

Univerzita Palackého v Olomouci  
Právnická fakulta

Adam Macek

*Zásada superficies solo cedit* a její odraz v právních  
řáděch českých zemí

Diplomová práce

Olomouc 2016

**Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma *ZÁSADA SUPERFICIES SOLO CEDIT A JEJÍ ODRAZ V PRÁVNÍCH ŘÁDECH ČESKÝCH ZEMÍ* vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.

V Praze dne 8. listopadu 2016

.....

Adam Macek

### **Poděkování**

Na tomto místě děkuji JUDr. Mgr. Ondřeji Horákovi, Ph.D., za jeho odborné vedení a ochotný přístup při vypracování mé diplomové práce. Také děkuji své matce a přítelkyni za jejich trpělivost a podporu během mého studia.

# Obsah

<b>Seznam zkratk</b> .....	<b>5</b>
<b>Úvod</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Římskoprávní superficiální zásada</b> .....	<b>8</b>
1.1 Charakter úpravy .....	8
1.2 Součást nemovité věci.....	9
1.3 Stavba na cizím pozemku.....	9
1.4 Právo stavby .....	13
<b>2. Všeobecný zákoník občanský 1811</b> .....	<b>15</b>
2.1 Charakter úpravy .....	15
2.2. Součást nemovité věci.....	16
2.3 Stavba na cizím pozemku.....	18
2.4 Právo stavby .....	20
<b>3. Občanský zákoník 1950</b> .....	<b>23</b>
3.1. Charakter úpravy .....	23
3.2. Součást nemovité věci.....	24
3.3. Stavba na cizím pozemku.....	26
3.4. Právo stavby .....	27
<b>4. Občanský zákoník 1964</b> .....	<b>29</b>
4.1. Charakter úpravy .....	29
4.2. Součást nemovité věci.....	30
4.3. Stavba na cizím pozemku.....	31
4.4. Právo stavby .....	32
<b>5. Občanský zákoník 2012</b> .....	<b>33</b>
5.1. Charakter úpravy .....	33
5.2. Součást nemovité věci.....	34
5.3. Stavba na cizím pozemku.....	41
5.4. Právo stavby .....	43
<b>Závěr</b> .....	<b>46</b>
<b>Seznam použitých zdrojů</b> .....	<b>49</b>
<b>Shrnutí</b> .....	<b>56</b>
<b>Summary</b> .....	<b>57</b>
<b>Klíčová slova/ Key words</b> .....	<b>58</b>

## Seznam zkratek

- ABGB..... zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud., všeobecný zákoník občanský, ve znění  
    pozdějších předpisů
- VN 1937.....vládní návrh občanského zákoníku 1937
- OZ 1950.....zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- OZ 1964..... zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- OZ..... zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- NS..... Nejvyšší soud ČR

## Úvod

V průběhu času se měnil pohled na občanské právo a na českém území se vystříдалo několik občanskoprávních zákoníků, které odrážely charakter doby. Při každé rekodifikaci doznalo občanské právo změn i v oblasti zkoumané problematiky. V této práci se zaměříme na význam a dosah zásady *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě) v právním vývoji. Motivací k výběru tématu byla diskuze v průběhu rekodifikace a její výsledek v podobě občanského zákoníku z roku 2012 (dále jen „OZ“), kterým došlo k návratu tradiční zásady *superficies solo cedit* ve vztahu ke stavbám. Odpovíme si na otázku, zda jde o jednu ze základních zásad soukromého práva. Zaměříme se i na důvody rušení a znovuzavádění této zásady. Pouze představení vývoje superficiální zásady může odpovědět na otázku, zda bylo její znovuzavedení důležité a potřebné. Zásada se odráží v celé řadě soukromoprávních institutů. Tato práce nám neposkytuje dostatek prostoru pojednat komplexněji o všech, proto nás zajímají ty nejdůležitější instituty, konkrétně součást pozemku, stavba na cizím pozemku a právo stavby. Budeme se soustředit i na jejich právní vývoj. Práce je zpracovávána pod Katedrou teorie práva a právních dějin, proto se budeme více soustředit na historické souvislosti superficiální zásady.

Vzhledem k právněhistorickému zaměření práce jsme byli nuceni pracovat s velkým množstvím zdrojů. Při práci používáme domácí i zahraniční monografie, komentáře, odborné články a důvodové zprávy. Samozřejmě se budeme věnovat relevantním zákonům a zmíníme i judikaturu Nejvyššího soudu (dále jen „NS“).

Struktura diplomové práce umožňuje čtenáři přehledné srovnání jednotlivých kapitol navzájem. Každá z nich bude obsahovat podkapitolu o charakteru dobové právní úpravy. Dále se zaměříme na zásadu samotnou s důrazem na úpravu součásti nemovité věci. Poté se bude naše pozornost soustředit na problematiku stavby na cizím pozemku, přesněji umělého přírůstku. V návaznosti na to nás bude zajímat i právo stavby. V případě práva stavby se jedná o nutnou výjimku ze zásady při existenci potřeby stavět na cizím pozemku.

V první kapitole se zaměříme na úpravu římského práva, které nabízí první písemné zmínky o zásadě *superficies solo cedit*. Zjistíme, jakým způsobem se zásada v právní úpravě projevovala a v jakých institutech se odrážela.

Ve druhé kapitole se zaměříme na Všeobecný zákoník občanský (dále jen „ABGB“) z roku 1811. Jedná se o kodex, který dlouho platil na území Československa a který platí v Rakousku dodnes. Také ABGB pamatuje na superficiální zásadu a i v něm se odráží v několika právních institutech. Meziválečná civilistika připravila Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937 (dále jen „VN 1937“), který ovšem vzhledem k historickým událostem nikdy nenabyl platnosti.

Jedná se o předpis velmi zdařilý, který je třeba zmínit, protože se jím inspirovala i rekodifikační komise při přípravě OZ.

Třetí kapitola představuje občanský zákoník z roku 1950 (dále jen „OZ 1950“), označovaný jako „střední kodex“, který byl silně ovlivněn socialistickou ideologií. Změna režimu přinesla i do české civilistiky mnoho změn. Pro oblast věcných práv byly důležité nově vzniklé kategorie vlastnictví. S účinností tohoto kodexu také dochází k ústupu od zásady *superficies solo cedit* v její tradiční podobě, protože se stavba stala samostatnou věcí.

Čtvrtá kapitola pojednává o občanském zákoníku z roku 1964 (dále jen „OZ 1964“), který je důležitý zkoumat ve dvou zněních. Zaprvé socialistický zákoník ve znění ze dne 1. 4. 1964 a za druhé porevoluční značně novelizovaný kodex ve znění ze dne 1. 1. 1992. Porovnáním těchto dvou znění zjistíme, jaký přístup zvolila porevoluční civilistika k superficiální zásadě.

V poslední kapitole se zaměříme na současný OZ, který opět upravuje superficiální zásadu ve vztahu ke stavbám. Ve věci znovuzavedení zásady *superficies solo cedit* se mezi českými civilisty strhla diskuze. Právě vyhodnocením jednotlivých argumentů můžeme nalézt odpověď na otázku, zda je návrat k superficiální zásadě potřebný. K této odpovědi zajisté pomůže i právněhistorický vývoj zásady, kterým se v diplomové práci zabýváme.

# 1. Římskoprávní superficiální zásada

## 1.1 Charakter úpravy

Na úvod této diplomové práce je nutné zabývat se soukromoprávní úpravou římského práva. Jeho odkaz je v kontinentální Evropě jasný a nesmazatelný, a to především v soukromoprávní oblasti.<sup>1</sup> Z římskoprávní tradice vycházejí veškeré v této práci zmíněné zákoníky.

Nejprve se musíme zmínit o nejstarším pramenu římského práva vůbec, a to o *Lex duodecim tabularum* (Zákon dvanácti desek). Z tohoto zákona se nám dochoval fragment, nacházející se na šesté desce, z kterého můžeme dovodit existenci zásady *superficies solo cedit*. První zmínky o zásadě tedy sahají do poloviny 5. stol. př. n. l.

Ve 2. století n. l. významně působil v oblasti římského práva právník Gaius. Spíše než praxi se věnoval pedagogické činnosti, díky které se nám dochovala Učebnice práva ve čtyřech knihách, neboli *Institutionum commentarii quattuor*. Jedná se o stěžejní dílo římského práva, ze kterého vycházelo i středověké právo a dodnes patří k základním výukovým textům ke studiu na právnických fakultách. Dílo se vyznačuje přehledností, univerzálností a jednoduchostí. Učebnice se dělí, jak napovídá její název, na čtyři knihy. Pro naši práci je nejdůležitější druhá a třetí kniha, které pojednávají o právech k věcem a také nabízí jejich dělení. Právě ve druhé knize se setkáváme se zásadou *superficies solo cedit*.

Zásadním a významným dílem římského práva je soubor občanských zákoníků z let 529 - 534 n. l., vydaný císařem Justinianem, který byl později nazýván *Corpus Iuris Civilis*<sup>2</sup>. Skládá se ze čtyř částí, a to z *Codex Iustinianus*, *Digesta seu Pandectae*, *Institutiones* a *Novellae*. Podkladem pro jejich vypracování byly výše zmíněné Gaiovy spisy, což můžeme jednoduše odhalit při srovnání znění jednotlivých ustanovení. Superficiální princip nacházíme také v Justinianových institucích, které deklarují, že „vše, co je na pozemku postaveno, je jeho součástí.“<sup>3</sup>

V průběhu středověku platilo v českých zemích nadále právo Justiniané. Toto období nazýváme jako recepci římského práva.<sup>4</sup> Této platnosti pozbyly římské zákony s přijetím moderních občanských zákoníků v 19. století.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> VOJÁČEK, Ladislav SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír a kol. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí. 1. díl*. Brno: Masarykova univerzita, 2012, s. 22.

<sup>2</sup> Tento název vznikl až ve středověku. Císař Justinian kodifikace nazýval jednoduše „*tria volumina*“, neboli tři svazky.

<sup>3</sup> Just. Inst. 2, 1. *Justiniané Instituce = Iustiniani Institutiones*. Ed. Paul Krüger. Překlad Peter Blaho a Michal Skřejpek. Praha: Karolinum, 2010, s. 101.

<sup>4</sup> HEYROVSKÝ, Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 7. vyd. Bratislava: Právnická fakulta Univerzity Komenského, 1929, s. 49.

<sup>5</sup> Tamtéž, s. 1.



## 1.2 Součást nemovité věci

Dříve než se budeme věnovat zásadě konkrétně, je třeba vymezit si dobové chápání věci nemovitých. Římské právo samozřejmě znalo dělení věcí na *res mobiles* a *res immobilis*. Věcmi nemovitými jsou pozemky, které se samostatnými věcmi stávají svým ohrazením. Za součást pozemku byly považovány i veškeré movitosti, které byly s pozemkem pevně a trvale spojeny. Jedná se například o budovy, jiné stavby nebo rostliny. Zde měla význam zásada *superficies solo cedit*, která určuje, že povrch sdílí právní osud pozemku.<sup>6</sup>

Zásada *superficies solo cedit* bývá překládána jako: „povrch ustupuje půdě“. Jedná se o zásadu, která byla římským právem od pradávna obecně uznávána a přijímána. To dokazuje i Gaius v ustanovení 73. druhé knihy.<sup>7</sup> Tam se píše, že „povrch ustupuje půdě.“<sup>8</sup> Pro tehdejší společnost bylo charakteristické naturální hospodářství, kdy „půda byla základním výrobním prostředkem i majetkem a vše, co se na ní nalézalo, sloužilo k tomuto účelu.“<sup>9</sup> *Superficies*, tedy stavby a rostliny, bylo vše, co se na pozemku nacházelo. Leopold Heyrovský je definoval následovně: „Všeliká se zemskou půdou spojená tělesa, zvláště též nad ni vyčnívající (*superficies*), jako rostliny a stavení, pokládají se za pouhé části pozemků, nejsou tedy věcmi ve smyslu právnickém.“<sup>10</sup> Toto chápání vycházelo z přirozeného stavu a nebylo o něm pochybností. Nemovitými věcmi mysleli Římané v době starověkého Říma pozemky, které se ohrazením stávaly samostatnými věcmi. Vše, co bylo s pozemkem trvale spojeno, bylo považováno za jeho součást. Proto vlastníkem takové součásti byl automaticky vlastník pozemku.<sup>11</sup> Samostatné vlastnictví součásti nemovité věci tehdejší zákony nedovolovaly.

## 1.3 Stavba na cizím pozemku

Ke kodifikaci zásady *superficies solo cedit* přivedly římské právníky také praktické problémy, které v běžném životě vznikaly. Musel být například vyřešen konflikt v případě, že někdo vystavěl ze svého materiálu stavbu na cizím pozemku a tím ji s tímto pozemkem spojil. Vznikala otázka, komu případně materiál se zemí spojený, tedy stavba. *Accesio*<sup>12</sup>, neboli spojení věci cizí s věcí vlastní, byl jedním z originárních způsobů nabývání vlastnického práva. Jedná se o „spojení dvou věcí, jež byly doposud samostatným předmětem práv, při čemž jedna z nich ztrácí svou

<sup>6</sup> KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck. 1995, s. 86.

<sup>7</sup> VOJÁČEK, SCHELLE, TAUCHEN: *Vývoj soukromého práva...*, s. 54.

<sup>8</sup> Gai. Inst. 2, 73. GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Ed. Jaromír Kincl. Brno: Doplněk, 1999, s. 90.

<sup>9</sup> DVOŘÁK, Jan, MALÝ, Karel a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011, s. 557.

<sup>10</sup> HEYROVSKÝ, VÁŽNÝ, SOMMER: *Dějiny a systém soukromého práva římského*, s. 203.

<sup>11</sup> PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 10, s. 371.

<sup>12</sup> Nabytí vlastnického práva přírůstkem.

samostatnost a stává se trvalou součástí druhé.<sup>13</sup> Vlastník věci, jejíž hospodářská funkce spojením nezanikla, získává vlastnictví k věci, která svoji samostatnou funkci ztratila. Pozemek je v této souvislosti vždy považován za věc hlavní. Pokud tedy dojde ke spojení s věcí nemovitou, její vlastník nabývá přírůstku, což je v souladu se superficiální zásadou.<sup>14</sup> Přírůstek může být buď naplavením (*alluvio*), nebo přibytí kusu půdy přinesené odjinud vodou (*avulsio*). K pobřežním pozemkům rovněž přírůstá opuštěné řečiště (*aldus derelictus*) a v řece nově povstalý ostrov (*insula in flumine nata*).<sup>15</sup>

V následujícím textu se budeme blíže věnovat spojení věci movité s věcí nemovitou ve smyslu nabývání vlastnictví přírůstkem. Stavební materiál použitý při stavbě budovy, popřípadě semena rostlin, splynul s pozemkem, čímž se vlastník pozemku stal automaticky i vlastníkem stavby, popřípadě rostlin. Jednotlivým způsobům se ve své učebnici věnuje Milan Bartošek.<sup>16</sup> *Satio* (setí) znamená, že již zasetím připadlo semeno vlastníku pozemku. *(Im)plantatio* (přírost sadbou) znamená, že po zapaštění kořenů připadly rostliny vlastníku pozemku. Zde se jedná o zasazení již vyklíčených rostlin nebo stromků. Nakonec uvádí *inaedificio*, tedy že budova se stává vlastnictvím vlastníka pozemku.<sup>17</sup> Dosavadní vlastník spojením materiálu nebo rostlin s pozemkem ztratil vlastnické právo a nemohl je již vindikovat, i když došlo k jejich opětovnému oddělení. Již tehdy považovali pozemek za věc hlavní a veškerý materiál nebo rostliny pouze za jeho součást. Jistou výjimku tvořil stavební materiál, který byl zastavěn do cizí budovy, nebo viničné tyče, které byly užité na cizí vinici. Po oddělení mohl vlastník tyto předměty vindikovat, ale nemohl se žádným způsobem takového oddělení domáhat.<sup>18</sup> Římští právníci si toho byli vědomi a cítili potřebu právně upravit řešení těchto situací.

Vyjádření respektování superficiální zásady tedy nalzáme v nejstarším kodexu starého Říma, v *Lex duodecim tabularum*. Z tohoto zákona se nám dochoval následující fragment, nacházející se na šesté desce.

Tabula VI.

7. *TIGNUM IUNCTUM AEDIBUS VINEA[E]VE [ET CONCAPITOM] NE SOLVITO.*<sup>19</sup>

<sup>13</sup> KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo*. Praha: Panorama, 1990, s. 229.

<sup>14</sup> SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského*. 2. sv. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011, s. 230.

<sup>15</sup> Tamtéž.

<sup>16</sup> BARTOŠEK, Milan. *Dějiny římského práva*. Praha: Academia, 1995, s. 188.

<sup>17</sup> Tamtéž.

<sup>18</sup> KINCL, URFUS: *Římské právo*, s. 230.

<sup>19</sup> DÜLL, Rudolf. *Das Zwölftgesetz: Texte, Übersetzungen und Erläuterungen*. 7. Auflage. Zürich: Artemis und Winkler, 1995, s. 40-41.

Cizí trám, který je s budovou nebo s vinicí pevně spojen a nepřetržitě ji podpírá, nesmí být oddělen.

