

Univerzita Palackého v Olomouci
Právnická fakulta

Martina Koutná

Stavba na cizím pozemku

Diplomová práce

Olomouc 2011

Já, níže podepsaná Martina Koutná, autorka diplomové práce na téma „Stavba na cizím pozemku“, které je literárním dílem ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dávám tímto jako subjekt údajů svůj souhlas ve smyslu § 4 písm. e) zákona č. 121/2000 Sb. správci:

Univerzita Palackého v Olomouci, Křížkovského 8, Olomouc 771 47, Česká republika

ke zpracování osobních údajů v rozsahu: jméno a příjmení v informačním systému, a to včetně zařazení do katalogů, a dále ke zpřístupnění jména a příjmení v katalozích v informačních systémech Univerzity Palackého, a to včetně neadresného zpřístupnění pomocí metod dálkového přístupu. Údaje mohou být takto zpřístupněny uživatelům služeb Univerzity Palackého. Realizace zpřístupnění zajišťuje ke dni tohoto prohlášení vnitřní složka Univerzity Palackého, kterou je Informační centrum Univerzity Palackého.

Souhlas se poskytuje na dobu ochrany autorského díla dle zákona č. 121/2000 Sb.

V Olomouci dne

.....

(podpis autora textu)

Čestné prohlášení o původnosti práce

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Stavba na cizím pozemku vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne

.....

(Podpis autora textu)

Obsah

Obsah	4
Seznam použitých zkratk.....	6
1 Úvod.....	7
1. 1 Vymezení cíle a tématu práce	7
1. 2 Zdůvodnění použité metody, vysvětlení členění práce	8
1. 3 Poděkování.....	9
2 Vysvětlení základních pojmů k dané problematice.....	10
2. 1 Pojem věc, rozdělení věcí na věci movité a nemovité	10
2. 2 Pozemek (Ustanovení § 119 odst. 2).....	12
2. 3 Stavba (Ustanovení § 119 odst. 2)	14
2. 3. 1 Černá stavba vs. stavba neoprávněná.....	16
2. 3. 2 Stavba v pojetí československého občanského zákoníku z roku 1811.....	17
2. 3. 3 Stavebník v občanskoprávním smyslu	18
2. 4 Zásada „superficies solo (non) cedit“	19
2. 4. 1 Součást pozemku.....	20
2. 4. 2 De lege ferenda	22
3 Instituty zakládající právo zřídit stavbu na cizím pozemku.....	25
3. 1 Právo stavby.....	25
3. 2 Nájem	27
3. 3 Nájem pozemků ze zákona - § 22 zákona č. 229/1991 Sb. (prodloužený nájem).....	30
3. 4 Výpůjčka	32
3. 5 Držba práva opravňující k zřízení stavby na cizím pozemku.....	32
3. 6 Věcné břemeno stavby na cizím pozemku.....	33
3. 7 Zvláštní dohoda jako inominátní kontrakt.....	35
3. 8 Právní úprava de lege ferenda (právo stavby de lege ferenda)	35
3. 9 Právní užívací instituty k pozemkům před rokem 1990.....	36
4 Právní úprava neoprávněné stavby (resp. stavba na cizím pozemku) a způsoby vypořádání.....	40
4. 1 Neoprávněná stavba	40

4. 2 Časově omezené právo stavebníka mít stavbu na cizím pozemku.....	41
4. 3 Časově neomezené právo mít stavbu na cizím pozemku.....	43
4. 4 Vlastnická žaloba § 126 odst. 1 občanského zákoníku.....	44
4. 5 Způsob vypořádání dle § 135c občanského zákoníku.....	46
4. 5. 1 Vlastnické žaloby podle § 135c ObčZ	47
4. 5. 2 Problém č. 1, okolnost zda stavebník byl v dobré víře a okolnost, proč vlastník pozemku nebránil jednání stavebníka, pokud si byl vědom, že stavebník nemá žádné oprávnění	48
4. 5. 3 Problém č. 2, je zákonem závazně stanovená posloupnost?	49
4. 5. 4 Taxativně stanovené způsoby vypořádání.....	50
4. 5. 5 Nabytí vlastnictví pozemku proti vůli stavebníka?.....	54
4. 5. 6 Promlčení.....	55
4. 5. 7 Náhrada za zřízení věcného břemene	56
4. 5. 8 Zhodnocení výše probraných problematických okruhů § 135c ObčZ.....	56
4. 6 Způsob vypořádání na základě ustanovení o bezdůvodném obohacení (§ 451 občanského zákoníku)	59
4. 7 Neoprávněná stavba postavené za účinnosti středního občanského zákoníku.....	60
4. 8 Neoprávněná stavba za účinnosti občanského zákoníku v původním znění zákona (§ 221) a neoprávněná stavba ve znění novely občanského zákoníku č. 131/1982 Sb.....	61
4. 9 Vypořádání neoprávněné stavby s ohledem na budoucí právní úpravu (§ 1018 - § 1022 vládního návrhu občanského zákoníku)	63
5 Závěr	67
Seznam použitých zdrojů	70
Shrnutí.....	75
Summary	76
Seznam klíčových slov	77
Key terms.....	77
Příloha č. 1	78

Seznam použitých zkratk

1. **ObčZ** - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Tam, kde za zmiňovaným ustanovením (§) není uveden žádný právní předpis, má se za to, pokud z kontextu nevyplyne něco jiného, že se jedná o ustanovení občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

2. **o. s. ř.** – zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

3. **OZO** – zákon č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský, ve znění účinném ke dni 1. 1. 1925.

4. **OZS**, nebo **střední občanský zákoník** – zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 141/1950 Sb. účinném ke dni 1. 1. 1951.

5. **zákon o půdě** – zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

1 Úvod

1. 1 Vymezení cíle a tématu práce

Jako téma své práce jsem si zvolila stavbu na cizím pozemku. Za cíl si kladu vytvořit systematický přehled, který analyzuje současnou právní úpravu.

Při vypracovávání se budu především snažit pracovat s hojnou judikaturou Nejvyššího soudu. Co se týče odborné literatury týkající se stavby na cizím pozemku, tak autorem většiny je JUDr. Spáčil, který je soudcem Nejvyššího soudu. Proto literatura k tématu zpravidla zrcadlí rozhodovací praxi Nejvyššího soudu.

Jádro mé kvalifikační práce spočívá na zásadě „super superficies solo (non) cedit“. V důsledku problematické dikce odstavce druhého ustanovení § 120 ObčZ¹ dochází k řadě střetů vlastnických práv. Patříčná část mé diplomové práce se pak věnuje ustanovení § 135c ObčZ, neoprávněné stavbě a případům oprávněné stavby na cizím pozemku. Právě pojednání ve čtvrté kapitole o ustanovení § 135c považuji za nejdůležitější část své práce. Mým záměrem je rozebrat ustanovení § 135c ObčZ. Jednotlivé části ve čtvrté kapitole člením podle klíčových problémů. Za zajímavé považují zmínit řešení, které nabízel § 221 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku ve znění novely 131/1982 Sb. s ohledem na ustanovení § 11 odst. 4 hospodářského zákoníku, proto se mu rovněž věnuji. Zde alespoň na úvod nastíním to, že § 221 ObčZ se totiž vztahoval pouze na občana, zatímco hospodářský zákoník řešil situaci, kdy socialistická organizace postavila stavbu na cizím pozemku. Tehdejší praxe to vykládala tak, že nejde o neoprávněnou stavbu, pokud ji postaví socialistická organizace. Ustanovení hospodářského zákoníku se aplikovalo i na občanskoprávní vztahy občan-socialistická organizace, čím jednání socialistické organizace se stalo jednáním po právu. Proto taková stavba postavena socialistickou organizací na pozemku bez vědomí občana se zlegalizovala (ze zákona), aniž by bylo třeba vydat konstitutivní rozhodnutí.²

Při své práci se zdroji jsem také narazila na hojné rozpory ohledně ustanovení § 135c ObčZ. Na úvod uvedu jednu z mála zajímavostí, na které jsem při zpracovávání zdrojů narazila: Rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ustanovení § 135c ObčZ aplikuje jen tehdy, pokud jde

¹ „Stavba není součástí pozemku.“ Citováno dle § 120 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

² PEKÁREK, Milan. Stavba na cizím pozemku. In PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. Brno: Vydavatelství Masarykovy univerzity, 1996., s. 121 – 122.

