední čtvrtá kapitola poskytuje přehled o institutu práva stavby v německém právu. Text diplomové práce se věnuje postupně pojmu práva stavby, historii práva stavby a současné úpravě práva stavby ve Spolkové republice Německo.

Abstract

Institute of Right to Build in Czech and German Law

The thesis deals with the topic of the institute of right to build in Czech and German law. The elementary aim of the thesis is to describe the legal institute of right to build, not only in the Czech legal system, but also in the German legal system.

The right to build is an absolute property right with effect *erga omnes*. It belongs into a group of rights, which privileges one to use a thing of someone else. The statute declares the right to build to be real property. On the ground of the right to build arises the right of the builder to have a building on the surface or under the surface of the encumbered piece of land. The right to build is always limited through a set period of time, it should not be created for longer than 99 years. The typical features of the right to build are alienability and inheritability.

The content of this thesis is divided into four chapters. The nature of right to build, as a right, which privileges one to use the thing of someone else, is described in the first chapter. There are also descriptions of the basic legal terms associated with the right to build. The chapter describes the terms 'building' and 'builder' as well as the principle of *superficies solo cedit*.

The second chapter is dedicated to the history of the right to build. At first it deals with property rights in Roman law, with the first parallel of the right to build named *superficies* and clarifies the development of *superficies*. Then it continues with the modern institute of right to build on the Czech territory. The text of the thesis mentions the act n. 946/1811 Z. s., civil code. After that the thesis describes act n. 86/1912 Ř. z., about the building right, which regulated the right to build on the Czech territory for the first time in history. This act was later replaced by act n. 88/1947 Sb, about the right to build. Later act n. 141/1950 Sb., the civil code brought the new regulation of the right to build, which is also described in the thesis. At the end the thesis deals with act n. 40/2964 Sb., the civil code and describes the institute of personal use of a piece of land, which was parallel to the right to build.

The current regulation of the right to build is described in the third chapter. This regulation contains act n. 89/2012 Sb., the civil code. The content of this chapter

consists of the origin of the right to build, of the legal relationships caused by the right to build and of ways how the right to build comes to an end.

The fourth and last chapter provides a general overview of the institute of right to build in German law. In this chapter the text of the thesis deals with the term of right to build, the history of the right to build and current regulation of the right to build in the Federal Republic of Germany.

Resumé

The thesis describes the legal institute of right to build in the Czech and German legal system. It also includes the description of historical background of the right to build. It provides analysis of the basic principles and characteristics of the right to build.

The history of the right to build is tightly connected with the principle of *superficies solo cedit*. This connection can be seen also in the modern civil codes, which respect the principle of *superficies solo cedit* and contain the regulation of the institute of the right to build. It seems that the separation of the ownership of the piece of land and the building is necessary in every time period and the legal system should always provide a legal institute, which allows separation of the ownership of the piece of land and the building. According to this statement could be the return of the institute of the right to build into the Czech law system considered as evident consequence of recent reimplementation of the principle *superficies solo cedit* into Czech law system in act n. 89/2012 Sb., the civil code.

The current regulation of the right to build in act n. 89/2012 Sb., the civil code and the difficulties, which could arise by interpretation of this new regulation, are also described in the thesis, but the new regulation of the right to build is still quite young and it is expected to develop over the next years.

The description of German regulation of the legal institute of right to build in the thesis helps to become aware of the legal institute of right to build in its complexity and contributes to gain wider view and better understanding of the right to build. The German civil law was the first modern law with the regulation of the right to build. Thanks to this fact the regulation of the right to build in the German legal system provides a very valuable source of knowledge and inspiration for the interpretation of current Czech regulation in the future.

Klíčová slova - Key words

Právo stavby – Right to build

Věcná práva – Property rights

Německé právo – German law

Název diplomové práce v anglickém jazyce

Institute of Right to Build in Czech and German Law