Podobnou úpravu nacházíme v následujících odstavcích Gaiovy učebnice, konkrétně v knize druhé. V prvním úryvku se Gaius věnuje přírůstku stavby, čímž zároveň potvrzuje zásadu *superficies solo cedit*, a v dalších ustanoveních přibližuje její aplikaci v případě rostlin.

*Institutionum commentarii quattuor. Commentarius secundus.*

73. *Praeterea id quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, iure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit.*

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.

74. *Multoque magis id accidit et in planta, quam quis in solo nostro posuerit, si modo radicibus terram complexa fuerit.*

Mnohem častěji se to stává také s rostlinou, kterou někdo zasadí na naší půdě, a sice jak v zemi zapustí kořeny.

75. *Idem contingit et in frumento, quod in solo nostro ab aliquo satum fuerit.*

Totéž se stane i s obilím, které někdo zaseje na naší půdě.

Představíme si ještě následující fragmenty z *Digest*, které se týkají stavby na cizím pozemku. Oproti Gaiově učebnici jsou tato ustanovení obsáhlejší a odpovídají předchozímu textu.

Fragment *Dig. 47.3.1*

*Ulpianus libro 37 ad edictum*

*pr. Lex duodecim tabularum neque solvere permittit tignum furtivum aedibus vel vineis iunctum neque vindicare (quod providenter lex effecit, ne vel aedificia sub hoc praetextu diruantur vel vinearum cultura turbetur): sed in eum, qui convictus est iunxisse, in duplum dat actionem.*

1. *Tigni autem appellatione continetur omnis materia, ex qua aedificium constet, vineaeque necessaria...*

Zákon dvanácti desek neuznává, aby byl trám, který byl ukraden, oddělen od domu, nebo aby byla oddělena viniční tyč, nebo aby bylo možno se toho domáhat žalobou. Toto pravidlo bylo ustanoveno, aby se zabránilo bourání budov, nebo znehodnocení vinic. Ale pokud byl

někdo usvědčen, že spojil tento materiál s pozemkem, je možné proti němu vznést žalobu o zaplacení dvojnásobku škody.

1. Termín trám zahrnuje veškerý materiál potřebný pro stavbu domu a vše nezbytné pro vinici...

Fragment *Dig. 41. 1. 7.*

*Gaius libro secundo rerum cottidianarum sive aureorum*

*10. Cum in suo loco aliquis aliena materia aedificaverit, ipse dominus intellegitur aedificii, quia omne quod inaedificatur solo cedit. Nec tamen ideo is qui materiae dominus fuit desit eius dominus esse: sed tantisper neque vindicare eam potest neque ad exhibendum de ea agere propter legem duodecim tabularum, qua cavetur, ne quis tignum alienum aedibus suis iunctum eximere cogatur, sed duplum pro eo praestet. Appellatione autem tigni omnes materiae significantur, ex quibus aedificia fiunt. ergo si aliqua ex causa dirutum sit aedificium, poterit materiae dominus nunc eam vindicare et ad exhibendum agere.*

*12. Ex diverso si quis in alieno solo sua materia aedificaverit, illius fit aedificium, cuius et solum est et, si scit alienum solum esse, sua voluntate amisisse proprietatem materiae intellegitur: itaque neque diruto quidem aedificio vindicatio eius materiae competit. Certe si dominus soli petat aedificium nec solvat pretium materiae et mercedes fabrorum, poterit per exceptionem doli mali repelli, utique si nescit qui aedificavit alienum esse solum et tamquam in suo bona fide aedificavit: nam si scit, culpa ei obici potest, quod temere aedificavit in eo solo, quod intellegeret alienum.*

„Jestliže někdo postavil z cizího materiálu budovu na svém pozemku, bude považován také za vlastníka stavby, neboť vše, co je na pozemku postaveno, je jeho součástí. Vlastník stavebního materiálu však nepřestává být jeho vlastníkem. Zatím však nemůže vzhledem k ustanovení zákona XII desek ani vindikovat, ani požadovat vydání materiálu, neboť je zde stanoveno, že ten, kdo zastavěl cizí trám do své stavby, nemůže být přinucen ho vytrhnout, ale že může být na základě žaloby ze zastavěného trámu povinen nahradit dvojnásobek jeho hodnoty (pod označením trám se rozumí také jakýkoliv jiný stavební materiál, z něhož může být stavba postavena). Toto bylo předvídáno proto, aby nebylo nutné bourat stavby. Jestliže je však stavba z nějakého důvodu zbourána, může vlastník stavebního materiálu, pokud již nedostal dvojnásobek hodnoty, tento materiál vindikovat a požadovat jeho vydání.“<sup>20</sup>

„Naopak, jestliže někdo postaví na cizím pozemku dům z vlastního materiálu, stane se dům vlastnictvím toho, jehož je pozemek. V takovémto případě ztratí vlastník stavebního materiálu své vlastnictví k němu, neboť materiál je považován za zcizený z jeho vůle, zejména tehdy, když mu nebylo neznámé, že stavěl na cizím pozemku. A proto, zejména když dojde ke

---

<sup>20</sup> *Justiniánské Instituce = Iustiniani Institutiones*, s. 102-103.

zbourání domu, nebude moci materiál vindikovat. Také následující je stejné, jestliže je stavitel držitelem a vlastník pozemku nárokuje vlastnictví k domu, aniž by zaplatil hodnotu materiálu a odměnu řemeslníkům, je proti němu povoleno uplatnit námitku zlého úmyslu tehdy, když byl stavitel držitelem v dobré víře. Neboť tomu, komu je známo, že se jedná o cizí pozemek, je možné přičíst zavinění, protože lehkomylně stavěl na pozemku, o němž věděl, že je cizí.<sup>21</sup>

Povrchem ve smyslu superficiální zásady, resp. součástí pozemku, jsou kromě staveb i rostliny, které byly pro římské naturální hospodářství velmi důležité. Proto jim byla od římských právníků vždy věnována velká pozornost. Pro příklad si uvedeme jeden fragment, který se právě rostlinám věnuje.

Fragment *Dig. 41. 1. 7. 13.*

*Si alienam plantam in meo solo posuero, mea erit: ex diverso si meam plantam in alieno solo posuero, illius erit: si modo utroque casu radices egerit: antequam enim radices ageret, illius permanet, cuius et fuit...*

Pokud zasadím rostlinu patřící jinému, na mém pozemku, bude patřit mě. Pokud, na druhou stranu, zasadím svoji rostlinu, na pozemku jiného, bude patřit jemu. Za předpokladu, že v obou případech zakoření. Pokud rostlina nezakoření, bude patřit původnímu majiteli.

## 1.4 Právo stavby

V předchozím textu jsme si řekli, že vlastnictví ke stavbě na cizím pozemku nabyt vždy vlastník pozemku a stavitel neměl k stavbě spojené s pozemkem žádná práva. Takový stav ovšem nevyhovoval především z důvodu nedostatku stavebních ploch pro stále více se rozrůstající Řím. Tento problém bylo potřeba vyřešit. Takovým řešením mohla být pouze právní konstrukce, při které by stavitel ke stavbě na cizím pozemku nabyt určitých práv, samozřejmě po domluvě s vlastníkem pozemku, aby bylo vše po právu. Co k tomu vedlo a jak toho bylo docíleno? To se dozvídáme v následujícím textu.

Nejprve magistráti<sup>22</sup> poskytovali soukromým osobám pozemky, na kterých mohli stavět. Poté došlo k úpravě superficies a soukromníci byli oprávněni k zřízení práva stavby i mezi sebou. Stejně příčiny, které vedly k uzákonění v minulém století, přispěly samotnému vzniku institutu již před mnoha staletími.<sup>23</sup> Bylo dovoleno, aby někdo na cizím pozemku vystavěl budovu a užíval pozemku, za což byl dotyčný povinen zaplatit vlastníku pozemku stavební plat.<sup>24</sup> „*Superficies*,

<sup>21</sup> *Justiniánské Instituce = Iustiniani Institutiones*, s. 102-103.

<sup>22</sup> Magistráti byli volení úředníci, kteří měli v antickém Římě výkonnou a soudní pravomoc.

<sup>23</sup> KINCL, URFUS, SKŘEJPEK: *Římské právo*, s. 201.

<sup>24</sup> HEYROVSKÝ, VÁŽNÝ, SOMMER: *Dějiny a systém soukromého práva římského*, s. 271.

předchůdce dnešního práva stavby, byl nejprve dlouhodobý nájem pozemku, spojený pro nájemce, který je tu označován jako *superficiář*, s oprávněním postavit na pozemku stavbu a s povinností platit pravidelný plat.<sup>25</sup> Původně se jednalo o právo obligační, později ovšem v této věci poskytl ochranu vůči třetím osobám *praetor*, čímž se prakticky *superficies* stalo právem věcným.<sup>26</sup> Již ve starověku bylo nutné vyhnout se *superficiální* zásadě a postavit stavbu na cizím pozemku. Právě proto vzniklo právo stavby. Cílem úpravy bylo motivovat vlastníky pozemků, kteří sami neměli prostředky k tomu, aby něco vystavěli na svém pozemku. Takto mohli mít ze svých nevyužitých pozemků zisk, aniž by museli podstupovat jakákoli rizika. Jediným limitem byla omezená dispozice s pozemkem. *Superficiář* nebyl v dispozici se stavbou nijak omezen, mohl ji zbořit, zřízovat k ní věcná práva k věci cizí, nebo ji i zastavit. Jednoduše řečeno s ní mohl nakládat jako vlastník. Zároveň se již tehdy jednalo o právo dědičné a převoditelné. Dalším řešením nedostatku pozemků bylo právo *emphyteusis*, které bychom dnes označili jako pacht. Jednalo se o dědičný dlouhodobý nájem zemědělských pozemků.

---

<sup>25</sup> KINCL, URFUS, SKŘEJPEK: *Římské právo*, s. 200.

<sup>26</sup> SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II*. Praha: Spolek čsl. právníků „Všehrd“, 1946, s. 255.

## 2. Všeobecný zákoník občanský z roku 1811

### 2.1 Charakter úpravy

V 18. století již nevyhovovala stará feudální právní úprava, která spočívala v množství zákoníků jednotlivých zemí habsburské monarchie. I vzhledem k důrazu na centralizaci monarchie a rozvoji nových výrobních sil bylo potřeba kodifikovat všeobecný kodex, který by platil na celém území.<sup>27</sup>

Kodifikační práce byly sice zahájeny již v roce 1753, ale až mnohem později vznikla pod vedením Martiniho a Zeillera kvalitní a v praxi použitelná verze. Nejprve byl zákoník zaveden v Západní Haliči v roce 1797 a poté, co zde obstál v praktickém životě, bylo vše připraveno pro zavedení zákoníku na celém území monarchie.<sup>28</sup>

ABGB nabyl platnosti dne 1. 6. 1811. Účinný byl od 1. 1. 1812. Všeobecný zákoník občanský platil také na českém území. Vznikem Československa byl ABGB převzat dne 28. října 1918 generální recepční normou.<sup>29</sup> Tímto také došlo k převzetí právního dualismu Rakouska – Uherska, protože v Českých zemích platilo ABGB a na Slovensku obyčejové právo. Zákoník platil na území Československa až do roku 1950. V tomto roce nabyl účinnosti OZ 1950, čímž byl výše zmíněný dualismus právní úpravy na území Československa ukončen. Nutno zmínit, že byl tento zákoník, který patří k nejstarším evropským kodexům, nejdéle platným soukromoprávním kodexem na našem území. Jeho vliv na českou civilistiku je patrný i dnes, kdy se OZ spoustou ustanovení přinejmenším inspiruje.

Záhy po vzniku Československa započaly přípravné práce na nové občanskoprávní úpravě. Rekodifikaci předcházely rozsáhlé diskuze a práce různých subkomitétů. Až dne 15. února 1926 vznikla rozhodnutím ministra spravedlnosti superrevisní komise a byli zvoleni její členové. Cílem komise bylo upravit a zmodernizovat texty ABGB.<sup>30</sup> Výsledkem byl VN 1937. Přestože tento zákon vzhledem k následujícím historickým událostem nikdy nenabyl účinnosti, bývá českou právní vědou často zmiňován a je významnou inspirací dodnes. Je tomu tak i proto, že se jedná o poslední kodex před dlouholetým obdobím nesvobody.

V následujícím textu se budeme věnovat i výskytu superficiální zásady v OZ 1937 a ABGB a Obě úpravy si také v jejím kontextu porovnáme.

---

<sup>27</sup> ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.* Praha: Právnícké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 48.

<sup>28</sup> Tamtéž, s. 49-57.

<sup>29</sup> Zákon č. 11/1918 Sb. z. a n., o zřízení samostatného státu československého.

<sup>30</sup> *Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník z roku 1937.* s. 235-241. Dostupné na <[http://www.psp.cz/eknih/1935ns/ps/tisky/t0844\\_13.htm](http://www.psp.cz/eknih/1935ns/ps/tisky/t0844_13.htm)>.

## 2.2. Součást nemovité věci

Na úvod podkapitoly o součásti nemovité věci si položíme otázku, proč byla zásada *superficies solo cedit* přejata do tohoto zákona na začátku 19. století. Pomineme-li záměr zákonodárců setrvat u římskoprávní tradice, vedly k tomu následující praktičtější důvody. V této době ještě zásada korespondovala se způsobem života. Zemědělství hrálo stále významnou roli a pozemky měly pořád důležitější postavení než stavby, především co se hodnotového hlediska týče. S výjimkou center velkých měst cena stavby výrazně nepřevyšovala cenu pozemku. Tato situace se ovšem i vlivem průmyslové revoluce během sta let významně změnila a na začátku 20. století si již mnozí kladli otázku, zdali superficiální zásada není již přežitá. Ceny staveb začaly mnohonásobně převyšovat ceny pozemků. Nabízí se tedy otázka, zda by pozemek neměl naopak být součástí stavby. Tento nepoměr je však nadále přehlížen. Přes tuto hodnotovou změnu se ovšem zásada *superficies solo cedit* zachovala.

Přímé vyjádření superficiální zásady nalézáme v § 297 ABGB, popřípadě v § 295. Předem je potřeba uvést, že ABGB považuje za příslušenství nejen to, co i právní teorie považuje za příslušenství, ale i součást věci. Přestože tedy zákon pojem součásti věci nezná, můžeme o něm v dalším textu hovořit.

### § 297

„Rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na pozemku zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy se vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi; rovněž: nejen vše, co do země je zapuštěno, ve zdi upevněno, přinýtováno a přibito...“

§ 297 se zabývá budovami jako součástmi pozemku a „vyslovuje tři myšlenky: 1. stavby jsou součástí pozemku, 2. součásti staveb jsou součástmi pozemku a 3. příslušenství stavby jest příslušenstvím pozemku.“<sup>31</sup> Celý paragraf vychází ze zásady *superficies solo cedit* a pro její aplikaci je potřeba splnit následující podmínky.

V první řadě se musí jednat o stavbu. Jako stavbu chápe ABGB každé stavební dílo, které je do pozemku upevněno, přičemž míra pevnosti se bude odvíjet vždy o typu budovy. Některé budovy, jako například rekreační chaty, vyžadují upevnění volnější. Naopak činžovní domy budou vyžadovat daleko pevnější upevnění. Cokoli, co je na pozemek pouze postaveno, nemůže být součástí pozemku. Ve zmíněném paragrafu domy a jinými budovami rozumíme stavební díla, do pozemků upevněná, tedy nejen domy a budovy, ale také ploty, sklepy, studně, atd. Ve druhé řadě se musí jednat o stavby trvalé. Musí být postaveny s úmyslem, aby byly trvale upevněny

---

<sup>31</sup> ROUČEK, SEDLÁČEK: *Komentář k československému...*, s. 43.



k pozemku. Takový úmysl se posuzuje podle okolností zevně patrných, nikoli podle skrytého úmyslu vlastníka. Například u práva stavby je již od začátku patrný úmysl, že se jedná o stavby dočasné. Výstavní nebo slavnostní brány, turistické chaty, tržní stánky a další podobné stavby také nejsou součástí pozemku, protože lze usuzovat na okolnosti, které vylučují úmysl trvalosti.<sup>32</sup>

Sklepy zřízené pod cizím pozemkem nebyly součástí pozemku, ale samostatnou nemovitostí. Ustanovil tak dekret dvorské kanceláře z 2. 7. 1832 pro Dolní Rakousy, který byl převzat i na českém území. Dalšími odchylkami byly právo stavby a stroje, kterým se blíže věnujeme níže v textu.<sup>33</sup>

Vzduchový prostor bylo myšleno, že vlastník pozemku je vlastníkem nebe i půdy nad a pod povrchem.<sup>34</sup> Pro prostor nad povrchem bylo toto pravidlo již od roku 1925 regulováno leteckým zákonem. Pro prostor pod povrchem zase nemohl být vlastník pozemku vlastníkem horního díla.<sup>35</sup> Součástí pozemku jsou i části staveb, se kterými § 297 také počítá a je jimi vše, co je „do země zapuštěno, ve zdi upevněno, přinýtováno a přibito...“ Tím má zákonodárce na mysli vše, bez čeho by nebylo možno považovat stavbu za hotovou, například také vodovody a plynovody. V dnešním občanském zákoníku se těmto speciálním stavbám dostává samostatného paragrafu (§ 509 OZ).