LAZAR, Jan. In ČEŠKA, Zdeněk (ed). *Občanský zákoník komentář - I. svazek*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1987, s. 743 (§ 221).

o neoprávněnou stavbu od samého počátku. S ohledem na to, že ustanovení § 135c ObčZ opomíjí zohlednit dobrou víru stavebníka ohledně toho, že staví po právu, tak judikatura soudu k jeho dobré víře mimo jiné přihlíží při vypořádání v rámci ustanovení § 135c.³ Při práci se zdroji jsem však narazila na jiné stanovisko profesora Eliáše.⁴ Profesor Eliáš píše, že ustanovení § 135c ObčZ o neoprávněné stavbě se aplikuje pouze tehdy, jestliže stavebník neměl právo postavit stavbu na cizím pozemku a současně nebyl v dobré víře. Výkladem a contrario dovodíme, že pokud tedy stavebník byl v dobré víře, tak neaplikujeme § 135c ObčZ o neoprávněné stavbě?

1. 2 Zdůvodnění použité metody, vysvětlení členění práce

Při psaní mé diplomové práce jsem si zvolila analytickou metodu zpracování. Jak uvádí JUDr. PhDr. Robert Zbírál ve své publikaci⁵, zpravidla je možné použít tři způsoby zpracování práce, a to analytický, argumentační nebo popisný způsob.

Cílem posledně jmenované metody je, jak již z názvu patrně plyne, popisovat a sdělovat fakta a informace. Autor výše zmiňované publikace doporučuje, aby diplomové práce neplnily jen popisnou funkci, ale aby obsahovali alespoň náznak analytického prvku. Proto si za cíl kladu vysvětlit problematiku „Stavby na cizím pozemku“ tak, jak ji upravuje současný právní řád, dále pak představit některé odlišné úhly pohledu znalců práva publikované v teorii a odborných člancích a představit postoj Nejvyššího soudu, ale také zhodnotit současné ustanovení § 135c ObčZ. Tímto si na úvod kladu otázku: „Je způsob řešení, tak jak ho v současné době upravuje ustanovení § 135c ObčZ, dostačující a celistvý?“

Při psaní diplomové práce jsem se snažila téma rozčlenit tak, aby práce byla co nepřehlednější. Proto svou práci začínám nejprve tak, že popisuji a vysvětluji základní pojmy, které se vztahují k tématu (např. co je to pozemek, součást pozemku, co je to stavba, jaký rozdíl mezi neoprávněnou stavbou a stavbou černou apod.). Vysvětlení pojmů však hodlám uchopit velmi stručně, abych ponechala prostor pro klíčové problémy.

Současně vysvětluji, co je to „superficies solo non cedit“, jak se projevuje a jaké má právní důsledky tato specifická zásada v českém právním prostředí. Lze předpokládat, že rekodifikovaný občanský zákoník se opět vrátí k původní verzi, tak jak ji upravoval československý obecný zákoník občanský, proto jsem stručně vyhradila i část pojednávající o „superficies solo cedit“ de lege ferenda.

³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. června 2003, sp. zn. 22 Cdo 880/2003.

⁴ „Ustanovení o neoprávněné stavbě tedy dopadá na případy, kdy ten, kdo na cizím pozemku staví, k tomu nemá právo a ani není v dobré víře, že takové právo má.“ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Velký akademický komentář ke občanskému zákoníku - 1. svazek*. Praha: Linde Praha, a. s., 2008, s. 612 (§ 135c) občanského zákoníku.

⁵ ZBÍRAL, Robert. *Příručka psaní seminárních a jiných vysokoškolských odborných prací*. Praha: Linde, 2009, s. 90 -91.

Dále jsem ve své práci začlenila oprávnění stavebníka postavit na cizím pozemku stavbu (třetí kapitola). Zde pojednám o případech legálního využití cizího pozemku. Existují totiž případy, v našem právním řádu s ohledem na § 120 odst. 2 ObčZ časté, že stavba stojí na cizím pozemku, ale stavebník přitom měl ke zřízení občanskoprávní titul. Tato část by se dala pojmenovat jako legální využití cizího pozemku, nakonec jsem však zvolila název lépe vystihující, a to „Instituty zakládající právo zřídit stavbu na cizím pozemku“. Zde vyjmenován všechny současné občanskoprávní důvody, které toto umožňují. Kromě toho, se zde věnuji právu stavby, které sice není od 1. 4. 1964 zakotveno v našem právním řádu, ale vládní návrh nového občanského zákoníku s tím institutem opět počítá a vrací se k institutu práva stavby v ustanovení § 1106 a násl. O právu stavby pojednávám také de lege ferenda v části 3. 8. Navíc ve třetí kapitole stručně charakterizují užívací instituty, které se vytvořily v období 1948 až 1990. Tyto instituty se transformovaly (zpravidla na nájem), a dnes je již právní řád nepoužívá.

Poslední kapitola, kapitola číslo čtyři, je pravděpodobně nejdůležitější částí celé práce vůbec. Za podstatné považuji zmínit řešení neoprávněné stavby občanským zákoníkem před novelou č. 509/1991 Sb., proto se věnuji i řešení, které nabízel § 221.

Otázkou však je, zda jediné ustanovení (§ 135c ObčZ) v občanském zákoníku, které problematiku řeší, pokrývá všechny skutečnosti, které mohou nastat? Tuto otázku si pokládám a budu se snažit na ni najít odpověď právě v této klíčové kapitole.

Ještě **několik poznámek k rozsahu práce.** Z časového hlediska se věnuji zejména současné úpravě. Protože přesahují rozsah své práce, tak stranou ponechávám hlubší srovnání s obecným zákoníkem občanským z roku 1811. S československým obecným zákoníkem srovnávám stavbu (kapitola 2. 3. 2) a věnuji se také právu stavby (kapitola 3. 1). De lege ferenda se věnuji těmto konkrétním oblastem - pojednávám o právu stavby (kapitola 3. 8) a zásadě „stavba je součástí pozemku“ (kapitola 2. 4. 2) a vypořádání neoprávněné stavby z hlediska připravovaného občanského zákoníku (4. 9).

Na závěr celé práce bych pak chtěla utřídit a zhodnotit získané poznatky.

1. 3 Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucímu mé diplomové práce, JUDr. Filipu Melzerovi, Ph.D. LL.M., za jeho odborné vedení a především za cenné rady, které mi při psaní diplomové práce poskytl.

2 Vysvětlení základních pojmů k dané problematice

Pro pochopení celé problematiky je zapotřebí začít vysvětlením klíčových pojmů. Důvodem tohoto rozčlenění mé práce je to, že za cíl si kladu podat problematiku stavby na cizím pozemku systematicky. Nejprve bych tedy rozebrala jednotlivé části a postupovala bych od jednotlivých pojmů k soubornému celku, neboť jedině tak je možné získat ucelený pohled na takto složitou otázku jako je stavba na cizím pozemku. Vysvětlit jednotlivé pojmy a osvojit si je, považuji za první krok této problematické otázky.

2. 1 Pojem věc, rozdělení věcí na věci movité a nemovité

Stavba není součástí pozemku podle současné platné právní úpravy. Toto pojetí platí v českém právním řádu v souvislosti s platností současného občanského zákoníku č. 40/1964, který nabyl účinnosti 1. 4. 1964.