Oproti úpravě římského práva pozorujeme značné změny, které spočívají především v podmínkách trvalosti a upevnění. Zákon tak reaguje na společenské změny a především na rozšíření množiny staveb. V římském právu zmíněné viničné tyče by podle ABGB již nebyly součástí pozemku, protože se jedná o takové elementy, které nesplňují podmínku upevnění a trvalosti. Můžeme je zařadit mezi stavby, které podle § 297 nejsou součástí pozemku.

Až novelou č. 69/1916 Ř. z., která nabyla účinnosti 1. 1. 1917, byl upraven zvláštní režim pro stroje, které se připojením k pozemku nestávaly automaticky jeho součástí. § 297a je přirozenou reakcí zákonodárce na průmyslový pokrok a rozvoj strojírenství. Stroj tedy mohl mít odlišného vlastníka, což je logické a často potřebné. Vlastník nemovitosti s tím však musel souhlasit a takový stav musel být poznamenán do veřejné knihy.

V předchozím textu jsme si nastínili právo k povrchu upravené v ABGB. Je na místě věnovat se úpravě VN 1937. V § 84 tohoto zákona se píše následující: „Částí pozemku je prostor nad povrchem a pod povrchem, všechny stavby na pozemku, vyjímajíc stavby uvedené v § 192, a jiná díla a všechno rostlinstvo na něm vzešlé.“ § 192 hovoří o stavbách dočasných a také o právu

---

<sup>32</sup> ROUČEK, SEDLÁČEK: *Komentář k československému...*, s. 43.

<sup>33</sup> Tamtéž.

<sup>34</sup> Srov. rozhodnutí NS Gl. U. 4926: „Kolmý prostor vzduchový nad pozemkem patří, pokud nad ním jest možna moc, k půdě.“, cit. podle ROUČEK, SEDLÁČEK: *Komentář k československému...*, s. 45.

<sup>35</sup> ROUČEK, SEDLÁČEK: *Komentář k československému...*, s. 44.

stavby. Před zveřejněním tohoto návrhu probíhala ohledně zásady *superficies solo cedit* diskuze ve smyslu, zda se institut má zachovat v takové podobě, ve které byl převzat z obecného zákoníku občanského. Princip zůstává nezměněn, systematika se ovšem od ABGB liší. V ustanovení § 84 o součásti pozemku chybí, na rozdíl od ABGB, kritéria, která určují, jakou stavbu můžeme považovat za součást pozemku. VN 1937 mluví o všech stavbách a určuje výjimky. Výjimkami jsou stavby dočasné a stavby v režimu práva stavby. Na výjimky odkazuje do § 192, což je poměrně nepřehledné, ale odpovídá stylu celého kodexu. Paragrafy v tomto kodexu nemají více odstavců a jsou poměrně krátké. Proto zde nebyl prostor k přesnému vymezení kritérií staveb, které se mají stát součástí pozemku, ani k výčtu výjimek ze zásady *superficies solo cedit*. Navíc § 192 patří do hlavy deváté, která hovoří o převodu vlastnictví a podobných případech přechodu. Ustanovení o dočasných stavbách odkazuje na předchozí § 191, který se věnuje nemovitým věcem, nezapsaným ve veřejných knihách. Ten uvádí, že „převod vlastnictví k věcem nemovitým nezapsaným ve veřejných knihách se dovrší tím, že se u soudu uloží listina vytýkající přesně: osobu převodce a nabyvatele, nemovitost, která se má převést, s jejími částmi, právní důvod převodu, místo a čas smlouvy a výslovné prohlášení převodcovy, že přivoluje k uložení listiny.“<sup>36</sup> V následujícím paragrafu se pak uvádí, že u dočasných staveb, tedy u staveb, které byly zřízeny na cizím pozemku v úmyslu, aby tam trvale nezůstaly, je třeba zaujmout stejný postup. § 192 zde opět upravuje výjimku u práva stavby, o kterém hovoříme výše.

Zmíněný postup můžeme považovat za problematický a zbytečně komplikovaný. Za těchto podmínek jsou totiž na stavebníky dočasných staveb, popř. na nájemníky pozemků, kladeny přílišné požadavky. Každý tržní stánek, sezónní bouda nebo chatka v zahrádkářských koloniích by musely podstoupit zdlouhavý postup, který je v těchto případech zbytečný. Důvodová zpráva k VN 1937 uvádí, že podrobnosti týkající se ukládání listin podle §§ 191, 192 a dalších upraví zvláštní zákon.<sup>37</sup> Takový zákon není přirozeně k dispozici vzhledem k tomu, že VN 1937 nikdy nenabyl účinnosti. O složitosti takové procedury tedy můžeme jenom polemizovat. Podstata úpravy strojů v VN 1937 se příliš neliší od úpravy v ABGB. Úprava o strojích je nově rozdělena do tří paragrafů a mění se doba trvání výhrady ohledně strojů, a to z pěti let na deset let.

## 2.3 Stavba na cizím pozemku

Úpravu stavby na cizím pozemku v ABGB nalzáme v §§ 417, 418 a 419. Tato ustanovení nám nabízí řešení tří případů stavby na cizím pozemku. Zaměříme se hlavně na komparaci s výše

---

<sup>36</sup> *Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník z roku 1937*, s. 48. Dostupné na <[http://www.psp.cz/eknih/1935ns/ps/tisky/t0844\\_03.htm](http://www.psp.cz/eknih/1935ns/ps/tisky/t0844_03.htm)>.

<sup>37</sup> Tamtéž, s. 269. Dostupné na <[http://www.psp.cz/eknih/1935ns/ps/tisky/t0844\\_07.htm](http://www.psp.cz/eknih/1935ns/ps/tisky/t0844_07.htm)>.

uvedenými fragmenty z římského práva, přesněji řečeno s fragmentem *Dig. 41. 1. 7*. Zjistíme, do jaké míry se v tomto případě recipovala římskoprávní úprava a zda se v dané problematice stále vychází ze zásady *superficies solo cedit*. V následujících ustanoveních se promítá i zásada *inaedificatio solo cedit*, která je konkretizující zásadou v případě vestavění.<sup>38</sup> Pro efektivní srovnání si vypíšeme všechna ustanovení níže.

#### § 417

Vystavil-li někdo na své půdě stavení a užil-li k tomu cizí hmoty, je sice stavení jeho vlastnictvím; však i stavitel poctivý musí hmotu, převedl-li ji na sebe jinak nežli stanoveno v § 367, škodujícímu dle obecné ceny nahraditi, stavitel pak nepoctivý musí ji nahraditi dle nejvyšší ceny a nad to ještě nahraditi všelikou jinou škodu.

Na rozdíl od římskoprávní úpravy hovoří § 417 o stavbě, nikoli o trámu. Z hlediska superficiální zásady to ovšem není důležité. Cokoli splyne s pozemkem, je jeho součástí, neboť součást součástí neexistuje. Úprava se ale podstatně liší ve výši odškodnění, protože již nelze žalovat o dvojnásobek ceny, nýbrž pouze do výše obvyklé ceny, jednalo-li se o poctivého stavitele. Pokud byl stavitel nepoctivý, musel zaplatit nejvyšší cenu. Za nejvyšší cenu lze považovat „cenu, kterou mělo stavivo v době od odnětí (resp. od započetí stavby) až do náhrady (t. j. do její výměry).“<sup>39</sup> V ABGB také došlo k vypuštění možnosti reivindikace znovu odděleného materiálu. Opětovně oddělený materiál již nebylo možné znovu žádat a spojením se stal definitivně vlastnictvím majitele pozemku.<sup>40</sup>

#### § 418

Naopak, 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 počítá s uplatněním superficiální zásady v situaci odlišné od paragrafu předchozího. Jedná se o situaci, ve které stavitel není vlastníkem pozemku, na kterém staví. Spojením materiálu s půdou případně vlastnictví materiálu opět vlastníkovu pozemku. Ve zmíněném ustanovení se klade důraz na dobrou víru. Poctivým stavebníkem nebyl pouze

<sup>38</sup> RANDA, Antonín. *I. Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém; II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Ed. Jiří Spáčil. Praha: ASPI, 2008, s. 121.

<sup>39</sup> ROUČEK, SEDLÁČEK: *Komentář k československému...*, s. 449.

<sup>40</sup> Tamtéž, s. 448.

stavebník, který se domníval, že pozemek patří jemu, nýbrž i stavebník, který se domníval, že má vlastníkovu svolení ke stavbě.<sup>41</sup> Oproti tomu nepoctivý stavitel může být přinucen k tomu, aby stavbu odstranil.<sup>42</sup> Obě ustanovení jsou dispozitivní povahy a vlastník pozemku si se stavebníkem může smluvit jiné řešení.<sup>43</sup>

#### § 419

Bylo-li stavení vystavěno na cizí půdě a z cizí hmoty, přibude i v tomto případě vlastnictví jeho vlastníkovu půdy. Mezi vlastníkem půdy a stavitelem vzejdou též práva a povinnosti, jako v předešlém paragrafu, a stavitel musí nahraditi předešlému vlastníkovu hmoty cenu obecnou nebo nejvyšší dle toho, byl-li poctivého nebo nepoctivého úmyslu.

Zákonodárce také upravuje situaci při stavbě na cizím pozemku z cizího materiálu. I zde se plně uplatňuje zásada *superficies solo cedit* a vlastníkem stavby bude opět vlastník pozemku. Mezi vlastníkem půdy a stavitelem jsou vztahy upraveny v předchozím paragrafu.

## 2.4 Právo stavby

Institut práva stavby nabízí možnost stavět na cizím pozemku bez efektu přírůstku stavby vlastníkovu pozemku. Vlastník pozemku se však do určité míry zbavuje dispozice s pozemkem. Účinky zásady *superficies solo cedit* se v případě institutu práva stavby odkládají na neurčito v závislosti na dohodě stran. Stavba se tak nestává součástí pozemku do té doby, dokud je stavba součástí práva stavby, které je zároveň pokládáno za nemovitou věc. Důvody nastolení této složité právní konstrukce si uvádíme níže. Stavební právo<sup>44</sup> bylo na našem území poprvé upraveno samostatným zákonem č. 86/1912 Ř. z., o stavebním právu. Poprvé bylo připuštěno prolomení superficiální zásady a bylo tak stavebníkovu umožněno, aby „postavil na základě práva stavby stavbu na cizím pozemku, aniž by tato stavba připadla vlastníkovu pozemku jako přírůstek.“<sup>45</sup> Nejen v rovině praktické, ale také terminologické. Jak zjistíme dále, velmi se od své římskoprávní předlohy neliší. Dnes se používá termín právo stavby především proto, aby mu nebyl připisován veřejnoprávní charakter a souvislost se stavebním zákonem. Ve VN 1937 se již používá termín „právo stavby“. Stavební právo patřilo rovněž do kapitoly věcných práv a bylo zároveň právem zcizitelným a dědičným, stejně jako v římském právu.

---

<sup>41</sup> Rozhodnutí NS 8034, cit. podle ROUČEK, SEDLÁČEK: *Komentář k československému...*, s. 453.

<sup>42</sup> ROUČEK, SEDLÁČEK: *Komentář k československému...*, s. 451.

<sup>43</sup> Rozhodnutí NS Gl. U. 6450, cit. podle tamtéž, s. 452.

<sup>44</sup> V české juristické terminologii se pro označení tohoto věcného práva používá buď „stavební právo“, nebo „právo stavby“.

<sup>45</sup> DVORÁK, MALÝ: *200 let Všeobecného...*, s. 560.

Hlavními příčinami přijetí práva stavby v Rakousku a Německu na začátku 20. století byl především nedostatek bytů. Institut u nás vznikl také díky snahám Rakouska o pozemkovou reformu v období před první světovou válkou. Industriální revoluce zavinila stěhování obyvatel do měst, což způsobilo bytovou nouzi. Poptávka po bydlení byla doprovázena zvyšováním ceny nájemného a logicky tedy stěhování sociálně slabších obyvatel na periferie, kde se tvořila ghetta, ve kterých byla kvalita bydlení velmi nízká.<sup>46</sup> Tato situace přinutila zákonodárce jednat. Cílem úpravy bylo podpořit výstavbu domů s levnými malými byty pro sociálně slabší vrstvy obyvatel. Toho mělo být dosaženo redukcí nákladů na získání stavebního pozemku. Zároveň měl zákon motivovat vlastníky pozemků, aby větší pozemky poskytli pro účely bytové výstavby. K prvnímu impulzu došlo „vznikem Fondu císaře Františka Josefa I. (1908), za kterého byly stavebním bytovým družstvům státních zaměstnanců poskytovány subvence na koupi či stavbu obytných domů.“<sup>47</sup> Tento impuls vzbudil zájem obcí, jejichž podíl na vlastnictví bytového fondu byl ovšem malý.<sup>48</sup> Zmíněná řešení tedy nestačila, a proto se zákonodárce uchýlil k uzákonění práva stavby. Zároveň také omezil okruh aktivně legitimovaných subjektů. Právo stavby bylo bráno jako nástroj bytové politiky státu a mohlo „být založeno toliko na pozemcích státu, některé země, některého okresu, některé obce nebo některého veřejného fondu.“<sup>49</sup> Dle stejného ustanovení mohly dále kostely, obročí, církevní ústavy nebo společenstva a obecně prospěšné ústavy nebo sdružení zakládat stavební právo na svých pozemcích, pokud bylo v tom kterém případě zjištěno výrokem politického zemského úřadu, že toto založení odpovídá veřejnému zájmu. Veřejnoprávní kontrola potvrzovala snahu zákonodárce učinit z obcí hybatele bytové politiky a stavebního ruchu.<sup>50</sup> Pro obce bylo právo stavby řešením problému, jak nakládat s pozemky, které nechtěly přímo prodávat. Obcím se tak nabídl nový způsob, jak získat pravidelný příjem do rozpočtů na desítky let dopředu. Díky tomu měla obec možnost se ekonomicky stabilizovat a zároveň efektivně a bez nákladů rozšiřovat. Jak vidíme, zákonodárce vedla k uzákonění stejná příčina jako římské právníky. Zákon platil poměrně dlouhou dobu, včetně období dvou světových válek, kdy důraz na výstavbu poklesl.

Poprvé se také objevuje časové omezení stavebního práva, které nemohlo být zřízeno na méně než třicet let a ne na více než osmdesát let. Stavební právo vznikalo knihovním zápisem jako břímě pozemku. Dle dnešní terminologie tedy bylo stavební právo věcným břemenem. Stavebníkovi příslušelo ke stavbě právo vlastníka a k pozemku právo poživitele, nebylo-li

---

<sup>46</sup> JEMELKA, Martin. *Lidé z kolonií vyprávějí své dějiny*. Ostrava: Repronis, 2009, s. 23.

<sup>47</sup> PETR, Pavel. Právo stavby. *Právník*, 2014, roč. 153, č. 10, s. 893.

<sup>48</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006, s. 243.

<sup>49</sup> § 2 zákona č. 86/1912 Ř. z., o stavebním právu.

<sup>50</sup> PETR: Právo stavby, s. 894.

ujednáno jinak. Po uplynutí smluvené doby připadla stavba do vlastnictví vlastníka pozemku, v čemž spočívá projev zásady *superficies solo cedit*.

Je na místě, abychom se zmínili o úpravě práva stavby ve VN 1937. Na rozdíl od ABGB mění VN 1937 terminologii a nadále se v českém občanském právu používá jen pojem právo stavby. Důvody změny jsme zmínili výše. Právo stavby mělo být nově upraveno přímo v občanském zákoníku, nikoli ve zvláštním zákoně. Oproti zákonu č. 86/1912 Ř. z. se úprava liší v následujících bodech. § 245 VN 1937 mluví pouze o dočasné době. Právo stavby tedy není omezeno a prakticky je možno ho uzavřít na neomezenou dobu, což ovšem nabourává smysl práva stavby. Vlastníka pozemku i jeho dědice dlouhá doba trvání práva stavby omezuje v dispozici s pozemkem. Jsme názoru, že by trvání práva stavby mělo mít vždy určité limity. V opačném případě by strany mohly uzavřít právo stavby na milion let, čímž by bylo možné obejít zásadu *superficies solo cedit*. Tento nedostatek by pravděpodobně upravila judikatura. Předmětem práva stavby mohly být jakékoli pozemky, tedy i pozemky soukromých osob. Proto byl institut umístěn přímo do občanského kodexu. Koncepce práva stavby se v ostatních bodech velmi podobá své předloze, kterou byl již uvedený zákon č. 86/1912 Ř. z.

### 3. Občanský zákoník 1950

#### 3.1. Charakter úpravy

Na úvod této kapitoly se zmíníme o dopadu změny režimu na občanské právo v Československu. Po únorové revoluci byla přijata Ústava 9. května 1948<sup>51</sup>, která ve své preambuli prohlásila, že stát bude fungovat na principech lidové demokracie, a která měla také společnost dovést k socialismu.

Nový režim požadoval rychlou změnu legislativy a určil k tomu lhůtu dvou let. Pro celý proces rekodifikace se ujalo „označení právníká dvouletka, což mělo vyjadřovat vztah k jednotnému hospodářskému plánu jako symbolu režimu.“<sup>52</sup>

Zákoník nabyl platnosti dne 25. 10. 1950 a po krátké legisvakanční lhůtě nabyl také účinnosti, a to dne 1. 1. 1951. Zákon byl zrušen s účinností OZ 1964, a to dne 31. 3. 1964.

Nejen Ústavou, ale i sovětským právem byla silně ovlivněna úprava vlastnictví, protože při budování socialismu byla právě otázka vlastnictví výrobních faktorů stěžejní.<sup>53</sup> Po únoru 1948 proběhlo několik etap vývoje občanského práva. Všechny tyto etapy ale mají společnou „snahu o vybudování nového občanského práva založeného na ideologických tezích marxismu-leninismu po vzoru Sovětského svazu.“<sup>54</sup> Snahou právní vědy bylo vymezit se oproti buržoaznímu ABGB a vytvořit kodex zcela nový. Právní věda byla v tomto období silně pod vlivem politické moci. Navzdory tlaku komunistického režimu a pokusům o aplikaci sovětského práva setrvalo občanské právo svými základy na římskoprávní tradici. Komunistické právo a jeho znaky můžeme charakterizovat prostřednictvím následujících atributů. Kromě již jmenovaného odklonu od římskoprávních základů se jednalo o odstranění právního dualismu, který rozlišuje právo soukromé a veřejné. Dalšími znaky byly centralismus, kogentní úprava, snaha o potlačování individualismu a prosazování kolektivismu. Důvodová zpráva k OZ 1950 staví kolektivismus na první místo. Jednotný hospodářský plán se stává základnou občanskoprávních poměrů.<sup>55</sup> Tradiční zaměření občanského práva na ochranu subjektivních práv a úpravu právních vztahů mělo vymizet a nadále mělo občanské právo regulovat chování jednotlivců a jejich vzájemné vztahy s cílem naplnění hospodářského plánu.<sup>56</sup> Mezi další atributy patří třídní charakter práva, zúžení občanského práva pouze na právo majetkové, redukce funkce občanského práva na nástroj

<sup>51</sup> Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky.

<sup>52</sup> BLÁHOVÁ, Ivana, BLAŽEK, Lukáš, KUKLÍK, Jan, ŠOUŠA, Jirí a kol. *Právníká dvouletka. Rekodifikace právního řádu, justice a správy v 50. letech 20. století*. Praha: Auditorium, 2014, s. 13.

<sup>53</sup> VOJÁČEK, SCHELLE, TAUCHEN: *Vývoj soukromého práva...*, s. 410.

<sup>54</sup> KUKLÍK, Jan a kol. *Dějiny československého práva 1945-1989*. Praha: Auditorium, 2011, s. 335.

<sup>55</sup> PARMA, Miloš (ed.). *Občanský zákoník*. 2. vyd. Praha: Orbis, 1951, s. 51.

<sup>56</sup> Tamtéž, s. 339.

prosazování hospodářských a ideologických cílů, a naposled přehnaná snaha o zjednodušování právní úpravy.<sup>57</sup>

Nová úprava vlastnictví se odrazila i na pojetí pozemků a staveb. OZ 1950 upravuje tři druhy vlastnictví. V § 100 a násl. mluví zákon o socialistickém vlastnictví, které bylo postaveno na první místo. Toto vlastnictví mělo dvě formy, a to státní a družstevní. Osobním vlastnictvím byly podle § 105 zejména předměty domácí a osobní spotřeby, rodinné domky a úspory nabyté prací. Jako zbytková kategorie bylo upraveno soukromé vlastnictví.<sup>58</sup> V OZ 1950 bychom marně hledali odraz zásady *superficies solo cedit* ve vztahu ke stavbám. Důvodům vypuštění této zásady se věnujeme níže.

### 3.2. Součást nemovité věci

Rok 1950 je z občanskoprávního hlediska významný přijetím středního občanského zákoníku (OZ 1950). Středním kodexem začal diametrální odklon českého občanského práva od stredoevropského standardu.<sup>59</sup> Tímto zákonem došlo zároveň ke sjednocení občanského práva na celém území Československa. OZ 1950 zásadně změnil vymezení nemovitých věcí. Nově určuje v § 26, že „pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných, jsou věci nemovité.“ Definici věci movité nenabízí vůbec. Stěžejní ovšem je, že se nově stala věcí nemovitou stavba, přesněji řečeno nemovitá stavba. Dočasná stavba totiž není podle dikce zákona věcí nemovitou, proto bychom ji mohli nazývat movitou stavbou. „Za platnosti občanského zákoníku z r. 1950 spočívalo třídící kritérium v dočasnosti a trvalosti stavby.“<sup>60</sup> Stavebně právní předpisy toto třídění potvrzují a jako příklad uvádějí typické dočasné stavby, mezi které patřila například rekreační chata.<sup>61</sup> V návaznosti na tuto změnu OZ 1950 zároveň zvolil následující úpravu.

#### § 25

Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku.

Toto ustanovení koresponduje s § 26 a potvrzuje stavbu jako samostatnou věc v právním smyslu. Zákon hovoří o stavbách, čímž zahrnuje i stavbu dočasnou, jejíž režim se oproti ABGB nemění a dále zůstává movitou věcí.

---

<sup>57</sup> PARMA: *Občanský zákoník*, s. 336.

<sup>58</sup> SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012, s. 22.

<sup>59</sup> DVOŘÁK, MALÝ: *200 let Všeobecného...*, s. 512.

<sup>60</sup> ČEŠKA, Zdeněk, KABÁT, Jozef, ONDŘEJ, Josef, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. Díl 1, Zásady, § 1 až 221*. Praha: Panorama, 1987, s. 370.

<sup>61</sup> Tamtéž.



Z dikce zákona by bylo možné usuzovat, že platí nově zásada *superficies solo non cedit*. Ohledně této skutečnosti se však názory odborníků liší. Například Melzer<sup>62</sup> tvrdí, že princip platil na území nepřerušovaně před i po účinnosti tohoto zákona ve vztahu ke stromům, jiným rostlinám a k ostatním elementům, které nebyly stavbami.<sup>63</sup> Přikláníme se tedy spíše k názoru, že tento zákon stanovil další výjimku ze zásady *superficies solo cedit*, která se nově vztahuje na stavby. Doposud byl totiž předmět superficiální zásady pokaždé omezen. V občanských kodexech vždy existovala celá řada výjimek ze zásady, například pro podzemní stavby, dočasné stavby, stroje, inženýrské sítě a stavby v režimu práva stavby. Ať už je názor doktríny jakýkoli, pro občanské právo znamenal odklon od této tradiční římskoprávní zásady zásadní změnu.

Proč ke změně došlo? V tomto odstavci si osvětlíme důvody, které ke změně vedly. „V pozadí nové občanskoprávní úpravy stál střet Marxovy myšlenky, že půda nebyla vyrobena, proto nemůže být ani zbožím, ani předmětem soukromého vlastnictví, s právním vědomím obyvatelstva, které činilo politicky neúnosným okamžité vyvlastnění veškerých pozemků.“<sup>64</sup> Výsledky pozemkové reformy zapříčinily, že OZ 1950 již neprováděl zásadní změny z hlediska vlastnických vztahů k půdě.<sup>65</sup> Zároveň se v Ústavě 1948 objevila v článku XII. zásada „půda patří tomu, kdo na ní pracuje“, což plně s Marxovou myšlenkou koresponduje a silně koliduje s předchozím pojetím pozemkového vlastnictví. Tuto zásadu nalézáme i ve znění § 110 OZ 1950. Opuštění zásady *superficies solo cedit* ve vztahu ke stavbám zároveň bylo „právně politicky zdůvodněno kolektivizací venkova, zakládáním zemědělských družstev, které hospodařily na pozemcích, k nimž zůstalo vlastnické právo zachováno jednotlivým vlastníkům.“<sup>66</sup> Existovala totiž obava, že by stavby, které družstvo provedlo, mohly připadnout soukromým vlastníkům nebo státu. Po vstupu do družstva totiž setrvala družstevní půda *de iure* v soukromém vlastnictví družstevníka.<sup>67</sup> Dalším důvodem bylo chtěné nabourání vlastnických a jiných vztahů k nemovitostem. K tomu byla opuštěním vkladového principu posílena role státu při evidenci nemovitých věcí, což sledovalo posílení státní kontroly při zcizování nemovitostí.<sup>68</sup>

Výše zmíněné §§ 25 a 26 tedy zavedly samostatný právní režim pro stavby a pozemky, přičemž za změnou superficiální zásady nebyl žádný praktický důvod ani potřeba odlišně upravit

---

<sup>62</sup> MELZER, Filip, TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III: § 419-654*. Praha: Leges, 2014, s. 309.

<sup>63</sup> Tamtéž.

<sup>64</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 99.

<sup>65</sup> PĚTR: Stará (ne)známá superficiální zásada, s. 371.

<sup>66</sup> DVOŘÁK, Jan. Vývoj občanského práva. In MALÝ, Karel, SOUKUP, Ladislav (eds.). *Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989*. Praha: Karolinum, 2004, s. 478.

<sup>67</sup> BOBEK, Michal, MOLEK, Pavel, ŠIMÍČEK, Vojtěch. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009, s. 456.

<sup>68</sup> JINDŘICH, Miloslav. Důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku. *Právní rozhledy*, 1996, roč. 4, č. 11, s. 509.

společenské vztahy.<sup>69</sup> Takto vymezená právní úprava umožňovala, že vlastnické právo ke stavbě mohla mít osoba odlišná od vlastníka pozemku, na kterém stavba stojí. Ani pro tehdejší režim nešlo o ideální řešení. „Účelem bylo především praktické uplatnění ideologického dogmatu, že pozemek nebyl vyroben, proto neměl být předmětem vlastnictví, ale stavba vyrobena byla, tedy mohla předmětem vlastnictví.“<sup>70</sup>

S odděleným vlastnictvím stavby a pozemku se musel občanský zákoník vypořádat, protože ze své podstaty je stavba vždy s pozemkem neoddělitelně spojena. Proto se zákonodárce uchýlil k úpravě práva stavby, kterému se věnujeme níže. Můžeme ale rovnou zmínit, že se charakter práva stavby oproti předchozí úpravě podstatně změnil. V nové úpravě převládají prvky veřejného práva. Ať už za novou úpravu nemovitostí a zásady *superficies solo cedit* stály jakékoli důvody, je jisté, že do budoucna způsobil tento přístup mnoho problémů, především soudních sporů nebo sporů v restitučních řízeních.

### 3.3. Stavba na cizím pozemku

Vzhledem k omezení zásady *superficies solo cedit* a novému vymezení stavby jako samostatné nemovité věci se musela změnit i koncepce úpravy ohledně neoprávněné stavby na cizím pozemku. V zákoně nenalezneme ustanovení o stavbě na cizím pozemku. Proto se vztahy mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku v případě neoprávněné stavby na cizím pozemku řešily analogicky za použití § 125 a násl. OZ 1950. O neoprávněnou stavbu šlo, pokud „na cizím pozemku byla zřízena trvalá stavba, aniž k tomu měl stavebník zákonem vyžadované oprávnění (tzv. občanskoprávní titul), byť stavebník měl stavební povolení a splňoval další náležitosti dle předpisů správního práva.“<sup>71</sup> Úprava § 125 a násl. se přitom zabývá otázkou nabytí vlastnictví zpracováním cizí věci, smísením či sloučením věcí různých vlastníků. Bylo nutné, aby soud vždy posuzoval výše zmíněná hlediska. Při rozhodování musel postupovat tak, aby nenarušoval hospodářsky významné hodnoty a zároveň nepoškozoval práva účastníka neoprávněnou stavbou ovlivněná.<sup>72</sup> Při posuzování neoprávněné stavby bylo třeba přihlídnout nejen k § 125 OZ 1950, nýbrž i k jeho ostatním ustanovením, která upravovala nabytí vlastnictví k cizí věci zpracováním.<sup>73</sup> Zákonodárce si byl vědom, že v praxi mohly vzniknout situace, které zákon nemůže předvídat, a proto nechal na soud rozhodovat o tom, kdo bude vlastníkem zpracované věci. Soud musel přihlídnout k velikosti podílů, obecnému zájmu, dobré víře zpracovatele a k možnosti uvedení v předešlý stav. To všechno platí i pro problematiku neoprávněné stavby na

---

<sup>69</sup> BAUDYŠ: *Katastr nemovitostí*, s. 99.

<sup>70</sup> Tamtéž.

<sup>71</sup> SPÁČIL, Jirí. Stavby na cizím pozemku. *Soudní rozhledy*, 2004, roč. 10, č. 4, s. 126.

<sup>72</sup> Stanovisko občanskoprávního kolégia Najvyššieho súdu SSR z 27. 6. 1972, Cpj 57/71.

<sup>73</sup> Rozhodnutí NS ze dne 27. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 469/2003.

cizím pozemku.<sup>74</sup> Při rozhodování zde soudce musel rozhodovat s rozvahou. Pokud by totiž vždy rozhodl tak, že stavebník se stává i vlastníkem pozemku, zvýhodňoval by tak neoprávněného stavebníka. Oprávněný stavebník by oproti němu byl v nevýhodnějším postavení, protože by byl pouze vlastníkem stavby. Bylo proto nutné, aby soudce výše zmíněné okolnosti zkoumal důkladně.<sup>75</sup>

### 3.4. Právo stavby

Jak jsme uvedli výše, stavba je bez ohledu na vůli zákonodárce vždy neoddělitelně spojena s pozemkem. Právní řád tedy na oddělené vlastnictví ke stavbě a k pozemku musel nějakým způsobem reagovat, proto OZ 1950 upravil právo stavby. V první řadě se ale budeme věnovat zákonu o právu stavby z roku 1947. Mírných odchylek oproti pojetí práva stavby před druhou světovou válkou doznala úprava zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby. Je nutné si všimnout, že zákon již hovoří o právu stavby, nikoli o stavebním právu. Tato terminologie pomáhá při odlišení práva stavby od veřejného stavebního práva, které je předmětem práva správního. Ačkoli je úprava částečně shodná se zákonem z roku 1912, zaznamenáváme v novější úpravě absenci možnosti zřízení práva stavby pouze na pozemcích státu, země, okresu nebo obce tak, jak je upraveno v § 2 zákona č. 86/1912 Ř. z. Dále zákon č. 88/1947 Sb. neobsahuje výslovné ustanovení o maximální době trvání práva stavby a neupravuje ani podporu výstavbu bytů a malých podniků.<sup>76</sup> Právo stavby je i v tomto zákoně nemovitou věcí a stavba samotná se řídí úpravou o nemovitých věcech, ale přesto není samostatnou věcí.<sup>77</sup> Důvodová zpráva k OZ označuje zákon za velmi zdařilý. Zákon byl ovšem účinný pouze v období od 10. 7. 1947 do 31. 12. 1950. Za tak krátkou dobu nelze hodnotit kvalitu předpisu tohoto druhu, protože předpis „neprošel žádným testem reálného života.“<sup>78</sup>

Dle § 25 OZ 1950 je součástí pozemku všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku. Touto dikcí zákona dochází k odklonu od zásady *superficies solo cedit* ve vztahu ke stavbám. Jak bylo řečeno výše, zásada stále trvá, ale její účel tímto ztrácí na významu. Upuštění od zásady demonstruje také ustanovení § 155 OZ 1950, upravující právo stavby, kde se výslovně připouští, že vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku.

Právo stavby mělo nově uspokojovat potřeby stavebního ruchu a jeho účelem mělo být vystavění rodinných domků bez nutnosti zakoupení stavebního pozemku. Kvůli němu také

---

<sup>74</sup> SPÁČIL: Stavby na cizím pozemku, s. 126.

<sup>75</sup> Tamtéž.

<sup>76</sup> SPÁČIL: *Občanský zákoník III...*, s. 891.

<sup>77</sup> NOVOHRADSKÝ, Vojtěch. Opustenie zásady „*Superficies solo cedit*“ a jeho dôsledky. *Právny obzor*, 1951, roč. 34, č. 4, s. 347.

<sup>78</sup> ZIMA, Petr. *Právo stavby*. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 18.

odpadla nutnost vlastníka zcizit trvale pozemek, o který se nestaral.<sup>79</sup> Takto bylo možné donutit vlastníka pozemku ke zřízení práva stavby, což byla varianta k institutu vyvlastnění. OZ 1950 upravuje právo stavby v §§ 160 a násl. pouze v rudimentální podobě. Navíc je charakter práva stavby spíše veřejnoprávní.<sup>80</sup> To dokládá skutečnost, že „k zásadním právním jednáním, jako je zřízení práva stavby, jeho zcizení apod., bylo třeba přivolení či souhlasu orgánu státní správy.“<sup>81</sup> Tato veřejnoprávní povaha vyplývá například z ustanovení § 160, podle kterého lze zřídit trvalou stavbu trojím způsobem. Bylo tak možné ze zákona, úředním výrokem nebo smlouvou, která zde musela být doplněna o přivolení okresního národního výboru. Právo stavby bylo nutné zapsat v knize pozemkové nebo železniční. Další podrobnosti byly upraveny v nařízení ministra spravedlnosti č. 157/1950 Sb. V zákoně zároveň nově nenalézáme časové omezení práva stavby, což opět koresponduje s omezením zásady *superficiis solo cedit*. Zároveň však není vyloučena možnost upravit právo stavby na určitou dobu. Právní poměry mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku ponechává občanský zákoník na vůli stran. Ze zákona má vlastník pozemku předkupní právo ke stavbě a vlastníku stavby naopak přísluší předkupní právo k nemovitosti.<sup>82</sup> V přechodných ustanoveních, konkrétně v § 564, bylo stanoveno, že právní poměry týkající se práva stavby, založené před 1. 1. 1951, zůstávají nedotčeny.

---

<sup>79</sup> NOVOHRADSKÝ: Opustenie zásady „Superficiis solo cedit“..., s. 348.