K tomuto je nezbytné definovat a vyložit obsah pojmu součást pozemku. Nejprve je však nutné vymezit problematiku věci. Přestože předmětem mé diplomové práce není tato problematika, považují však za nutné alespoň povrchně nastínit základní skutečnosti. Důkladnějšímu rozboru této oblasti se nevěnuji.

Věc jako předmět občanskoprávních vztahů je uvedena ve výčtu v ustanovení § 118 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ nebo „ObčZ“). Citované ustanovení zákona uvádí, že předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, práva a jiné majetkové hodnoty (ovšem pokud to jejich povaha připouští) a byty a nebytové prostory.⁶

Avšak zákon sám o sobě nepodává legální definici věci a rovněž mlčí o věcech v právním slova smyslu. Jak uvádí docent Mikeš v publikaci *Občanské právo hmotné*, v naší právní úpravě si musíme vystačit pouze s definicí pojmu „nemovitost“.⁷ Ta je podána v ustanovení § 119 odst. 2. „Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“.

Za věci (a to v právním slova smyslu) se považují v pojetí současné právní úpravy hmotné předměty a ovladatelné přírodní síly, a to za splnění podmínky, že jsou ovladatelné a užitečné.

⁶ § 118 ObčZ, ve znění pozdějších předpisů.

⁷ MIKEŠ, Jiří. *Vlastnické právo ke stavbě a pozemku*. In KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1. 4.* aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 422 - 424.

Jako věc v právním významu slova se také podle doktríny považuje často ovladatelná přírodní síla, např. energie, ale to za podmínky, že slouží potřebám lidí.⁸

Nebylo tomu však vždy takto, například za platnosti obecného zákoníku občanského se za věci považovali nejen hmotné předměty, ale i nehmotné. Obecný zákoník občanský z roku 1811 definoval v § 285 pojem věc v právním slova smyslu, zatímco dnešní právní úprava takovou definici postrádá a proto legální vymezení věci v právním slova smyslu se ponechává doktríně a judikatuře soudů.⁹ Věcí v právním slova smyslu dle obecného zákoníku občanského je „všechno, co je od osoby rozdílné a slouží k užívání lidí“. Zákoník z roku 1811 přejal náhled na obsah pojmu věc v právním slova smyslu z justiniánských digest.¹⁰

Důležité je poznamenat, že se zde jedná o věc v právním slova smyslu, nikoli v běžném slova smyslu. Dnešní definice věci v právním slova smyslu, která pod tímto pojmem zahrnuje jen jeho užší variantu, vyžaduje stejně jako zákoník z roku 1811, aby šlo o takovou věc, která slouží potřebám lidí (jejich vlastností je ovladatelnost a užitečnost) a zároveň musí být splněna podmínka samostatné existence, tedy věc není pouhou součástí věci jiné.¹¹

Návrh nového občanského zákoníku se jednoznačně vypořádává se situací, kdy v současné platné právní úpravě postrádáme definování věci v právním slova smyslu a tato absence působí značné potíže, např. při zařazení energie. Vládní návrh rekodifikovaného občanského zákoníku přihlíží k vymezení tohoto pojmu tak, jak jej najdeme v obecném zákoníku občanském, když se v ustanovení § 462 odst. 2 návrhu nového občanského zákoníku stanoví: „Věc v právním slova smyslu (dále jen věc) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“

¹²

Podrobnější rozbor věci pro účely této práce nepovažuji za nutný. Avšak pro mou diplomovou práci je vhodné uvést **dělení věci dle § 119 občanského zákoníku na movité a nemovité**.

Toto dělení odpovídá právní úpravě většiny moderních soukromoprávních kodifikací.¹³ Obecný zákoník občanský z r. 1811 se zajímavým způsobem vypořádal s vymezením věcí movitých a nemovitých. Na rozdíl od současného českého občanského zákoníku, který vymezuje, co jsou to věci nemovité a z toho pak vyvodíme výkladem a contrario, že ostatní věci jsou věci movité, tak OZO v ustanovení § 293 opačně definuje věci movité. § 293 OZO stanoví: „Věci,

⁸ KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 272.

⁹ „Všechno, co od osoby je rozdílné a slouží k potřebě lidí, sluje věc v právním smyslu.“ Citováno dle § 285 zákona č. 946/1811 Sb. z. s., obecný občanský zákoník, ve znění zákona účinném ke dni 1. ledna 1925.

¹⁰ KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 272.

¹¹ Tamtéž.

¹² Vládní návrh občanského zákoníku [online]. [Cit. 29. července 2010]. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_LRV_090430_final_s%20obsahem.pdf>.

¹³ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Velký akademický komentář k občanskému zákoníku - 1. svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 483 (§ 119 občanského zákoníku).

kteře bez porušení jejich podstaty s jednoho místa na druhé lze přenášeti, jsou movité; jinak jsou nemovité.¹⁴ Obecně však většina soukromoprávních kodexů spíše definuje věci nemovité, např. český občanský zákoník, italský občanský zákoník, ale i švýcarský občanský zákoník.¹⁵

Co jsou to věci movité, občanský zákoník nedefinuje, ale za to uvádí obsah pojmu nemovitost. Dle ustanovení § 119 odst. 2 „nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“. Věci movité lze vymezit argumentem a contrario, tedy všechny ostatní věci, které nejsou nemovité a nenaplnují požadavek stanovený § 119 odst. 2, jsou věci movité.

Nemovitými věcmi v právní úpravě před 1. 4. 1964 rozuměly pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných podle § 26 z. č. 141/1950 Sb.¹⁶ V porovnání se současnou platnou právní úpravou došlo tedy ke změně právní úpravy. Právní úprava v pohledu na zásadu „superficies solo non cedit“ se zachovala, když § 25 z. č. 141/1950 Sb. vymezil stejně jako současné ustanovení § 120 odst. 2, podle kterého stavba není součástí pozemku.¹⁷

2. 2 Pozemek (Ustanovení § 119 odst. 2)

V této podkapitolce blíže vymezím pojem pozemek s ohledem na ustanovení § 119 odst. 2 a § 120 odst. 2 občanského zákoníku. **Nemovitosti** jsou tedy podle legální definice **pozemky** bez podmínky (bez omezení), tj. pozemek je vždy věc nemovitá.

Co současná právní úprava rozumí pod označením pozemek? Občanský zákoník sám o sobě neuvádí obsah tohoto pojmu, ale jeho vymezení je stanoveno v zákoně č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“). Pozemkem se pro účely katastrálního zákona rozumí „část povrchu zemského oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.“¹⁸

Pozemek je v současné době chápán jako individualizovaná část zemského povrchu.¹⁹ Pozemek je charakteristickým vytyčením určitých hranic, neboť definici v katastrálním zákoně

¹⁴ § 293 československého obecného zákoníku občanského. ROUČEK, František. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír (ed). *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi – 2. díl*. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 25 (§ 293).

¹⁵ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Velký akademický komentář k občanskému zákoníku - 1. svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 484 (§ 119 občanského zákoníku).

¹⁶ „Pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných, jsou věci nemovité.“ § 26 zákona č. 141/1950 Sb., v původním znění zákona účinném ke dni 1. ledna 1951.

¹⁷ „Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku.“ § 25 zákona č. 141/1950 Sb., v původním znění zákona účinném ke dni 1. ledna 1951.