<sup>80</sup> Tamtéž.

<sup>81</sup> Tamtéž.

<sup>82</sup> Tamtéž, s. 351.

## 4. Občanský zákoník 1964

### 4.1. Charakter úpravy

Další vývoj občanského práva v Československu charakterizuje věta z preambule Ústavy 1960, která říká: „Socialismus v naší vlasti zvítězil!“<sup>83</sup> V předchozí kapitole jsme si říkali, že se občanské právo pod vlivem politické moci a socialistické ideologie značně odchýlilo od římskoprávní a kontinentální tradice. Pokud byly instituty v OZ 1950 novému režimu přizpůsobeny, v následujícím občanskoprávním kodexu<sup>84</sup> již byly „programově zcela zdeformovány.“<sup>85</sup>

Občanský zákoník ze dne 26. 2. 1964, který nabyl účinnosti 1. 4. 1964, pokračuje v úpravě občanského práva, které by vyhovovalo socialistickému pojetí společnosti a především socialistickému vlastnictví. V této kapitole budeme pracovat i se zněním zákona ze dne 1. 1. 1992, které mělo odpovídat novým pořádkům ve společnosti po změně režimu v roce 1989.

U forem vlastnictví opět došlo ke změně, neboť OZ 1964 nově sjednotil státní a družstevní formu socialistického vlastnictví pod pojmem socialistické společenské vlastnictví. Hlava druhá OZ 1964 upravuje osobní vlastnictví, které se také liší oproti předchozí úpravě. Zákodárce považuje jako zdroj osobního vlastnictví především práci občana ve prospěch společnosti a v § 127 a násl. přesně vymezuje předmět osobního vlastnictví. Jako kuriózní, ale vzhledem k tehdejší komunistické ideologii odpovídající, můžeme považovat ustanovení § 129, podle kterého bylo možné mít v osobním vlastnictví jen jeden rodinný domek, který mohl mít pouze omezený počet místností. Ústava 1960 již nepočítá se soukromým vlastnictvím. Přesto v OZ 1964 nalezneme úpravu soukromého vlastnictví v závěrečných ustanoveních. Bylo označováno za pozůstatek „vlastnické soustavy předchozí společnosti.“<sup>86</sup> Socialistická společnost měla za úkol tento pozůstatek překonat.<sup>87</sup> Byl to důsledek „reflexe ideologického pokrytectví ignorujícího reálný stav i požadavky ve společnosti“<sup>88</sup>. Soukromé vlastnictví existovalo nadále a i tehdejší odborná veřejnost mu nadále přisuzovala význam. To dokládá i úryvek z učebnice občanského práva z roku 1965: „Ve vlastnictví soukromém je dosud zejména část půdy, výrobní prostředky dosud individuálně hospodařících řemeslníků a rolníků a obytné domy, které nejsou v osobním vlastnictví.“<sup>89</sup> Tímto kodexem tedy došlo k dokonání odklonu od římskoprávní tradiční úpravy vlastnictví. Významnou změnu zaznamenal i výklad nemovitých věcí, kterému se

---

<sup>83</sup> Ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky.

<sup>84</sup> OZ 1964.

<sup>85</sup> BOBEK, MOLEK, ŠIMÍČEK: *Komunistické právo v Československu...*, s. 436.

<sup>86</sup> KRATOCHVÍL, Zdeněk (ed.) a kol. *Nové občanské právo*. Praha: Orbis, 1965, s. 658.

<sup>87</sup> Tamtéž.

<sup>88</sup> BOBEK, MOLEK, ŠIMÍČEK: *Komunistické právo v Československu...*, s. 454.

<sup>89</sup> KNAPP, Viktor, PLANK, Karol a kol. *Učebnice československého občanského práva. Svazek II*. Praha: Orbis, 1965, s. 13.

budeme blíže věnovat v následujícím textu. OZ 1964 platil na území České republiky téměř 50 let. Je s podivem, že se po změně režimu zachoval tak dlouho. Je však třeba zmínit, že byl v průběhu 90. let několikrát významně novelizován.

## 4.2. Součást nemovité věci

V této kapitole nás bude zásada zajímat v kontextu dvou období. Nejprve se budeme zabývat právní úpravou nemovité věci a součásti věci v kontextu zásady *superficies solo cedit* od 1. 1. 1964. V druhé části podkapitoly se pak budeme zabývat zněním od 1. 1. 1992, kdy došlo k drobné změně.

V OZ 1964 již nenalezneme paragraf, který by se přímo věnoval součásti nemovité věci, v čemž spatřujeme odlišnost od předchozích kodexů, které takovou úpravu obsahovaly. Zákoník navazoval na OZ 1950 a označil stavby za nemovité věci. Že stavba není součástí věci, nýbrž samostatnou nemovitou věcí, můžeme vyčíst z ustanovení § 119, odst. 2 OZ 1964, který uvádí, že nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Nově tak pro určení stavby jako věci nemovité posuzujeme kritérium spojení stavby se zemí pevným základem. V OZ 1950 platilo kritérium, které se zabývalo rozdílem mezi trvalou a dočasnou stavbou. Nový kodex tak zvolil technické hledisko oproti účelu stavby.<sup>90</sup>

Velká novela č. 509/1991 Sb. se musela přizpůsobit novým společenským, hospodářským a sociálním poměrům, které nastaly po roce 1989. Je nutné zmínit, že měla tato novela „posloužit jako provizorní most mezi socialistickým právem a novým kodexem“<sup>91</sup>, který přišel o dvě dekády později. Ustanovení § 1 tohoto novelizovaného zákona dokládá důležitost navrácení především nedotknutelnosti vlastnického práva do právního řádu. Zásada *superficies solo cedit* ovšem zůstává nezměněna, naopak ještě v § 120, odst. 2 doplňuje, že „stavba není součástí pozemku.“ Jedná se o ustanovení poněkud nadbytečné, pokud si uvědomíme, že předchozí ustanovení § 119 již vymezuje stavu jako samostatnou nemovitou věc. Domníváme se tedy, že zákonodárce chtěl odstranit drobnou nejasnost z ustanovení § 120, odst. 1. První odstavec označuje za součást věci „vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.“ Tento požadavek na součást věci splňuje nepochybně i stavba, proto se zákonodárce pro jistotu uchýlil k úpravě druhého odstavce.

Drobné změny v úpravě vztahu stavby a pozemku ovšem nic nemění na tom, že OZ 1964 i po roce 1991 pokračoval v ignorování superficiální zásady. Přestože již v té době bylo jasné směřování České republiky do Evropské unie, nebyla tato koncepce změněna a přiblížena

---

<sup>90</sup> ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Praha: Linde, 2008, s. 489.

<sup>91</sup> ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 5.

obecnému evropskému občanskoprávnímu pojetí. Přistoupením k zásadě *superficies solo cedit* před privatizací a restitucí pozemků původním vlastníkům, kterým byl majetek odebrán bez právního titulu, se mohlo předejít dalším konfliktním situacím. Doba velkých změn v osobách vlastníků byla ideální k sjednocení hospodářských celků, jakými pozemek se stavbou jednoznačně jsou.

Je nutné zmínit vztah OZ 1964 k rostlinám jako součástí nemovité věci. § 120 považuje za součást věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Úpravou § 119 jsou sice z této množiny věcí vyjmuty stavby, ale o rostlinách už zákon nemluví. Je zřejmé, že vytrhnutím stromu z pozemku dochází k jeho znehodnocení. Můžeme tedy dovodit, že se v § 120 OZ i nadále projevuje zásada *superficies solo cedit* ve vztahu k rostlinám.

### 4.3. Stavba na cizím pozemku

I OZ 1964 až do konce roku 1991 neobsahuje úpravu o stavbě na cizím pozemku. S účinností od 1. 1. 1992 ovšem došlo ke kodifikaci § 135c, který opět obsahuje úpravu týkající se stavby na cizím pozemku.

#### § 135c

(1) Zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil (dále jen „vlastník stavby“).

(2) Pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže ji soud za náhradu do vlastnictví vlastníka pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí.

(3) Soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídí za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.

Při řešení problému, kdy někdo postaví stavbu na cizím pozemku, musí téměř vždy věc projednat soud. Samozřejmě mohou vlastníci vyřešit tento stav mimosoudně, což se ovšem nestává vždy. Předpokládejme tedy v této problematice spíše konflikt vlastníků materiálu (resp. stavby) a pozemku. Soud v takovém případě musí vyřešit dvě otázky. V první řadě musí rozhodnout, zda bude stavba zachována, popř. v jakém režimu. Zde se soudci nabízí celá řada možností. Toho si jsou strany sporu vědomy a výsledkem pak bývá, že každý chce něco jiného. Na základě vyřešení první otázky se případně řeší odškodnění jedné ze stran. Zákoníky, které stojí na superficiální zásadě, se omezují pouze na řešení náhrady nákladů stavitele, protože

materiál spojením s pozemkem se stává vždy vlastnictvím vlastníka pozemku. Jsme názoru, že to má soudce při existenci superficiální zásady při rozhodování mnohem jednodušší.

§ 135c nabízí celou řadu variant, jak upravit poměry mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku do budoucna v případě neoprávněné stavby. První variantou je odstranění stavby na náklady stavebníka. Taková varianta je na místě u staveb méně nákladných. U velkých staveb by nebylo ekonomicky žádoucí a účelné, aby byly zbourány. Účelnost či neúčelnost odstranění posuzuje soud. Při řešení účelnosti posuzuje únosnost nařízení zničení hospodářské hodnoty již vytvořené.<sup>92</sup> Dále ho zajímá hospodářská ztráta vzniklá odstraněním a sociální aspekty.<sup>93</sup> Při tomto hodnocení je nutné, aby si soud byl vědom, že neoprávněnou stavbou porušuje stavebník nedotknutelnost vlastnictví.<sup>94</sup> Proto v druhém odstavci zmíněného paragrafu zákonodárce upravuje variantu, že se vlastník pozemku stane za náhradu i vlastníkem stavby. To na něj ovšem klade velké nároky, a proto je nutné jeho souhlasu. Soud může na základě vlastního uvážení tyto poměry mezi jednotlivými vlastníky upravit odlišně, což mu poskytuje velké možnosti. Jednou z variant, kterou zákon předpokládá, může být i zřízení věcného břemene.

#### 4.4. Právo stavby

OZ 1964 již úpravu práva stavby úplně pomínil. Jedinou zmínku tak můžeme nalézt pouze v přechodných ustanoveních, konkrétně v § 498. Právo stavby se tímto zákonem na dlouhou dobu stalo neživým právním institutem. V souladu s charakterem úpravy je nově právo osobního užívání pozemku novou právní konstrukcí umožňující stavbu na cizím pozemku. Soukromoprávním předpisům je ovšem tento koncept velmi vzdálený.<sup>95</sup>

---

<sup>92</sup> Stanovisko občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SSR z 27. 6. 1972, Cpj 57/71.

<sup>93</sup> Rozhodnutí NS ze dne 17. 4. 2002, sp. zn. Cdo 432/2002.

<sup>94</sup> ELIÁŠ: *Občianský zákoník: veľký akademický komentár...*, s. 614.

<sup>95</sup> ZIMA: *Právo stavby*, s. 19.



## 5. Občanský zákoník 2012

### 5.1. Charakter úpravy

Tak jako bylo cílem OZ 1950 a OZ 1964 legislativně se vzdálit od římskoprávní tradice, OZ nás má k této tradici navrátit. Po listopadu 1989 bylo jisté, že aktuální socialistické občanské právo již nevyhovuje. Již velká novela z roku 1991<sup>96</sup> byla prodchnuta odhodláním kodifikovat občanské právo, které bude odpovídat demokratické společnosti. Přesto si byla odborná veřejnost si vědoma nutného přijetí zcela nového občanskoprávního kodexu.

Krátce po sametové revoluci se začalo diskutovat o podobě, systému a obsahu nového občanského kodexu. Věcný záměr zákoníku i paragrafové znění se drželo v odborné rovině, a proto mohly práce kontinuálně pokračovat i v době častých střídání vlád. Na rekodifikaci se podílel stálý tým expertů, z nichž sehrál nejdůležitější roli Karel Eliáš. Tím bylo také dosaženo kontinuity odborných prací.<sup>97</sup> Až později vznikla rektifikační komise při Ministerstvu spravedlnosti. Výsledek rektifikačních prací se dostavil až po více než dvaceti letech, a to přijetím OZ v roce 2012.

OZ tedy nabyl platnosti 3. 2. 2012 a na rozdíl od svých předchůdců zvolil delší legisvakanní lhůtu. Tím že OZ nabyt účinnosti až dne 1. 1. 2014, měli všichni dostatek času, aby se s předpisem podrobně seznámili.

Jak bylo řečeno výše, OZ se vrací k římskoprávní tradici a především k ABGB, což poznáme při srovnání příslušných institutů. Rekodifikační komise se ovšem neinspirovala pouze občanskoprávní úpravou před rokem 1950, ale vycházela i z právních úprav vyspělých zemí Evropské unie, zásad UNIDROIT nebo komunitárního práva.<sup>98</sup> Autoři také hojně čerpali z VN 1937.<sup>99</sup> Jasně je, že s OZ došlo k velkým změnám v českém občanském právu. Nově byla upravena celá řada institutů, které jsme dosud na území České republiky neznali. Zároveň jsme se vrátili k některým institutům a zásadám, které byli s OZ 1950 z právního řádu vypuštěny. Takovou změnu zaznamenává OZ například v znovuzavedení zásady *superficies solo cedit*.

V úvodu jsme si položili otázku, jestli je návrat k superficiální zásadě v současné době správným řešením? Abychom si mohli odpovědět, je nutné zjistit motivaci zákonodárce ke znovuzavedení této zásady. V předchozích kapitolách jsme se věnovali úpravě zásady *superficies solo cedit* v římském právu, ABGB, OZ 1950 a OZ 1964. V této kapitole nejenže představíme úpravu v OZ, zároveň budeme odkazovat i na předešlé úpravy. Ohledně znovuzavedení

---

<sup>96</sup> Velká novela OZ 1964 byla provedena zákonem č. 509/1991 Sb.

<sup>97</sup> ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník s aktualizovanou...*, s. 12.

<sup>98</sup> Tamtéž, s. 9.

<sup>99</sup> ELIÁŠ, Karel. Charakteristika návrhu nového občanského zákoníku. In ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan, TICHÝ, Luboš (eds.). *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva*. Praha: ASPI, 2006, s. 34-35.

superficiální zásady se v odborné veřejnosti strhla diskuze. Názorům některých právních vědců se v této kapitole budeme věnovat.

## 5.2. Součást nemovité věci

Jak již bylo uvedeno výše, platný a účinný OZ opět upravuje zásadu *superficies solo cedit*. Legislativně jsme se tak zařadili mezi vyspělé evropské státy, které tento princip zakotvený mají. Smyslem rekodifikace byla mimo jiné potřeba „odstrihnout“ se legislativně od socialistického kodexu a v rámci unifikace přijmout skutečně evropský kodex. Tato snaha nám je z výsledku rekodifikace zřejmá. Pokud v této diplomové práci mluvíme o znovuzavedení nebo návratu k zásadě *superficies solo cedit*, máme tím samozřejmě na mysli návrat k její původní podobě z období před rokem 1950. Zásada samotná platila na našem území nepřetržitě, v roce 1950 se pouze přestala uplatňovat v případě staveb. V průběhu rektifikačních prací se ohledně znovuzavedení superficiální zásady strhla diskuze a názory právních vědců se v této problematice různí.

Mezi zastánce superficiální zásady můžeme jednoznačně zařadit Eliáše<sup>100</sup>, který jako hlavní autor OZ silně prosazoval její návrat. Jako jeden z hlavních argumentů uvádí její respektování většinou právních řádů v Evropě.<sup>101</sup> I Dostalík<sup>102</sup> souhlasí s Eliášem v otázce znovuzavedení zásady *superficies solo cedit*. Zároveň však říká, že by nemělo dojít k znovuzavedení tak drastickým způsobem a nabízí variantu: „Návrat do „přirozeného“ běhu věcí by bylo možno uskutečnit tak, že se pouze zakáže disponovat s domem nebo jinou hlavní věcí nemovitou, aniž by se dispozice dotýkala pozemku, na němž dům stojí. Pozemek by se tak stal jakými legálním příslušenstvím nemovité věci. Dlouhodobá aplikace by tak vedla k odstranění podvornosti vlastníků pozemků a vlastníků budov na těchto pozemcích se nacházejících a připravila by půdu k samotnému uzákonění zásady *superficies solo cedit*.“<sup>103</sup> Melzer a Tégl<sup>104</sup> považují zásadu *superficies solo cedit* za „potřebnou a reflektující sociální realitu, jakož i praktické požadavky právního styku.“<sup>105</sup> Argumentují potřebou chránit hospodářsky smysluplné celky. Rozdělením přirozených celků, kterými jsou pozemek a stavba, dochází k vzniku rizikových situací. Autoři také dávají příkladem možné spory mezi vlastníky: „Vlastník pozemku mohl vlastníku stavby omezovat či znemožňovat přístup ke stavbě, mohl po vlastníkovu stavby žádat vydání bezdůvodného obohacení za umístění stavby na jeho pozemku bez právního důvodu.“<sup>106</sup> Zastavěný pozemek

---

<sup>100</sup> ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník s aktualizovanou...*, s. 12.

<sup>101</sup> Tamtéž, s. 236.

<sup>102</sup> DOSTALÍK, Petr. Několik poznámek o úloze příslušenství věci v soukromém právu. In KNOLL, Vilém, KARHANOVÁ, Martina (eds.). *Naděje právní vědy. Býkov 2007*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 45.

<sup>103</sup> Tamtéž, s. 46.

<sup>104</sup> MELZER, TÉGL: *Občanský zákoník – velký komentář...*, s. 309.

<sup>105</sup> Tamtéž.

<sup>106</sup> Tamtéž.

také nemohl sloužit jako způsobilá zástava a samostatnost obou předmětů vlastnictví zvětšoval nároky na pečlivost při kontraktaci. Zvyšovalo se i riziko chyb při psaní smluv.<sup>107</sup> Argumentů svěřících pro zachování jednoty hospodářských celků jsou si vědomy i vyspělé právní řády, které superficiální zásadu obsahují. I Petr<sup>108</sup> kvituje změnu a argumentuje snížením transakčních nákladů na převod vlastnického práva k pozemku, na kterém je stavba. Vítá i návrat k západoevropskému standardu, v čemž spatřuje přínos v oblasti zahraničních investic. Pozitivně vnímá i odpadnutí scholastické debaty o tom, v jakém stádiu je již stavba věcí v právním smyslu.<sup>109</sup>

Existuje ale celá řada právních vědců, kteří rekonstrukci zásady *superficies solo cedit* nevítají. Pochybnosti o zavedení superficiální zásady vyjádřil například Spáčil.<sup>110</sup> Proti návratu zásady *superficies solo cedit* se staví i Fiala, který její znovuzavedení považuje za krok zpět.<sup>111</sup> Argumentují tím, že zásada již neodpovídá požadavkům společnosti. Běžně se objevují i názory, že bude znovuzavedením zásady silně zasaženo do právní jistoty vlastníků pozemků i staveb, což ovšem vyvrací úprava přechodných ustanovení OZ, konkrétně § 3055 a násl. Dle přechodného ustanovení 3055 OZ zůstanou stavby ve vlastnictví stejného vlastníka, přestože vlastníkem pozemku je někdo jiný. Tito rozdílní vlastníci mají dle § 3056 navzájem předkupní právo, které má vést ke spojení vlastnictví stavby a pozemku v rukou jediného vlastníka. Ačkoli je Petr<sup>112</sup> spíše pro znovuzavedení zásady, kriticky pohlíží na zmíněný § 3055 a násl. a říká: „Představa, že vzájemné zákonné předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby narovná věcněprávní poměry, je lichá.“<sup>113</sup> Předpokládá, že pod vlivem dědění, neochoty prodat stavbu či pozemek, nebo nevyužitím předkupního práva stejně nedojde k sjednocení pozemků a staveb, jak zákonodárce očekává. Kriticky vnímá i omezení autonomie vůle subjektů z důvodů zavedení předkupního práva a zásah do právní jistoty.<sup>114</sup>

Se vším respektem k názorům odpůrců zásady *superficies solo cedit*, přikláníme se k jejímu znovuzavedení. Ztotožňujeme se například s názorem soudce Aleše Pejchala<sup>115</sup>, který řekl: „Vždyť co může být bezprostřednějšího než fakt, že stavba je součástí pozemku? Na stav přirozený netřeba si zvykat; ten tu prostě je, jen my ho doposud nepřirozeně (vnuceně)

---

<sup>107</sup> MELZER, TÉGL: *Občanský zákoník – velký komentář...*, s. 309.

<sup>108</sup> PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 91.

<sup>109</sup> Tamtéž.

<sup>110</sup> SPÁČIL, Jiří. Věcná práva v návrhu občanského zákoníku. In ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan, TICHÝ, Luboš (eds.). *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva*. Praha: ASPI, 2006, s. 145.

<sup>111</sup> Tamtéž, s. 146.

<sup>112</sup> PETR: *Nové právo k povrchu*, s. 2.

<sup>113</sup> Tamtéž.

<sup>114</sup> Tamtéž.

<sup>115</sup> Soudce Evropského soudu pro lidská práva.

nerespektujeme.“<sup>116</sup> A protože ani socialistické zákonodárství nebylo schopné superficiální princip úplně opustit, můžeme jej prohlásit za princip základní a přirozený, čímž si odpovídáme na otázku v úvodu položenou.

At' už jsou názory právních vědců jakékoli, OZ se rozhodlo zvolit právní úpravu součástí pozemku v souladu se zásadou *superficies solo cedit*. Zásada znamená, že „to, co je na povrchu, nemá z hlediska práva ve srovnání s pozemkem žádný právní význam.“<sup>117</sup> OZ hovoří o součásti pozemku v § 506, ve kterém pozorujeme zároveň úpravu některých výjimek ze zásady.

#### § 506

(1) 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.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

Z dikce zákona je jasné, že stavba ustupuje pozemku a je jeho součástí. Zásada samotná ale hovoří o povrchu, kterým samozřejmě není jen stavba, ale například rostlinstvo a jiné elementy, na které myslí občanský zákoník zejména v §§ 505-507.

Zákon v § 505 OZ říká, že součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Toto pojetí chrání jednotu hospodářských celků, tedy staveb a pozemků, před jejich rozdělením. Důvodem je například větší hodnota celku oproti jednotlivým věcem.<sup>118</sup> Zároveň je zde snaha předejít sporům mezi vlastníkem věci hlavní, tedy pozemku, a vlastníkem neoddělitelné součástí pozemku, tedy stavby. Vlastník stavby nebo pozemku je pak limitován v dispozici se svým majetkem. Stavby a rostliny jako součásti věci hlavní (pozemku) sdílejí její osud. Zcizíme-li pozemek, stane se vlastnictvím nabyvatele i stavba, rostlinstvo a podobné. Takový způsob je přirozený a předchází případným úskalím a následným sporům. Těmi mohou být převody pozemků, na kterých se nacházejí stavby nepodléhající evidenci v katastru nemovitostí. Takový stav může vést i ke zvýšení nákladů při investičních projektech. Problematické může být i rozhodování hraničních případů tehdy, kdy

---

<sup>116</sup> PEJCHAL, Aleš. O účtě k svobodným občanům. *Lidové noviny*. 21. 2. 2011. Dostupné na <<http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=6628>>.

<sup>117</sup> DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jirí, ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 382.

<sup>118</sup> MELZER, TÉGL: *Občanský zákoník – velký komentář...*, s. 296.

není jasné, zda se jedná o pozemek nebo samostatnou stavbu.<sup>119</sup> Za takové hraniční případy je jistě možné považovat rybník, lyžařský vlek, vodovodní a kanalizační přípojky, pozemní komunikace, rybník, hráz a podobné. Dále mohl vlastník pozemku zamezovat přístupu vlastníku stavby nebo mohl požadovat neúměrně vysoké plnění za umístění stavby. Je patrná snaha zákonodárce přiblížit se přirozenému a ekonomicky nejvýhodnějšímu stavu. Přesto se vyskytují, a vždy se vyskytovaly, situace, kdy bylo nutné upravit vztahy pro případ, že se bude lišit vlastník pozemku od vlastníka stavby na něm postavené.

Dále je nutné se pozastavit nad výkladem zákona ohledně součásti pozemku, za kterou zákon označuje prostor nad povrchem i pod povrchem. Prostorem nad povrchem je myšlen vzduchový sloupec, který má být plně v dispozici vlastníka. Zákonodárce zde zvolil nešikovné vyjádření, protože prostor nad povrchem pozemku nemůže být součástí pozemku (v tom smyslu, že vzduchový sloupec může být jen těžko předmětem vlastnictví), přesto je z logického výkladu jasné, že je toto výlučné vlastnicko právo orientované vůči třetím osobám.<sup>120</sup> Judikatura NS zastává názor, že zřizování částí staveb zasahujících do prostoru nad pozemkem jiného vlastníka je bez právního důvodu nepřijatelné.<sup>121</sup> Dále je vlastník limitován ve své dispozici s pozemkem také v intencích § 1023 odst. 1 OZ. Vlastník pozemku je podle něj povinen snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit. Bez rozumného důvodu tedy nelze provádět například stavební úpravy s tím, že po dokončení nově některá z částí stavby bezdůvodně zasahuje do vzduchového sloupce vlastníka sousedního pozemku. Dále je užívání prostoru nad pozemkem upraveno jinými právními předpisy veřejného práva. Zde můžeme uvést například zákon o civilním letectví<sup>122</sup>, který umožňuje užívání vzdušného prostoru nad územím ČR. Doplníme ještě energetický zákon<sup>123</sup>, který se týká především elektrického vedení a jiných soustav.

Prostor pod povrchem pozemku a povrch pozemku se jen těžko rozlišují. Uvažování o prostoru nad a pod povrchem jako o součásti je obtížné. Pokud by totiž prostor pod povrchem byl součástí, byl by věcí hlavní pouze povrch, který se ovšem jen těžko jednoznačně určí. Lépe je v této souvislosti mluvit o prostoru pod povrchem jako o části pozemku.<sup>124</sup> Veřejnoprávní předpisy také limitují vlastníka v užívání pozemku pod povrchem v plném rozsahu. Zde se jedná

---

<sup>119</sup> BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013, s. 71.

<sup>120</sup> MELZER, TÉGL: *Občanský zákoník – velký komentář...*, s. 311.

<sup>121</sup> Rozsudek NS ze dne 19. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010.

<sup>122</sup> Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>123</sup> Zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>124</sup> MELZER, TÉGL: *Občanský zákoník – velký komentář...*, s. 313.

zejména o horní zákon<sup>125</sup> nebo vodní zákon.<sup>126</sup> Dalším specifickým prostorem pod povrchem je jeskyně. NS vyložil, že „jeskyně je podzemní přírodou v ložisku nerostů vytvořený prostor, který není samostatnou věcí a jako takový je součástí ložiska nerostů, které tvoří její stěny.“<sup>127</sup> Jde-li o ložisko nerostů vyhrazených, patří jeskyně vlastníku ložiska. Jde-li o ložisko nerostů nevyhrazených, patří vlastníku pozemku, pod jehož povrchem se nachází. Veřejné právo definuje jeskyně v § 10 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.<sup>128</sup>

Právní institut součásti věci je zákonným vyjádřením skutečnosti, že existují věci, jakožto hmotné předměty, které lze z hlediska právní teorie charakterizovat jako věci složené, tedy věci, které jsou vnitřně strukturovány a tvořeny relativně samostatnými částmi více nebo méně vzájemně spojenými.<sup>129</sup> § 505 OZ říká, že „součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí“. Jedná se o základní ustanovení o součásti věci. V ABGB<sup>130</sup> se v § 294 nerozlišuje mezi součástí a příslušenstvím. Zmíněné ustanovení „rozumí příslušenstvím to, co bývá s věcí trvale spojeno. Sem patří nejen přírůstek věci, pokud není od ní oddělen; nýbrž i vedlejší věci, bez kterých nemůže být věc hlavní použita nebo o kterých rozhodl zákon nebo vlastník, aby se jich trvale k hlavní věci užívalo.“ BGB<sup>131</sup> zase mluví v § 93 o podstatné součásti takto: „Podstatné součásti věci, které od sebe nelze oddělit, aniž by došlo k jejich zničení nebo změně podstaty, nemohou být předmětem zvláštních práv.“

Dle OZ součást věci „tvoří skladebný prvek věci (hlavní), a není tedy samostatnou věcí v právním smyslu.“<sup>132</sup> Součást věci není samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, proto vždy sdílí s věcí hlavní její právní osud.<sup>133</sup> Právní jednání týkající se věci, resp. práva a povinnosti z tohoto jednání vyplývající, se také bez dalšího týkají součásti věci. Není tedy rozhodné, zda byla ve smlouvě o převodu vlastnického práva k takové věci výslovně uvedena součást této věci.<sup>134</sup> Právo takto tradičně chrání jednotu hospodářských celků před jejich rozdělením a vychází tak přirozenému stavu vstříc.

Součást věci nemovitě se úzce dotýká zásady *superficies solo cedit*. § 506 výslovně hovoří o součásti pozemku. Stavbu tedy nově nemůžeme chápat jako věc nemovitou, ale pouze jako součást takové věci. Ani v případě práva stavby není stavba nemovitou věcí. Součástí nemovitě

---

<sup>125</sup> Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>126</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>127</sup> Rozsudek NS ze dne 20. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1181/2002.

<sup>128</sup> MELZER, TÉGL: *Občanský zákoník – velký komentář...*, s. 314.

<sup>129</sup> Rozsudek NS ze dne 19. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2250/99.

<sup>130</sup> AICHER, Josef. *Kommentar zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch mit IPRG, EVÜ, EheG, MRG, WGG, WEG, BTVG, HeizKG, KSchG in zwei Bänden*. 3. Aufl. Ed. Peter Rummel. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2000, s. 451.

<sup>131</sup> *Münchener Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch*. Ed. Wolfgang Krüger. München: C. H. Beck, 2016, s. 1060.

<sup>132</sup> MELZER, TÉGL: *Občanský zákoník – velký komentář...*, s. 296.

<sup>133</sup> Rozhodnutí NS České soc. rep. ze dne 31. 1. 1990, sp. zn. 3 Cz 3/90.

<sup>134</sup> Rozsudek NS ze dne 4. 11. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1432/2002.

věci, tedy pozemku, samozřejmě nejsou pouze stavby. Jedná se i o rostlinstvo. Pro účely této práce nás nejvíce zajímá právě problematika staveb.

Protože se v celé práci zabýváme pojmy pozemku a stavby, je nutné vymezit si tyto pojmy blíže. Definici pojmu pozemek v OZ nenalezneme, přesto je součástí právního řádu. § 2, písm. a) katastrálního zákona pozemkem rozumí „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.“ Přestože se jedná o definici veřejného práva, je možné ji použít podpůrně i pro potřeby práva soukromého. Soukromoprávní teorie stavbu vymezuje jako určitou reálnou trojrozměrnou část (výseč) zemského povrchu, která je ve vlastnictví určité osoby. V reakci na tento výklad se nabízí otázka, zda je možné použít definici v katastrálním zákoně. V praktickém životě ovšem dochází ke změnám hranic, které se mění v důsledku soukromoprávních nebo administrativních skutečností. Docházíme zde tedy k názoru, že se katastrální definice týká spíše možností vzniku pozemku, resp. zakreslení jeho hranic v podobě parcely do katastrální mapy.<sup>135</sup> Neříká už nic o podstatě pozemku a neobsahuje ani pojmové znaky. Oproti tomu druhá definice se zabývá podstatou pozemku bez jakýchkoli administrativních prvků a taxativních výčtů. Pozemek je vždy samostatnou věcí a jeho rozdělením nedochází k jeho zániku.<sup>136</sup> Zaniknout může pouze působením přírodních sil, např. sesuvem půdy, odplavením, atd.

Zmínili jsme zde pojem parcela, který lépe koresponduje s definicí pozemku v § 2, písm. a) katastrálního zákona. Parcelou rozumíme pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcely dělíme na pozemkové a stavební. Parcela je v podstatě evidenční jednotkou a znamená pouze zákres pozemku v katastrální mapě.<sup>137</sup> Dle rozhodnutí NS se „pozemky evidují v katastru nemovitostí v podobě

---

<sup>135</sup> MELZER, TÉGL: *Občanský zákoník – velký komentář...*, s. 254-256.

<sup>136</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 25. 4. 2000, sp. zn. I. ÚS 28/99: „Ústavní soud považuje za nepřijatelné dovozovat neexistenci pozemků, které byly postupem předvídaným v ustanovení § 1 restitučního zákona státem odňaty, ze samotného jejich následného rozdělení, sloučení, přeparcelování, resp. přečíslování. Skutečnost, že jako částí zemského povrchu oddělené od zbytku zemského povrchu hranicemi, byly pozemky postupem doby v operátech evidence nemovitostí, popř. v operátech katastru nemovitostí evidovány pod různými parcelními čísly a s rozmanitým geometrickým určením, neznamená, že se na jejich hmotném substrátu, jímž je samotná půda jako produkt přírody vzniklý bez přičinění člověka, který je z ekonomického hlediska nenahraditelný, nerozmnožitelný a nezastupitelný, cokoli změnilo. Ve smyslu právní úpravy platné pro oddělení části pozemku je zapotřebí nejprve vyhotovit geometrický plán, a to osobou oprávněnou podle zvláštního předpisu. Geometrický plán obsahuje označení dosavadního pozemku, nový stav vzniklý po oddělení (včetně parcelního čísla a názvu katastrálního území) a geometrické určení nemovitosti. Geometrický plán je následně zapotřebí ověřit, tzn. vyznačit datem, číslem podle evidence ověřovaných výsledků, otiskem úředně oprávněné osoby a jejím vlastnoručním podpisem na všech kopiích, které se mají stát prvopisem plánu. Na takto ověřeném plánu pak katastrální úřad potvrdí soulad očíslování parcel s údaji katastru.“

<sup>137</sup> MELZER, TÉGL: *Občanský zákoník – velký komentář...*, s. 258.

parcel, jež mají geometrické a polohové určení a jsou zobrazeny v katastrální mapě a označeny parcelními čísly.<sup>138</sup>

V celé práci často hovoříme o stavbě a je nutné, abychom si tento pojem vymezili. Jak uvádíme výše, za účinnosti OZ 1964 platilo, že stavba není součástí pozemku, i když je spojena se zemí pevným základem. Nově je stavba součástí pozemku, což ovšem neznamená, že by se stala pro právo institutem irelevantním. Stále je nutné tento pojem vykládat právě v souvislosti s instituty jinými. Definice se nabízí dvojí. Podobně jako u pozemků a parcel známe definici veřejnoprávní a soukromoprávní. OZ, stejně jako v případě pozemku, nedefinuje pojem stavby vůbec. Právní nauka pojímá soukromoprávní definici stavby jako souhrn typových znaků. Pojem stavby je potřeba vykládat velmi široce, protože jím můžeme myslet nejen budovu, ale i zídku nebo betonové základy. Je potřeba, aby se jednalo o stavbu trvalého charakteru, nikoli o stavbu dočasnou nebo účelovou.<sup>139</sup> Stavbou je tedy výsledek lidské stavební činnosti, který má materiální podstatu, je vymežitelný vůči okolnímu pozemku, má samostatnou hospodářskou funkci a vyznačuje se kompaktností materiálu.<sup>140</sup>

Stavební zákon nabízí naopak veřejnoprávní definici a za stavbu v § 2, odst. 3 označuje „veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“<sup>141</sup> Mezi těmito definicemi nalézáme rozdíly.