¹⁸ § 27a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹ HOLUB, Milan a kol. *Sousedská práva*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006, s. 41.

uvádí, že jde o „část“ povrchu zemského. Může obsahovat jak prostor pod povrchem země, tak prostor nad ním.²⁰

Pokud bychom chtěli pozemek rozdělit na více částí, musíme rozlišovat, zda našim úmyslem je, aby se z části pozemku stal pozemek nový, nebo nám jde jen o přenechání části pozemku k užívání. V prvním případě hovoříme o věcněprávních účincích, v druhém jmenovaném případě naše jednání nemá věcněprávní účinky. V případě prvním (věcněprávní účinky), kdy se má z části pozemku stát pozemek nový, je zapotřebí, aby nejprve došlo k oddělení pozemku a poté k vytvoření z této staré části pozemku nového. Je tomu tak proto, že **část pozemku nemůže být samostatným předmětem vlastnického práva**, ale nejprve musí dojít k právní úpravě pozemku. V druhém případě bez věcněprávních účinků se jedná například o nájem pozemku. Můžeme pronajmout část pozemku, aniž by se pronajatá část stala novým pozemkem a také se tedy nestane novým samostatným objektem občanskoprávních vztahů. Je tomu tak z toho důvodu, že povaha práva vlastníka připouští (za předpokladu, že to připouští část věci), aby se využívala (např. pronajímala) jen část věci.²¹

Předmětem evidence v katastru nemovitostí jsou pak pouze pozemky v podobě parcel dle § 2 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Existují rovněž pozemky, které nejsou parcelami, a je nutné podotknout, že ty nejsou předmět evidence a dle názoru Nejvyššího soudu nejsou ani způsobilým předmětem vlastnického práva.²²

Katastrální zákon rozlišuje různé druhy pozemků, a to orná půda, chmelnice, vinice, zastavěné plochy, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, nádvoří a ostatní plochy.²³ V souvislosti s tím rozlišujeme několik kategorií pozemků:²⁴ pozemky v zemědělském půdním fondu, lesy a stavební pozemky. Podle stavebního zákona realizovat stavbu je možné jen na pozemku v souladu s územním rozhodnutím, na základě něhož se stává pozemkem stavebním.²⁵

Pojem pozemek není totožný s pojmem půda. Profesor Eliáš v komentáři upozorňuje na to, že zákony často půdu ztotožňují s pozemkem a toto zaměňování není správné.²⁶ Uvádí, že

¹⁹ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Velký akademický komentář k občanskému zákoníku - 1. svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 486 (§ 119 občanského zákoníku).

²⁰ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Velký akademický komentář k občanskému zákoníku - 1. svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 486 (§ 119 občanského zákoníku).

²¹ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Velký akademický komentář k občanskému zákoníku - 1. svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 487 (§ 119 občanského zákoníku).

²² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. listopadu 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98.

²³ § 2 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

²⁴ HOLUB, Milan a kol. *Sousedská práva*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006, s. 43.

²⁵ HOLUB, Milan a kol. *Sousedská práva*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006, s. 43.

²⁶ Učebnice československého pozemkového práva používá pojem užívací instituty k půdě státní, nebo k půdě soukromé. Na jiných místech však autor zase použije termín užívací instituty k pozemkům bez nějakého hlubšího vysvětlení, zda termíny zaměňuje libovolně. Zatímco autorka novější literatury Pozemkové právo používá výhradně termíny užívací instituty k pozemkům.

když tyto pojmy zaměňují již samotné zákony, tak pak toto proniká i do obecného právního vědomí.²⁷ Definici pojmu pozemek občanský zákoník nevymezuje, jen stanoví, že nemovitostmi jsou pozemky. Proto si pro soukromoprávní vztahy „vypomáháme“ definicí, kterou obsahuje katastrální zákon. Půdou se pak rozumí orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a louky, pastviny, ty tvoří zemědělskou půdu a vytváří zemědělský půdní fond. Součástí zemědělského půdního fondu je kromě zemědělské půdy také půda, která není dočasně obdělávaná.²⁸

2. 3 Stavba (Ustanovení § 119 odst. 2)

Označení **stavba** není zákonodárcem blíže vysvětleno ani nijak definováno v občanském zákoníku. Výraz stavba se objevuje v různých zákonech (občanský zákoník, stavební zákon, zákon o veřejných zakázkách, zákon o dani darovací atd.).²⁹

Teorie občanského práva považuje za stavbu „výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů“. ³⁰ Musí být spojena se zemí pevným základem a být stavbou samostatnou. Ne vždy shodně chápou stavbu předpisy stavebněprávní.³¹

Stavební zákon stavbou chápe „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“³². Stavební zákon za jistých okolností hovoří o stavbě, ale rozumí tím také i její část nebo změnu dokončené stavby. Změnou dokončené stavby se pak má na mysli její nástavba, přístavba a stavební úprava. Za stavební úpravu dle § 2 odst. 5 písm. c) považujeme i zateplení pláště stavby.³³

FÁBRY, Valér a kol. *Československé pozemkové právo*. Praha: Ústav státní správy, 1981, s. 115.

DUDOVÁ, Jana. *Pozemkové právo*. Ostrava: KEY Publishing, 2007, s. 45.

²⁷ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Velký akademický komentář ke občanskému zákoníku - 1. svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 488 (§ 119 občanského zákoníku).

²⁸ § 1 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

²⁹ MELZER, Filip. Nauka o typových pojmech na příkladu pojmu stavby ve smyslu občanskoprávním. In WINTEROVÁ, Alena, DVORÁK, Jan. *Pocita Senté Radvanové ke 80. narozeninám*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009, s. 323.

³⁰ KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1. 4. aktualizované vydání*. Praha: ASPI, 2005, s. 282.

³¹ „Stavbou v občanskoprávním smyslu se rozumí výsledek stavební činnosti, tak jak ji chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů včetně práva vlastnického (nikoli tedy součást jiné věci). Stavba jako věc v právním smyslu je přitom věcí nemovitou nebo věcí movitou.“ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 2002, sp. zn. 22 Cdo 52/2002.

³² § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

³³ § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

„Stavba“ podle předpisů veřejného práva, tj. stavebněprávních předpisů, není považována za „stavbu“ pro účely občanského práva. **„Výsledek stavební činnosti – stavba ve smyslu stavebních předpisů – nemusí být stavbou ve smyslu občanského práva, ale takovou stavbou je, pokud je způsobilá být předmětem občanskoprávních vztahů.“**³⁴

Například poněkud jinak se chápe „rybník“ podle stavebních předpisů a jinak z hlediska občanského práva. **Rybník** je stavbou podle předpisu veřejného práva, není však stavbou ve smyslu § 119 odst. 2 občanského zákoníku.³⁵ Následující rozhodnutí však již uvádí, že za jistých okolností by hráz rybníka mohla být samostatnou věcí v občanskoprávním smyslu. A pak by byla i stavbou.³⁶ Podle tohoto citovaného rozhodnutí konkrétního případu, obecně nelze učinit závěr, zda rybník je samostatnou věcí v právním smyslu. Uvedené rozhodnutí stanoví, že je třeba posoudit způsob, jakým je hráz provedena.

Pokud stavba neodpovídá předpokladu v § 119 odst. 2 ObčZ, pak bude součástí pozemku. V tomto případě se bude nabývat vlastnictví přírůstkem.

Abychom určili, zda jde o stavbu v občanskoprávním smyslu, musí vykazovat určité znaky:³⁷

- a) stavba jako výsledek určité lidské činnosti
- b) samostatná materiální podstata³⁸
- c) oddělitelnost vůči okolnímu pozemku (resp. vymežitelnosti)³⁹
- d) samostatné hospodářské určení⁴⁰
- e) požadavek tzv. kompaktnosti materiálu⁴¹

Z dikce současného zákona jednoznačně plyne, že ne každá stavba je současně nemovitostí. Jestliže zákonodárce říká, že nemovitosti jsou podle platné právní úpravy pouze stavby spojené se zemí pevným základem, pak to znamená, že kromě staveb nemovitých

³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. listopadu 2003, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003.

³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. května 1998, sp. zn. 2 Cdon 1192/97.

³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. srpna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.

³⁷ MELZER, Filip. Nauka o typových pojmech na příkladu pojmu stavby ve smyslu občanskoprávním. In WINTEROVÁ, Alena, DVOŘÁK, Jan. *Pocta Sentě Radvanové k 80. narozeninám*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009, s. 326 – 331.