NS se právě rozdíly mezi pojmem stavby v soukromoprávním a veřejnoprávním smyslu zabýval a učinil tyto závěry: „ Pro oblast občanského práva nelze použít vymezení stavby provedené v § 139b odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., podle kterého za stavbu se považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, a to nejen proto, že toto vymezení je dáno jen pro účely stavebněprávní (je zařazeno v rubrice „Pojmy stavebního řádu“), ale též proto, že některé stavby, k jejichž provedení je třeba stavebního povolení, resp. ohlášení stavebnímu úřadu, netvoří věci v občanskoprávním smyslu. Proto judikatura NS dospěla k závěru, že pokud občanskoprávní předpisy používají pojem „stavba“, nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů. Stavební předpisy chápou pojem „stavba“ dynamicky, tedy jako činnost, popřípadě soubor činností, směřujících k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Naopak pro účely občanského práva je pojem „stavba“ nutno vykládat staticky, tzn. jako věc v právním smyslu. Stavba je tedy výsledek určité činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů.“<sup>142</sup> Takový

<sup>138</sup> Rozhodnutí NS ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006.

<sup>139</sup> MELZER, TÉGL: *Občanský zákoník – velký komentář...*, s. 222.

<sup>140</sup> Tamtéž, s. 262.

<sup>141</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>142</sup> Rozsudek NS ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.



závěr je nedostatečný. Je totiž zjevné, že v případě, kdy je stavba spjata s pozemkem, jedná se buď o součást pozemku podle § 506, nebo o stavbu jako o samostatnou věc (např. stavbu dočasnou, podzemní, atd.). Přejít mezi kategorií součástí pozemku a kategorií stavby může mít pozvolný a někdy těžko zjištělý průběh.<sup>143</sup>

O součást pozemku nejde v případě samostatných nemovitých věcí. OZ vymezuje nemovitosti následovně: „Nemovité věci jsou pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“<sup>144</sup> Ohledně inženýrských sítí, dočasných staveb pevně spojených se zemí, věcných práv k dočasným stavbám nebo i strojírenských celků je jasné, že se jedná o věci nemovité. To, že u těchto věcí nejde o součást, totiž nestanoví jiný právní předpis, ale přímo OZ. Na rozdíl od toho elektronické sítě jsou nemovitými věcmi, protože o nich jiný právní předpis<sup>145</sup> stanoví, že se nejedná o součást pozemku. Takovou bezdůvodnou odlišnost by měl zákonodárce odstranit, protože se svým charakterem jedná o věci totožné.<sup>146</sup>

### 5.3. Stavba na cizím pozemku

V OZ je všeobecně kladen důraz na dobrou víru, která se promítá i do úpravy stavby na cizím pozemku. Zásada *superficies solo cedit* se prolíná celou úpravou věcných práv a samozřejmě se dotýká i stavby na cizím pozemku. Jak jsme si řekli výše, stavba je dle superficiální zásady součástí pozemku, proto není samostatnou věcí v právním smyslu. I veškerý materiál použitý ve stavbě je součástí pozemku. Z právního hlediska se nic neděje, pokud vlastník pozemku spojí stavební materiál se svým pozemkem. Zákon však musí řešit situace, kdy například stavebník spojí materiál s pozemkem jiného, ať už v dobré víře, či nikoli. Řešení takových situací nabízí § 1083 a násl. OZ.

#### § 1083

(1) Užije-li někdo cizí věc pro stavbu na svém pozemku, stane se stavba součástí pozemku. Vlastník pozemku nahradí vlastníku užití věci její hodnotu.

<sup>143</sup> MELZER, TÉGL: *Občanský zákoník – velký komentář...*, s. 260-261.

<sup>144</sup> § 498, odst. 1 OZ.

<sup>145</sup> § 104, odst. 10 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>146</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 117.

(2) Kdo nebyl při užití cizí věci pro stavbu v dobré víře, nahradí vlastníku užití věci také ušlý zisk; skutečnou škodu hradí však jen v tom rozsahu, v jakém vlastník nedosáhl její náhrady podle odstavce 1.

Inspirace OZ římskoprávní úpravou a ABGB je velmi patrná právě z úvodního paragrafu stavby na cizím pozemku. Jedná se o znění, které je takřka totožné s ustanovením § 417 ABGB. OZ tak v této oblasti plní svůj cíl a navrácí se k tradičním institutům.

#### § 1084

(1) Stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovu pozemku.

(2) Vlastník pozemku nahradí osobě, která zřídila na cizím pozemku stavbu v dobré víře, účelně vynaložené náklady. Osoba, která v dobré víře nebyla, má též práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel.

Pakliže úprava vychází z ABGB, je možné usoudit, že se můžeme při výkladu § 1084 řídit dobovou judikaturou. Proto je zmíněný paragraf nejspíš dispozitivní povahy a bude opět záležet na stavebníkovi a vlastníkovu pozemku, co si mezi sebou ujednají.<sup>147</sup> Musí se rovněž jednat o stavbu trvalého rázu, ale co se týče koncepce oprávněnosti stavby, vychází se z režimu OZ 1964.<sup>148</sup> Dobrá víra zde má, stejně jako v ABGB, vliv na výši náhrady nákladů. Odkaz na práva a povinnosti nepřikázaného jednatele opět svědčí o tom, že se autoři spokojili s okopírováním úpravy z ABGB, jehož kvalita je tak patrná i dnes.

#### § 1085

Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že ten, kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, musí vlastním nákladem stavbu odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu. Soud přitom přihledne, zda k zřízení stavby došlo v dobré víře.

Musíme se také zaměřit na požadavek dobré víry stavebníka. V dobré víře je stavebník, aby existoval domnělý právní titul, tedy jde o to, aby stavebník byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí.<sup>149</sup> Dle § 1085 přihlíží soud nejprve k dobré víře stavebníka a dále rozhoduje o tom, zda bude stavebník na svůj náklad povinen

---

<sup>147</sup> Rozhodnutí NS Gl. U. 6450, cit. podle ROUČEK, SEDLÁČEK: *Komentář ke československému...*, s. 452.

<sup>148</sup> ŠVEŠTKA, Jiří, DVORÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2014, s. 224.

<sup>149</sup> Rozsudek NS ze dne 24. 2. 2000, sp. zn. 22 Cdo 417/98.

stavbu odstranit. Možnost řešení konfliktu odstraněním stavby zákon staví až na další pozici, což můžeme považovat jako změnu oproti OZ 1964.

#### § 1086

(1) Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřízení stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu.

(2) Soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu.

Soud může rovněž rozhodnout ve prospěch stavebníka v dobré víře a přikázat pozemek do jeho vlastnictví. Pokud totiž vlastník pozemku věděl, že stavebník staví na jeho pozemku, měl by ho na to upozornit. Zákodárce tak řeší potencionální situace, kdy se vlastník chce lstí obohatit na úkor stavebníka. Přikázání pozemku stavebníkovi je v souladu se *superficiální* zásadou, protože celek zůstane nerozdělen. Otázka dobré víry zde ovšem převažuje nad zásadou *inaedificatio cedit solo*. V případě § 1086 se jedná o úpravu zcela novou. Zastáncem tohoto ustanovení je například Spáčil, který považoval za nutné právně vyřešit situaci, kdy někdo stavěl na cizím pozemku a vlastník pozemku o tom věděl a nezabránil mu. V takovém případě chtěl, aby existovala možnost, že vlastnictví nabude stavebník.<sup>150</sup> OZ při kodifikaci § 1086 hledal nespíš inspiraci v § 182 VN 1937, který obsahuje úpravu podobnou.

## 5.4. Právo stavby

V předchozím textu jsme si vymezili obecnou definici pojmu stavba. V kontextu zásady *superficies solo cedit* hovoříme o čtyřech až pěti výjimkách. Nejprve se dle § 498 OZ jedná o podzemní stavby se samostatným účelovým určením, které zákon označuje za věci nemovité. Další výjimku můžeme nalézt v přechodných ustanoveních. V § 3055 se říká, že stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku. Taková stavba je nadále samostatnou nemovitou věcí. Tato úprava chrání přechodný stav a brání chaosu, který by jinak hrozil. Právo stavby je již tradiční výjimkou, která je se zásadou neoddělitelně spjata.

---

<sup>150</sup> SPÁČIL: Věcná práva v návrhu občanského zákoníku, s. 145.

Výjimkou jsou i dočasné stavby, které jsou označovány jako superedifikáty.<sup>151</sup> Alternativně lze za výjimku považovat i inženýrské sítě dle § 509 OZ.

Historické příčiny uzákonění práva stavby jsou nám již známy. Je tedy na místě, abychom se zamysleli nad příčinami, které vedly autory rekonstrukce k znovuzavedení práva stavby dnes. Zavedení práva stavby zapříčinily nejen snahy o harmonizaci právní úpravy v zemích Evropské unie, ale také nové možnosti pro stavebníky. V současnosti je zmíněný institut v Evropě využíván poměrně často. Uveďme jako příklad Amsterdam. „Od roku 1896 (sic!) až do současnosti (2014) nebyl prodán jediný z městských pozemků.“<sup>152</sup> Pozemky zůstávají ve vlastnictví města a kdokoli, kdo chce v Amsterdamu stavět, musí využít práva stavby. Tato koncepce je pro město jistě rentabilní.

Zásada *superficies solo cedit* neplatí za všech okolností. „Historický vývoj ukazuje, že potřeba stavět na cizím pozemku existovala vždy a všude, a to bez zřetele k panujícím politickým poměrům.“<sup>153</sup> Vzhledem k takovým potřebám společnosti vyřešil zákonodárce problémy vzniklé z absolutního uplatňování superficiálního principu tím, že stanovil výše zmíněné výjimky.<sup>154</sup> Přesto úprava práva stavby počítá s uplatněním superficiální zásady po uplynutí ujednané doby. § 1255 upravuje poměry mezi vlastníky při zániku práva stavby. Vlastník pozemku zánikem práva stavby získá i vlastnické právo ke stavbě. Neujednají-li si strany jinak, musí vlastník pozemku podle zákona stavebníkovi nahradit polovinu hodnoty stavby.

OZ upravuje právo stavby ve II. Hlavě, v § 1240. Je prvním institutem Dílu 5., který se týká věcných práv k věcem cizím. Je tedy věcným právem. Věcná práva k věcem cizím předpokládají obecně více subjektů. U práva stavby se jedná o vlastníka pozemku a stavebníka. Z práva stavby přísluší stavebníkovi právo postavit stavbu na pozemku vlastníka a působí *erga omnes*, tzn. každý je povinen takové právo respektovat. Právo stavby je také věcí nemovitou a podléhá zápisu do katastru nemovitostí. Jak uvádí § 1242, stavba samotná je součástí práva stavby, ale podléhá také ustanovením o nemovitých věcech.

Zde je nutné si uvědomit, co je skutečným obsahem práva stavby. Není to stavba, ale právo stavby, resp. právo postavit. V průběhu trvání práva stavby, je tedy stavebník oprávněn třeba i několikrát stavbu postavit a znovu zbořit. Důvodová zpráva k OZ obsahuje důležitou charakteristiku práva stavby, která v samotném zákoně chybí. V důvodové zprávě je uvedeno, že právo stavby „nelze zřídit jen k části stavby nebo snad k jednotlivým podlažím budovy, apod.“. Absence tohoto ustanovení přímo v zákoně může v budoucnu vyvolávat pochybnosti. Rekonstrukce již existující stavby ovšem možná je, což vyplývá z § 1240, odst. 1, věty druhé. Ve

<sup>151</sup> TÉGL, Petr, MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*, 2014, roč. 22, č. 4, s. 133.

<sup>152</sup> PETR, Pavel. Právo stavby. *Právník*, 2014, roč. 153, č. 10, s. 895.

<sup>153</sup> DVOŘÁK, MALÝ: *200 let Všeobecného...*, s. 560.

<sup>154</sup> MELZER, TÉGL: *Občanský zákoník – velký komentář...*, s. 310.

Francii je možné na základě práva stavby vybudovat různé majetkově právní konstrukce, při nichž je například nad kolejištěm v centru města vybudováním betonové desky vytvořen umělý pozemek, ke kterému může být zřízeno právo stavby. Takový pozemek bude mnohdy velice lukrativní a může pro město představovat velmi dobrý ekonomický potenciál.<sup>155</sup> V takovém případě se již nebude jednat o podlaží, proto nic nebrání vzniku práva stavby v těchto konkrétních případech.

Pro vlastníka pozemku znamená právo stavby podstatné omezení jeho vlastnického práva. Zároveň se ovšem jedná o omezení dočasné, vzhledem k tomu, že maximální doba trvání práva stavby činí 99 let. Záleží na tom, jakou výši stavebního platu si strany ve smlouvě ujednají.<sup>156</sup> Smysl omezení této doby je jasný. Pokud by tato hranice neexistovala, mohl by stavebník s vlastníkem stavby sjednat právo stavby třeba na milion let, čímž by zásadu *superficies solo cedit* obešli. Ke splnutí povrchu s půdou by tak nemohlo dojít a smysl zásady by se vytratil.

---

<sup>155</sup> ZIMA, Petr. Stručný úvod do práva stavby. *Právní rozhledy*, 2005, roč. 13, č. 8, s. 288.

<sup>156</sup> ŠVESTKA, DVORÁK, FIALA: *Občanský zákoník. Komentář...*, s. 684.

## Závěr

V diplomové práci jsme se věnovali zásadě *superficies solo cedit*. Především nás zajímal její zrod a vývoj úpravy od ABGB až do současnosti. Cílem bylo představit vývoj vybraných institutů, ve kterých se zásada projevovala. V práci jsme se zaměřili na součást nemovité věci, stavbu na cizím pozemku a právo stavby. Je řešením potřeby stavět na cizím pozemku bez efektu přírůstku stavby vlastníkovi pozemku. Ohledně této problematiky je na místě sledovat vývoj v historických souvislostech. Měli jsme si také odpovědět na otázku, zda zásada platila nepřetržitě po celou zkoumanou dobu a zda ji můžeme považovat za jednu ze základních zásad občanského práva. Pro odpověď na tyto otázky jsme se uchýlili ke srovnání jednotlivých institutů, které jsou zároveň názvy podkapitol.

V každé kapitole jsme se nejprve věnovali charakteru dobové právní úpravy. Můžeme říci, že každý zákoník byl specifický a snažil se odrážet potřeby tehdejší společnosti. Některému se to podařilo více, jinému méně. Stejně jako současná právní věda i my považujeme ABGB a VN 1937 za zákony velmi zdařilé. Naopak OZ 1950 a OZ 1964 můžeme označit, stejně jako celou socialistickou či komunistickou ideologii, za nepovedené experimenty.

Zásada *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě) platí od římského práva až dodnes, a proto ji můžeme považovat za jednu ze základních a přirozených zásad občanského práva. Zásada obsahuje sdělení, na jehož základě považujeme půdu neboli pozemek za věc hlavní. Vše ostatní, co k pozemku náleží, považujeme za jeho součást. Takový přístup byl odjakživa považován za přirozený, přesto se občas zákonodárce při hledání alternativ od zásady odchýlil. Superficiální zásada vznikla již ve starověku a počítalo s ní i římské právo. Pro naturální hospodářství byla půda vždy na prvním místě a vše, co bylo na půdě postaveno nebo v půdě zasazeno, naplňovalo jeden hospodářský účel. ABGB recipuje římské právo a vychází ze zásady *superficies solo cedit*. Na přelomu 18. a 19. století byl pozemek nadále vnímán jako věc hlavní. V souvislosti s průmyslovou revolucí v průběhu 19. století se pohled na celou problematiku měnil. Technický pokrok dovoloval stavět stavby větší. Zároveň se měnil i charakter staveb. Stavby najednou svou cenou převyšovaly cenu pozemku. Pozemek si přesto zachoval svou podstatu jako samostatné hlavní nemovité věci a ABGB nic na superficiální zásadě neměnil. Pouze došlo k určení výjimek v případě staveb dočasných nebo strojů. V roce 1912 také došlo k úpravě práva stavby. Změna v celé problematice nastává kodifikací OZ 1950. Dochází totiž k uzákonění další výjimky ze superficiální zásady ve vztahu ke stavbám. Jedná se o výjimku tak zásadní, že většina právních vědců hovoří o vzniku opačné zásady *superficies non solo cedit*. Protože jsme si vědomi, že zásada nadále v určité podobě platila, nemůžeme s tímto závěrem souhlasit. Novou právní úpravou došlo k rozdělení jednotného hospodářského celku, které můžeme jistě

považovat za neefektivní. Tento stav pokračoval i za účinnosti OZ 1964 a dokonce na našem území fungoval i po roce 1989. Novela OZ 1964 č. 509/1991 Sb. neobnovila zásadu *superficies solo cedit*, což z dnešního pohledu můžeme považovat za chybu.