³⁸ K tomuto znaku níže v poznámce pod čarou.

³⁹ Tento znak lze demonstrovat na výše uvedenému případě Nejvyššího soudu ohledně rybníka. MELZER, Filip. Nauka o typových pojmech na příkladu pojmu stavby ve smyslu občanskoprávním. In WINTEROVÁ, Alena, DVOŘÁK, Jan. *Pocta Sentě Radvanové k 80. narozeninám*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009, s. 329.

⁴⁰ Tento znak vyjadřuje především požadavek, aby stavba měla samostatný hospodářský účel nezávisle na hospodářském účelu pozemku. MELZER, Filip. Nauka o typových pojmech na příkladu pojmu stavby ve smyslu občanskoprávním. In WINTEROVÁ, Alena, DVOŘÁK, Jan. *Pocta Sentě Radvanové k 80. narozeninám*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009, s. 329. K případu studny níže v poznámce pod čarou.

⁴¹ Požadavek na určité vlastnosti materiálu, z něhož je stavba zhotovena. MELZER, Filip. Nauka o typových pojmech na příkladu pojmu stavby ve smyslu občanskoprávním. In WINTEROVÁ, Alena, DVOŘÁK, Jan. *Pocta Sentě Radvanové k 80. narozeninám*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009, s. 331. Příklad tenisových kurtů níže v kapitole 2. 4. 1.

rolišujeme také **stavby movité**. Movité stavby budou ty, které nebudou se zemí spojené pevným základem. Dle občanského zákoníku za nemovitosti jsou však považovány pouze **stavby spojené se zemí pevným základem**.⁴²

Střední občanský zákoník považoval za nemovitosti stavby a v dikci ustanovení § 25 specifikoval nikoliv však dočasného charakteru. Co se rozumí **dočasnou stavbou**?⁴³ Střední občanský zákoník rozlišoval dočasné stavby na základě jejich účelu. Jedná se o stavbu, kde není dán úmysl stavebníka, aby stavba na pozemku trvale zůstala. Bude se například jednat o různé kiosky. V souvislosti s platností zásady „superficies solo cedit“ až do r. 1951 byly považovány stavby za součást pozemku, ale právě s výjimkou staveb dočasných, což odpovídá povaze jejich určení.⁴⁴

Zákon beze sporu v ustanovení § 119 odst. 2 poukazuje na nerozlučné spojení stavby s pozemkem, když stanoví „stavby spojené se zemí pevným základem“. Toto pevné spojení podle mého názoru vyjadřuje nedílnost a z této nedílnosti plyne jazykovým výkladem ustanovení § 119 odst. 2, že se jedná o součást pozemku. Navzdory tomuto ustanovení, po právní stránce je tomu jinak, neboť ustanovení § 120 odst. 2 stanoví, že podle platné právní úpravy stavba není součástí pozemku. To znamená, že v právním slova smyslu jde o dvě věci, které mohou samostatně existovat a být objektem rozličných občanskoprávních vztahů. **Předmětem občanskoprávních vztahů může být stavba v momentě, kdy existuje první nadzemní podlaží**. Postačí, že je zřejmé stavebně technické seskupení prvního nadzemního podlaží.⁴⁵ Tehdy se stává samostatnou věcí a tedy i předmětem občanskoprávních vztahů.⁴⁶

Současně je vhodné poznamenat, že pro účely občanského práva není právně relevantní to, zda bylo pořízení stavby povoleno podle předpisů administrativního práva. To, zda se jedná o tzv. černou stavbu, je právně významné pouze pro stavební právo, kde se zkoumá, zda pořízení stavby bylo povoleno dle příslušných předpisů.

2. 3. 1 Černá stavba vs. stavba neoprávněná

V souvislosti s neoprávněnou stavbou se objevuje také termín tzv. černá stavba, který je však právně irelevantní pro občanskoprávní problematiku.

⁴² Rodinné domky, garáže a inženýrské sítě podpovrchové jsou stavbami v občanskoprávním smyslu. BIČOVSKÝ, Jaroslav, HOLUB, Milan, POKORNÝ, Milan. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s. 20.

⁴³ O dočasné stavbě více v části 2. 4. 2.

⁴⁴ § 25 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, v původním znění zákona účinném ke dni 1. ledna 1951

⁴⁵ „**Nadzemní stavba zaniká a přestává být věcí ve smyslu práva tehdy, není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.**“ Citováno dle: rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. května 2003, sp. zn. 22 Cdo 2088/2001.

„... je možno vznik stavby klást do roviny s okamžikem, kdy je jednoznačně patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.“ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 1992, sp. zn. 3 Cdo 111/92.

⁴⁶ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Velký akademický komentář k občanskému zákoníku - 1. svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 488 (§ 119 občanského zákoníku).

Tento termín se používá s ohledem na stavebněprávní úpravu a jedná se o stavbu, která není povolena a je v nesouladu se stavebněprávními předpisy, resp. je s nimi nějakým způsobem v rozporu. Z administrativního hlediska je totiž rozhodné, zda stavebník měl stavební povolení, protože dle ustanovení § 129 odst. 1 písmeno b) stavebního zákona⁴⁷ stavební úřad nařídí vlastníku stavby odstranění stavby provedené bez rozhodnutí či opatření stavebního úřadu v případech, kdy takové stavební rozhodnutí či opatření si stavební zákon vyžaduje, nebo pokud stavba byla provedena v rozporu s rozhodnutím či opatřením vyžadovaným stavebním zákonem.⁴⁸

Skutečnost, že zde nebylo řádné stavební povolení, může být rozhodná i z občanskoprávní vztahy, a to pro rozhodnutí soudu o odstranění stavby dle § 135c odst. 1 ObčZ. Soud totiž musí posoudit okolnosti a určit, zda je účelné odstranit stavbu v případě, kdy zde nebylo řádné stavební povolení.⁴⁹

K této problematice se vyjadřuje **nález Ústavního soudu ze dne 24. října 2000 sp. zn. II. ÚS 325/2000:**

„Ustanovení § 135c řeší případy, kdy stavebník postaví na pozemku stavbu neoprávněně, tj. není-li k tomu z hlediska předpisů občanského práva oprávněn. Z hlediska občanskoprávního může zřídit občan stavbu především na základě práva vlastnického. Pokud tento předpoklad není splněn, jde z občanskoprávního hlediska o tzv. neoprávněnou stavbu. Podle § 135c ObčZ. se tedy rozhoduje o tom, zda má stavebník vlastnictví ke stavbě zůstat nebo zda bude se stavbou naloženo jinak v případě, že stavebník – vlastník stavby neměl potřebné občanskoprávní povolení. ...Byla-li stavba postavena bez stavebního povolení, jde o tzv. "černou" stavbu, která je sankcionována stavebními předpisy.“⁵⁰

2. 3. 2 Stavba v pojetí československého obecného zákoníku občanského z roku 1811

Za stavbu se dle výkladu k ustanovení § 297 OZO v komentáři má „každé stavební dílo do pozemku upevněné, tudíž netoliko domy a budovy vůbec (př. vyhlídková věž, altán), ale i např. ploty, hraniční zdi, kuželník, studně... sklepy aj.“⁵¹

Aby se jednalo o stavbu v pojetí OZO, muselo být splněno několik předpokladů. První z nich je podmínka **upevnění**, tzn. že jako stavba je pojmově vyloučeno cokoli, co je jen

⁴⁷ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavením řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁸ § 129 StZ, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002.

⁵⁰ Nález Ústavního soudu ze dne 24. října 2000, sp. zn. II. ÚS 325/2000.

⁵¹ ROUČEK, František. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář ke československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi – 2. díl*. Praha: Nakladatelství Linhart, 1935, s. 43 (§ 297).

položeno na pozemek nebo postaveno a není do pozemku upevněno. Citovaný komentář vylučuje jako stavbu například hlídací budky psů, které jsou na pozemek jen postaveny, nikoli upevněny.

Druhým předpokladem je, že jde o **stavbu trvalého charakteru**, tedy **nikoli stavba dočasná**. Jak říká dikce citovaného ustanovení, dle § 297 musí být „na pozemku zřízena s tím úmyslem, aby tam trvale zůstala“⁵². K tomuto je zapotřebí položit si několik otázek. Jak ale takový úmysl posoudíme? Jedná se o úmysl vlastníka pozemku, nebo toho, kdo stavbu zřídil, tj. stavebníka? Zda se jedná o stavbu trvalou (tj. s úmyslem, aby tam trvale zůstala) určíme podle zjevných okolností (účel stavby). „Jsou-li tu takové okolnosti, které by vylučovaly seznání řečného úmyslu, nejde o součásti, jinak jde o součásti nemovitosti.“⁵³ Součástmi nejsou ale stavby, které zřídí nájemce po dobu nájmu, stavby v rámci užívacího práva stavebníkovy, součástí pozemku nebudou ani stavby, kde chybí onen trvalý úmysl, který posoudíme podle účelu, př. kiosky.⁵⁴

Samozřejmě i tehdy existovaly výjimky z jinak platné zásady „superficies solo cedit“. Právní předpis tak například stanovil výjimku pro stavby zřízené podle **práva stavby** (zákon o právu stavby). Další takovou výjimkou by mohla být právě výše popsaná dočasná stavba.

2. 3. 3 Stavebník v občanskoprávním smyslu

„Vlastnictví ke stavbě nabývá stavebník v občanskoprávním smyslu, tedy ten, který stavbu uskutečnil s (právně relevantně projeveným) úmyslem mít ji pro sebe a není při tom rozhodné, komu bylo adresováno rozhodnutí o stavebním povolení.“⁵⁵

Z citovaného rozhodnutí dále vyplývá: Zřízením stavby nabývá stavebník vlastnictví původně (tedy originárním způsobem, nikoli derivativně). Vlastníkem stavby se pak stane ten stavebník, který zřizuje (staví) od počátku a má úmysl se stát jejím vlastníkem (popř. spoluvlastníkem). Pro vymezení obsahu stavebník v občanskoprávním pojetí není relevantní, kdo je účastníkem stavebního řízení a pro koho je stavební povolení určeno.⁵⁶

V praxi to zpravidla je tak, že vlastníkem stavby (a současně i stavebníkem) je ten, komu bylo rozhodnutí o stavebním povolení určeno. Může ale nastat situace, že od počátku staví

⁵² § 297 zákona č. 946/1811 Sb. z. s., obecný občanský zákoník, ve znění zákona účinném ke dni 1. ledna 1925.

⁵³ ROUČEK, František. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi – 2. díl*. Praha: Nakladatelství Linhart, 1935, s. 43 (§ 297).

⁵⁴ ROUČEK, František. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi – 2. díl*. Praha: Nakladatelství Linhart, 1935, s. 43 (§ 297).

⁵⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001.

⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001. A dále také: HOLUB, Milan a kol. *Sousedská práva*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006, s. 50.

stavbu několik osob, neuzavřeli žádnou dohodu, z okolností případu nevyplývá, že by stavba měla být ve vlastnictví jen některých z nich, pak je možné podle praxe soudů, že stavebníky v občanskoprávním smyslu jsou všechny tyto osoby.⁵⁷

Co se týče materiálu, který stavebník použil na stavbu, tak podle judikatury není relevantní pro otázku vlastnictví ke stavbě, či materiál skutečně byl použit. A taková osoba, které je skutečným vlastníkem materiálu, se automaticky nestává spoluvlastníkem stavby jen proto, že na stavbu byl použit její materiál.⁵⁸ Vlastníkem neoprávněné stavby je stavebník bez ohledu na to, či materiál byl použit na zhotovení stavby. „Z hlediska nabytí vlastnictví ke stavbě není samo o sobě rozhodné, z jakého materiálu stavebník stavěl. Jestliže použil cizího materiálu, nestává se vlastníkem materiálu bez dalšího vlastníkem, popřípadě spoluvlastníkem, takové stavby jenom tím, že na stavbu bylo použito (zcela nebo zčásti) jeho materiálu. Vlastníkem stavby se zásadně stává stavebník, bez ohledu na to, zda stavěl z vlastního nebo cizího materiálu.“⁵⁹

2. 4 Zásada „superficies solo (non) cedit“

Jádro mé diplomové práce se odráží a projevuje v podobě zásady „superficies solo non cedit“. Avšak i přes její komplikovanost a právní důsledky, které tato zásada v praxi způsobuje, je na ni v českém právu nazíráno beze změn již několik desetiletí.

Přestože je **zásada superficies solo cedit** typická pro většinu moderních evropských právních řádů, český právní řád se od ní odklonil. Pochází z římského práva a překládá se tak, že „věci nad povrch země vyčnívající se pokládají za součást pozemku“.⁶⁰ Jednoduše vyjadřuje „povrch ustupuje půdě“⁶¹. Tato zásada stanoví, že součástí pozemku je vše, co je s ním spojeno. Spojení může být jak přirozeným způsobem, tak způsobem umělým. Přirozeným způsobem je s pozemkem spojeno například rostlinstvo a způsobem umělým jsou to pak stavby⁶².

Pojetí stavby jako součásti pozemku bylo zakotveno v naší právní úpravě až do platnosti tzv. středního občanského zákoníku. **Obecný zákoník občanský považoval stavbu za nedílnou součást pozemku v právním smyslu, s dvěma výjimkami, a to právo stavby a stavby dočasné.** Ale s platností středního zákoníku občanského se již tato zásada neuplatnila

⁵⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001. A dále také: HOLUB, Milan a kol. *Sousedská práva*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006, s. 50.

⁵⁸ HOLUB, Milan a kol. *Sousedská práva*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006, s. 50.

⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. července 1999, sp. zn. 2 Cdon 1312/96.

⁶⁰ KLANG, Miloš. *Malá encyklopedie latiny v právu: slova, slovní obraty a úsloví z latiny pro právníky*. 4. doplněné vydání. Praha: Nakladatelství Linde, 2004, s. 158.

⁶¹ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář – 1. svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 485 (§ 119 ObčZ).

⁶² ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář – 1. svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 485 (§ 119 ObčZ).

pro stavby nemovité.⁶³ Platností občanského zákoníku z r. 1950 došlo k prolomení jinak dosud platné zásady a zavedení zásady „stavba není součástí pozemku“⁶⁴. V praxi to pak znamenalo, že pozemek a stavba jsou dvě samostatné věci v právním slova smyslu. Zákonodárce pak v § 155 stanovil, že vlastníkem stavby může být někdo jiný, než kdo je vlastníkem pozemku. Ve skutečnosti však bylo možné postavit stavbu na cizím pozemku jen na základě tzv. **práva stavby**. Pokud by tedy stavebník zřídil trvalou stavbu, aniž by měl takové právo, nedošlo k uplatnění zásady „superficies solo non cedit“. Jak zákon řešil situaci, když stavebník neměl právo stavby, uvádím v kapitole 4. 7. Již teď prozradím, že taková právní úprava v středním zákoníku chyběla.