Až s účinností OZ opět platí superficiální zásada ve vztahu ke stavbám. Názory na přínos kodifikace zásady *superficies solo cedit* se různí. Ve prospěch zásady hovoří následující fakta. Prvním argumentem je trend harmonizace právních řádů států Evropské unie, které v naprosté většině zásadu respektují. Zásadu je třeba považovat za potřebnou a reflektující sociální realitu. Také je důležité chránit hospodářsky smysluplné celky. Oddělené vlastnictví stavby a pozemku dále snižuje hodnotu obou těchto elementů. Spojením přirozených hospodářských celků ubude vzniků rizikových situací. Zastavěný pozemek také nemůže působit jako způsobilá zástava. Pro zásadu hovoří i snížení transakčních nákladů na převod vlastnického práva k pozemku, na kterém je stavba. Nakonec bude mít návrat k západoevropskému standardu přínos v oblasti zahraničních investic. Z hlediska kontinuity a právní jistoty je dobře, že většina evropských civilních kodexů u superficiální zásady setrvala. Najdou se i tací, kteří považují znovuzavedení zásady jako zásah do právní jistoty vlastníků. Objevuje se i argument, že zásada již neodpovídá požadavkům dnešní společnosti. Běžně se objevují i názory, že bude znovuzavedením zásady silně zasaženo do právní jistoty vlastníků pozemků i staveb. Zákon ovšem prostřednictvím přechodných ustanovení v § 3055 a násl., a to především úpravou předkupního práva a zachováním současných režimů vlastnictví, negativním argumentům ob stojí. Výše zmíněné klady značně převažují možné zápor y a lze tedy uzavřít, že jde v případě znovuzavedení zásady *superficies solo cedit* ve vztahu ke stavbám o změnu k lepšímu.

Stavba na cizím pozemku je jedním z institutů, kde se silně projevuje vliv superficiální zásady. Právě díky potřebě upravit vztah stavebníka a vlastníka pozemku se v nejstarších římskoprávních textech setkáváme s projevy této zásady. Již od pradávna vznikaly situace, kdy stavebník spojil svůj stavební materiál s pozemkem někoho jiného, nebo cizí materiál s pozemkem svým. Ať už se jednalo o jednání v dobré víře nebo ne, spojením se materiál stal součástí pozemku, což vyplývá ze zásady *superficies solo cedit*. Jedná se o úpravu umělého přírůstku. Materiál se sice vždy stal vlastnictvím majitele pozemku, ale otázka dobré víry rozhodovala o možném odškodnění vlastníka materiálu. ABGB z velké části recipuje římskoprávní úpravu, kterou nalzáme v jednotlivých fragmentech *Digest*. Úprava stavby na cizím pozemku se logicky vytrácí s účinností OZ 1950. Analogicky se používalo jiných ustanovení zákoníku. V OZ 1964 se s umělým přírůstkem také neseťkáváme. Až s účinností OZ a znovuzavedením zásady *superficies solo cedit* bylo potřebné přírůstek upravit. V OZ se silně projevuje inspirace zákonodárců v ABGB. Nově se setkáváme s další variantou řešení konfliktních situací mezi vlastníkem stavby a

stavebníkem. Zákonodárce v § 1086 OZ řeší potencionální situaci, kdy se chce vlastník lší obohatit na úkor stavebníka. Soud může pozemek přikázat stavebníkovi, což je také v souladu se superficiální zásadou, protože celek zůstane nerozdělen. Takové řešení je třeba považovat za spravedlivé.

Právo stavby je výjimka se zásady *superficies solo cedit*. Při existenci superficiální zásady se jedná o úpravu nutnou a doplňující. Objevilo se z důvodu potřeby stavět na cizím pozemku při současném zachování stavebníkovu vlastnictví ke stavbě. Této potřeby si byli vědomi již římsí právníci. V minulosti se ovšem cesty superficiální zásady a práva stavby rozcházely. Můžeme rozlišit pět etap. ABGB zprvu obsahoval superficiální zásadu, ale institut práva stavby neexistoval. Druhá etapa započala uzákoněním práva stavby zvláštním zákonem v roce 1912. Zákonodárce tak reagoval požadavek společnosti stavět na nezastavěných pozemcích. Došlo k inspiraci v římském právu a vznikla právní konstrukce, která vyhovovala oběma stranám, tedy vlastníkovi pozemku i stavebníkovi. Právo stavby ovšem mohlo být uzavřeno, jednalo-li se o pozemky státu, země, okresu nebo veřejného fondu. Třetí etapa začala s přijetím OZ 1950, který již opustil superficiální zásadu ve vztahu ke stavbám. Paradoxně ovšem došlo k úpravě práva stavby přímo v občanském kodexu. Kodifikace práva stavby měla za cíl podpořit stavební ruch. Šlo o institut, který umožňoval lidem postavit dům na pozemku jiného vlastníka. Právo stavby ovšem nebylo časově omezeno a jednalo se spíše o variantu k institutu vyvlastnění. Později se v tomto případě užívalo institutu osobního užívání. Zastáváme názor, že se v této době jednalo o institut zbytečný. Stavba již nebyla součástí nemovité věci, ale byla samostatnou nemovitou věcí. Právo stavby mělo vždy sloužit jako alternativa v případech, kdy bylo společensky potřebné se superficiální zásadě vyhnout. Ve čtvrté etapě v období platnosti OZ 1964 byl vypuštěn institut práva stavby a superficiální zásada neplatila ve vztahu ke stavbám. Úprava se od OZ 1950 příliš neliší. Zákonodárce si byl již vědom zbytečnosti práva stavby, a proto jej ze zákoníku vypustil. Poslední etapa začala nedávno a vrací se k zásadě *superficies solo cedit*. Zákonodárce se inspiroval v ABGB, o čemž svědčí i současná kodifikace práva stavby. Stejně jako činíme my v této práci, i zákonodárce zřejmě zhodnotil historický vývoj a dospěl k závěru, že je uzákonění práva stavby při současné platnosti superficiální zásady společensky potřebné.

Můžeme uzavřít, že zásada *superficies solo cedit* platila v evropské právní kultuře od dob starého Říma nepřetržitě až dodnes. V každé době musel právní předpis reagovat na společenský vývoj v oblasti pozemků a staveb na nich postavených. Základním východiskem těchto situací byla zásada *superficies solo cedit*, od které se vše ostatní odvíjelo. Z této obecné zásady pak v různých dobách existovaly výjimky, které reagovaly na různé společenské potřeby.



## Seznam použitých zdrojů

### PRÁVNÍ PŘEDPISY

Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., všeobecný zákoník občanský, ve znění pozdějších předpisů.

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

Zákon č. 11/1918 Sb. z. a n., o zřízení samostatného státu československého.

Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

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

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava československé socialistické republiky.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů.

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

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

## MONOGRAFIE

BARTOŠEK, Milan. *Dějiny římského práva*. Praha: Academia, 1995. 280 s.

BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 291 s.

BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013. 375 s.

BLÁHOVÁ, Ivana, BLAŽEK, Lukáš, KUKLÍK, Jan, ŠOUŠA, Jiří a kol. *Právnícká dvouletka. Rekodifikace právního řádu, justice a správy v 50. letech 20. století*. Praha: Auditorium, 2014. 416 s.

BOBEK, Michal, MOLEK, Pavel, ŠIMÍČEK, Vojtěch. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009. 1005 s.

DÜLL, Rudolf. *Das Zwölfbgesetz: Texte, Übersetzungen und Erläuterungen*. 7. Auflage. Zürich: Artemis und Winkler, 1995. 102 s.

DVOŘÁK, Jan, MALÝ, Karel a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011. 687 s.

DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2013. 432 s.

ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s.

GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Ed. Jaromír Kincl. Brno: Doplněk, 1999. 274 s.

HEYROVSKÝ, Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 7. vyd. Bratislava: Právnícká fakulta Univerzity Komenského, 1929. 646 s.

JEMELKA, Martin. *Lidé z kolonií vyprávějí své dějiny*. Ostrava: Repronis, 2009. 527 s.

*Justiniánské InSTITUTE = Iustiniani Institutiones.* Ed. Paul Krüger. Překlad Peter Blaho a Michal Skřejpek. Praha: Karolinum, 2010. 411 s.

KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck. 1995. 386 s.

KINDL, Milan. *Právo nemovitostí.* Praha: C. H. Beck, 2015. 502 s.

KNAPP, Viktor, PLANK, Karol a kol. *Učebnice československého občanského práva. Svazek II.* Praha: Orbis, 1965. 571 s.

KRATOCHVÍL, Zdeněk (ed.) a kol. *Nové občanské právo.* Praha: Orbis, 1965. 716 s.

KUKLÍK, Jan a kol. *Dějiny československého práva 1945-1989.* Praha: Auditorium, 2011. 426 s.

MALÝ, Karel, SOUKUP, Ladislav (eds.). *Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989.* Praha: Karolinum, 2004. 914 s.

PARMA, Miloš (ed.). *Občanský zákoník.* 2. vyd. Praha: Orbis, 1951. 324 s.

PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu.* Praha: C. H. Beck, 2016. 124 s.

POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika.* Praha: Ekopress, 2006. 294 s.

RANDA, Antonín. *I. Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém; II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém.* Ed. Jirí Spáčil. Praha: ASPI, 2008. 581 s.

SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů.* Ostrava: Key Publishing, 2012. 1019 s.

SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II.* Praha: Spolek čsl. právníků „Všehrd“, 1946. 356 s.

SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského. 2. sv.* Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011. 356 s.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, TICHÝ, Luboš. *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva.* Praha: ASPI, 2006. 192 s.

VOJÁČEK, Ladislav, SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír a kol. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí. 1. díl.* Brno: Masarykova univerzita, 2012. 615 s.

ZIMA, Petr. *Právo stavby.* Praha: C. H. Beck, 2015. 245 s.

### **KOMENTÁŘOVÁ LITERATURA**

AICHER, Josef. *Kommentar zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch mit IPRG, EVÜ, EheG, MRG, WGG, WEG, BTVG, HeizKG, KSchG in zwei Bänden.* 3. neubearb. und erw. Aufl. Ed. Peter Rummel. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2000. 3005 s.

ČEŠKA, Zdeněk, KABÁT, Jozef, ONDŘEJ, Josef, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. Díl 1, Zásady, § 1 až 221.* Praha: Panorama, 1987. 746 s.

ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008.* Praha: Linde, 2008. 2639 s.

MELZER, Filip, TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419-654.* Praha: Leges, 2014. 1264 s.

*Münchener Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch.* Ed. Wolfgang Krüger. München: C. H. Beck, 2016. 3073 s.

ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.* Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935. 970 s.

SPÁČIL, Jirí. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář.* Praha: C. H. Beck, 2013. 1276 s.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2014. 1328 s.

## **ODBORNÉ ČLÁNKY**

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

JINDŘICH, Miloslav. Důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku. *Právní rozhledy*, 1996, roč. 4, č. 11, s. 508-511.

NOVOHRADSKÝ, Vojtěch. Opustenie zásady „Superficiers solo cedit“ a jeho dôsledky. *Právny obzor*, 1951, roč. 34, č. 4, s. 346-352.

PETR, Pavel. Právo stavby. *Právník*, 2014, roč. 153, č. 10, s. 891-898.

PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 10, s. 370-374.

SPÁČIL, Jiří. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. *Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 7, s. 246-249.

SPÁČIL, Jiří. Stavby na cizím pozemku. *Soudní rozhledy*, 2004, roč. 10, č. 4, s. 125-129.

TÉGL, Petr, MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*, 2014, roč. 22, č. 4, s. 132-140.

ZIMA, Petr. Stručný úvod do práva stavby. *Právní rozhledy*, 2005, roč. 13, č. 8, s. 287-290.

## **JUDIKATURA**

Rozhodnutí NS GI. U. 4926, cit. podle ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář ke československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha: Právnícké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 45.

Rozhodnutí NS GI. U. 6450, cit. podle ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář ke československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha: Právnícké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 452.

Rozhodnutí NS 8034, cit. podle ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 453.

Stanovisko občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SSR z 27. 6. 1972, Cpj 57/71.

Rozhodnutí NS České soc. rep. ze dne 31. 1. 1990, sp. zn. 3 Cz 3/90.

Rozsudek NS ze dne 24. 2. 2000, sp. zn. 22 Cdo 417/98.

Nález Ústavního soudu ze dne 25. 4. 2000, sp. zn. I. ÚS 28/99.

Rozsudek NS ze dne 19. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2250/99.

Rozhodnutí NS ze dne 17. 4. 2002, sp. zn. Cdo 432/2002.

Rozsudek NS ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.

Rozhodnutí NS ze dne 27. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 469/2003.

Rozsudek NS ze dne 4. 11. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1432/2002.

Rozhodnutí NS ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006.

Rozsudek NS ze dne 19. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010.

## **ELEKTRONICKÉ ZDROJE**

PEJCHAL, Aleš. *O účtě k svobodným občanům*. [online]. cak.cz, 21. 2. 2011. Dostupné na <<http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=6628>>.

*Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník z roku 1937*. Dostupné na <[http://www.psp.cz/eknih/1935ns/ps/tisky/t0844\\_13.htm](http://www.psp.cz/eknih/1935ns/ps/tisky/t0844_13.htm)>.

ZÍTEK, Adam. *Měsíčník Rekodifikace a praxe: Otázky – odpovědi*. [online]. epravo.cz, 7. 11. 2014. Dostupné na <<http://www.epravo.cz/top/efocus/mesicnik-rekodifikace-praxe-otazky-odpovedi-95965.html>>.

## Shrnutí

Diplomová práce se zabývá zásadou *superficies solo cedit*. Věnuje se projevům zásady v právních řádech, které platily na území České republiky. Tyto jednotlivé úpravy porovnává a hodnotí odraz zásady v jednotlivých institutech právní úpravy. Hlavním cílem práce je odpověď na otázku, jaký je přínos v návratu k superficiální zásadě v roce 2012. Práce se také zabývá důvody rušení a opětovného zavádění zásady a souvisejících právních institutů. Pouze analýza vývoje superficiální zásady může odpovědět na otázku, zda bylo její obnovení v roce 2012 důležité a potřebné.

Práce je rozdělena na úvod, pět kapitol a závěr. Kapitoly mapují vývoj zásady v jednotlivých občanskoprávních kodexech. Nejprve se diplomová práce věnuje římskému právu. Dále zkoumá odraz superficiální zásady ve všeobecném občanském zákoníku z roku 1811, v občanském zákoníku z roku 1950, v občanském zákoníku z roku 1964 a nakonec i v platné a účinné úpravě občanského zákoníku z roku 2012.

Struktura každé kapitoly je stejná. Na úvod kapitoly se práce zabývá charakterem právní úpravy. Druhá podkapitola se věnuje součásti nemovité věci, kde se superficiální zásada projevuje. Následující podkapitola hovoří o stavbě na cizím pozemku. Poslední podkapitola se zabývá právem stavby, který se zásadou *superficies solo cedit* souvisí.

Diplomová práce pozitivně hodnotí návrat k superficiální zásadě. Tvůrci občanského zákoníku z roku 2012 správně následovali potřeby dnešní společnosti. Proto se inspirovali i v historické legislativě. Práce kladně hodnotí zpracování právních institutů, v kterých se zásada odráží.



## Summary

This master thesis deals with the *superficies solo cedit* principle. It traces the reflection of the principle in the law of the Czech lands. It compares the civil codes and the legal institutes contained therein. The main goal is to find an answer to the question, what the benefits of the return to the superficial principle in 2012 are. The work also deals with the reasons of the repeated implementation and cancellation of the principle and the deriving institutes. Only the analysis of the development of the superficial principle can answer the question, if the renewal in 2012 was important and required.

The work is composed of an introduction, five main chapters and a conclusion. The chapters trace the development of the principle in the Czech civil codes. The first chapter deals with the Roman law while the subsequent chapters follow the chronological order of Czech law from the General Civil Code of 1811, through the civil code of 1950, the civil code of 1964 up to the current civil code of 2012.

Every chapter has the same structure. Each of them begins with an introduction into the character of the legislation. The second subchapter presents the part of the land while the third one introduces us to the building on someone else's land. The last subchapter deals with the right to build, which is connected to the superficial principle.

The paper evaluates the return to the *superficial solo cedit* principle beneficially. In the civil code of 2012 the legislators followed the needs of the current society. For that purpose they took inspiration from the historical legislation. To sum up, this master thesis evaluates the legislation of the related institutes positively.

## **Klíčová slova / Key words**

superficiální / superficial

zásada / principle

součást / part

pozemek / land

stavba / building

nemovitost / immovables

vlastník / owner

římské právo / Roman law

vlastnictví / ownership

občanský zákoník / civil code