Druhý odstavec rozebíraného ustanovení, který bez výhrad stanoví „stavba není součástí pozemku“, bychom však v původní podobě zákona č. 40/1964 Sb. nenašli, ten byl přidán až na základě novely č. 509/1991 Sb. Snad jen Slovensko a Litva uplatňují stejnou zásadu jak je zakotvena v naší právní úpravě.⁶⁵ Slovenská právní úprava rovněž stejným způsobem řeší vypořádání neoprávněné stavby na základě § 135c ObčZ.⁶⁶

2. 4. 1 Součást pozemku

Zákonodárce nespécifikuje, co je a co není součástí pozemku. Taková explicitní úprava v občanském zákoníku chybí. Najdeme v něm pouze definované, co je součástí věci.⁶⁷ Tato otázka je řešena buď ve zvláštních zákonech⁶⁸, nebo také ponechána na soudní doktríně. Výslovné ustanovení obsahovala ještě právní úprava ve středním občanském zákoníku: „Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde.“⁶⁹

⁶³ § 25 „Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku.“ § 26 „Pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných, jsou věci nemovité.“ Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, v původním znění zákona účinném ke dni 1. ledna 1951.

⁶⁴ § 25 z. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, v původním znění zákona účinném ke dni 1. ledna 1951.

⁶⁵ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář – 1. svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 485 (§ 119 ObčZ).

⁶⁶ § 135c zákona č. 40/1964 Zb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů:

(1) „Ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklady toho, kto stavbu zriadil (ďalej len "vlastník stavby").“

(2) „Pokiaľ by odstránenie stavby nebolo účelné, prikáže ju súd za náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku, pokiaľ s tým vlastníkom pozemku súhlasí.“

(3) „Súd môže usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby aj inak, najmä tiež zriadiť za náhradu vecné bremeno, ktoré je nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe.“

⁶⁷ „**Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být od ní odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.**“ § 120 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁸ Tak například zákon o pozemních komunikacích v § 12 vymezuje, co je součástí dálnice, silnice a místní komunikace. § 12 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Součástí pozemku nejsou povrchové a podzemní vody. § 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁹ § 25 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, v původním znění zákona účinném ke dni 1. ledna 1951.

Součástí pozemku bude vše, co je s ním pevně spojeno.⁷⁰ Součástí pozemku není stavba spojená se zemí pevným základem (to vyplývá z dikce ustanovení § 119 odst. 2 ObčZ). Stavba představuje výsledek určité činnosti a podle zákona i soudní praxe je tedy samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Pokud by stavba představovala jen ztvárnění povrchu, pak je součástí pozemku.

Při určování, co je a co není součástí pozemku, v případě, že zákon mlčí, je na místě vycházet z judikatury. Součástí pozemku jsou tak např. porosty, keře vinné révy.⁷¹ Samostatnou stavbou jsou vinohradské sklípky, studny.⁷² Soud měl možnost vyjádřit se také k povaze studny. Ta je samostatnou věcí pouze za splnění určitých podmínek, musí mít skruže, nebo být jiným způsobem zpracována. Jinak je studna součástí pozemku.⁷³ Stejně tak Nejvyšší soud judikoval povahu jeskyně. „Jeskyně je prostor vytvořený podzemní přírodou v ložisku nerostů, který není samostatnou věcí a jako takový je součástí ložiska nerostů, které tvoří její stěny, resp. vymezuje její obvod. Jde-li o ložisko nerostů vyhrazených, patří jeskyně vlastníku ložiska. Jde-li o ložisko nerostů nevyhrazených, patří vlastníku pozemku, pod jehož povrchem se nachází.“⁷⁴

Porosty, rostliny apod. budou součástí pozemku jen za předpokladu, že nedojde k jejich oddělení. Současná právní úprava explicitně neupravuje, zda je součástí pozemku i rostlinstvo na něm vzešlé. Toto ustanovení bylo pravděpodobně účelově vypuštěno a do zákoníku současného se v roce 1964 nedostalo, aby socialistické organizace a JZD mohly takto záměrně hospodařit na cizích pozemcích. Proto bylo postupně opuštěno od toho, že rostlinstvo vzešlé

⁷⁰ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář – 1. svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 494 (§ 120 ObčZ).

⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. října 1975, sp. zn. 4 Cz 68/75.

⁷² HOLUB, Milan a kol. *Sousedská práva*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006, s. 45.

⁷³ Tamtéž, s. 56. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2002, sp. zn. 22 Cdo 37/2000.

Ke studnám blíže: MELZER, Filip. *Nauka o typových pojmech na příkladu pojmu stavby ve smyslu občanskoprávním*. In WINTEROVÁ, Alena, DVOŘÁK, Jan. *Pocta Senté Radvanové ke 80. narozeninám*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009, s. 328 – 327:

„V literatuře se ohledně tohoto znaku (autor má na mysli znak materiální podstaty) objevil spor dvou soudců Nejvyššího soudu. Jednalo se o případ studny, které nemá samostatnou materiální podstatu (díra v zemi plnicí hospodářský význam studny). Spáčil zastává názor, podle kterého jde v právním styku o hospodářský účel, a nikoli o způsob stavebního provedení studny. Hospodářsky významným výsledkem stavební činnosti je nepochybně již samotné zřízení funkční studny, tedy např. vykopání či vyvrtání studny bez ohledu na případné vyzdění nebo jiné zajištění. Proto by bylo zřejmě správné považovat za předmět právních vztahů jakoukoli studnu ve smyslu vodního zákona, která může plnit svůj hospodářský účel. Naproti tomu Balák uvádí, že kromě této stránky je nutné zohlednit i to, že musí jít o hmotný předmět (res corporales); musí být tedy materiální povahy, oddělena od ostatních věcí. Proto není věcí např. vykopaná jáma, byť je užitečná. Studna jako věc proto musí být vytvořena z určité, převážně podzemní konstrukce, jež ve směru dovnitř ohraničuje prostor, jenž má být zčásti zaplněn vodou a zčásti sloužit jejímu čerpání. Nemá-li studna žádnou konstrukci, nejde o samostatnou věc, ale o součást pozemku.“ Autor článku považuje tento spor za spor o povahu znaku materiální podstaty stavby a sám se přiklání spíše k druhému názoru.

⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. května 2003, sp. zn. 22 Cdo 1181/2002.

„Jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví.“ KINDL, Milan. *Jeskyně a stavby v nich z hlediska práva soukromého*. In DAMOHORSKÝ, Milan (ed). *Pocta Jaroslavu Drobníkovi ke jeho 70. narozeninám*. Praha: PF UK, 2007, s. 71.

na pozemku, je jeho součástí. Dnes však soudní praxe vychází z toho, že pokud dojde k zapuštění kořenů, je rostlinstvo součástí pozemku.⁷⁵

Dalším tentokrát učebnicovým příkladem bývají tenisové kurty.⁷⁶ Ty podle nauky nejsou součástí pozemku, stejně jako stavba. Teorii je to argumentováno tak, že tenisové kurty ztvárňují povrch pozemku a nemohou tedy její součástí být. Jinak řečeno, v případě, že se jedná o povrchovou technickou úpravu terénu, zevnějšku či pozemku, tak pak výsledkem této činnosti je součást věci (např. již zmiňované tenisové kurty). U tenisových kurtů je vhodné se pozastavit také nad tím, kdy jde o stavbu v občanskoprávním smyslu. V případě, kdy bude splněna podmínka tzv. kompaktnosti materiálu stavby, budeme kurty považovat za stavbu (př. betonový tenisový kurt, ale antukový kurt už tuto podmínku nenaplní a stavbou není).⁷⁷

2. 4. 2 De lege ferenda

Návrh nového občanského zákoníku se součástí pozemku zabývá v ustanovení § 478 až § 479.

Na rozdíl od současného stavu je v návrhu rekodifikovaného občanského zákoníku blíže rozvedena součást pozemku. Součástí pozemku má být prostor nad povrchem i pod jeho povrchem. Co se týče staveb, podle navrhované právní úpravy stavba součástí pozemku bude, **s výjimkou staveb dočasných.**⁷⁸

Samostatnou věcí je však podzemní stavba, je-li nemovitá. Profesor Eliáš jako příklad nemovité podzemní stavby je metro.⁷⁹ Naopak ostatní podzemní stavby budou součástí pozemku, i kdyby zasahovaly pod jiný pozemek.⁸⁰ Návrh nového zákona také ošetřuje, že rostlinstvo vzešlé na pozemku je jeho součástí. Současný zákon neuvádí, jestli rostliny, které

⁷⁵ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář – 1. svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 494 (§ 120 ObčZ).

„U osiva, sadby, hnojiva a chemikálií pak odvolací soud neměl přehlédnout, že jakmile došlo k zasetí, pohnojení či postřiku, staly se tyto druhové věci součástí pozemků a o jejich trvajícím vlastnictví již hovořit nelze (srov. § 120 odst. 1 obč. zák.).“ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. března 2004, sp. zn. 29 Odo 207/2002.

⁷⁶ KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, s 282.

⁷⁷ MELZER, Filip. Nauka o typových pojmech na příkladu pojmu stavby ve smyslu občanskoprávním. In WINTEROVÁ, Alena, DVORÁK, Jan. *Posla Sentě Radvanové k 80. narozeninám*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009, s. 331.

⁷⁸ *Vládní návrh nového občanského zákoníku a důvodová zpráva k němu* [online]. [cit. 1. listopadu 2010]. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>>.

⁷⁹ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář – 1. svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 495 (§ 120 ObčZ).

⁸⁰ § 478 odst. 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.“ *Vládní návrh nového občanského zákoníku* [online]. [cit. 1. listopadu 2010]. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>>.

na pozemku vyrostou, jsou součástí pozemku, má se za to, že tomu tak je.⁸¹ V podstatě bude obsahovat úpravu shodnou s úpravou v československém obecném zákoníku občanském, kdy v případě, že „někdo“ (bez ohledu na to kdo, i osoba cizí) vysadí rostliny na (cizím) pozemku a ty zapustí kořeny, pak jsou rostliny součástí pozemku.⁸²

Za předpokladu, že rekodifikovaný občanský zákoník nabude své účinnosti, splynou pozemky a stavby dle § 119 odst. 2 občanského zákoníku (stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku), a to pouze v případě že vlastníkem pozemku a dotčené stavby budou jedna a táž persona. K tomuto § 2915 návrhu nového občanského zákoníku: „Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.“

Jinak je situace komplikovanější.⁸³ Pokud je vlastníkem stavby na pozemku osoba odlišná od vlastníka pozemku, bude se třeba řídit přechodnými ustanoveními nového občanského zákoníku⁸⁴. Ke splnutí pozemku a stavby dojde, až se uskuteční vypořádání tohoto vztahu. **Přechodná ustanovení řeší tento vztah předkupním právem,** vlastník pozemku, na němž se nachází stavba, která se nestane účinností nového občanského zákoníku součástí pozemku, má předkupní právo ke stavbě. Obdobně to platí i v opačném případě, tj. vlastník stavby má dle ustanovení § 2917 vládního návrhu občanského zákoníku předkupní právo k pozemku. Přičemž platí, že předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu („podzemní stavba, která je příslušenstvím nadzemní stavby“) na tom samém pozemku.⁸⁵

Návrh občanského zákoníku upravuje také situaci pro případ, kdy vlastník pozemku zřídil k pozemku věcné právo ve prospěch třetí osoby a ta ho nabyla ale v dobré víře, že stavba je součástí pozemku. Tato sporná otázka je řešena tak, že stavba se pokládá za součást pozemku vůči této osobě, která nabyla věcné právo v dobré víře. Zákon pak umožňuje vlastníku stavby se hojit na zřizovateli za znehodnocení svého vlastnictví formou náhrady za znehodnocení. „Bylo-li

⁸¹ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář – 1. svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 494 - 495 (§ 120 ObčZ).

⁸² Tamtéž. ROUČEK, František. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi – 2. díl*. Praha: Nakladatelství Linhart, 1935, s. 39 (§ 295).

⁸³ „**Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je v den nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí.**“ § 2916 vládního návrhu nového občanského zákoníku [online]. [cit. 1. listopadu 2010]. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>>.

⁸⁴ § 2915 a násl. tamtéž.

⁸⁵ § 2917 odst. 1 vládního návrhu nového občanského zákoníku [online]. [cit. 1. listopadu 2010]. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>>.

vlastnické právo k pozemku zcizeno třetí osobě, která byla při nabytí vlastnického práva v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. Kdo vlastnil stavbu, má vůči zciziteli právo na náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku svého vlastnického práva; byla-li stavba zatížena zástavním právem, přechází zástavní právo na pohledávku na tuto náhradu.⁸⁶

⁸⁶ § 2919 odst. 2 vládního návrhu nového občanského zákoníku [online]. [cit. 1. listopadu 2010]. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>>.

3 Institutey zakládající právo zříditi stavbu na cizím pozemku

V následujících podkapitolách této kapitoly se zabývám stavbou na cizím pozemku s ohledem na fakt, že ne vždy se totiž musí jednat o stavbu neoprávněnou ve smyslu § 135c občanského zákoníku. Je totiž zapotřebí rozlišovat nejen, zda jde o tzv. neoprávněné zřízení stavby na cizím pozemku, ale možné je i „zákonné využití cizího pozemku“. V druhém uvedeném případě je stavba na pozemku postavena oprávněně. To znamená, že v době, kdy stavebník zřídil stavbu na cizím pozemku, měl občanskoprávní titul.⁸⁷

V této kapitole se zabývám případy stavby na cizím pozemku, kdy měl stavebník oprávnění zříditi stavbu. Zde vyjmenovávám jednotlivé instituty, na základě nichž je dnes možné, aby stavba byla zhotovena na cizím pozemku. Rozebírám zde nájem a výpůjčku nemovitosti, které se postupně vyvinuly z institutů z období před rokem 1990. Věnují se zde podrobně i právu stavby, které sice není zakotveno v současném občanském zákoníku, ale vládní návrh nového občanského zákoníku se k ní vrací a vymezuje ji. **Tyto instituty lze kategorizovat** podle toho, zda se jedná o **věcné právo**⁸⁸ (např. právo stavby) či **obligační právo** (např. nájem, výpůjčka). V úvahu přichází dělení na **časově omezené** (nájemní právo, právo stavby) a **časově neomezené právo stavebníka mít na pozemku stavbu**, tomuto členění se proto věnují v kapitole čtyři.

Stručně zde vymezují uživateli instituty před rokem 1990, které ve vztahu k nonsuperficiální zásadě umožňovaly stavbu na cizím pozemku. Většina z těchto institutů se postupně transformovala, zpravidla na nájem, popř. výpůjčku nemovitostí. S ohledem na omezený rozsah práce se uživateli instituty před rokem 1990 blíže nezabývám.

3.1 Právo stavby

Úprava **obecného zákoníku občanského z roku 1811** respektovala superficiální zásadu, jinak řečeno vlastník stavby byl zpravidla vlastníkem pozemku. Ale i z této platné právní úpravy

⁸⁷ „Při posouzení otázky, zda jde o neoprávněnou stavbu ve smyslu občanského zákoníku, je třeba vycházet z právní úpravy platné v okamžiku vzniku stavby jako věci v právním smyslu.“ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. prosince 2004, sp. zn. 22 Cdo 2202/2004. Taktéž rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. února 1999, sp. zn. 2 Cdon 1031/97.

⁸⁸ Docent Mikeš v publikaci vysokoškolské učebnice občanského práva hmotného upozorňuje na to, že jelikož je výčet věcných práv taxativní a protože současná platná právní úprava právo stavby neobsahuje, tak nemůže být bez zákonné úpravy výčet rozšiřován. Příkladem uvádí, že se někdy nesprávně dovozuje možnost dohody vlastníka pozemku se stavebníkem. MIKEŠ, Jiří. Exkurz o právu stavby. In KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 427 - 428.

však existovaly výjimky.⁸⁹ Jak uvádím v podkapitolce 2. 3. 2 tak zákon o právu stavby umožnil tuto výjimku v případě, že stavebník měl věcné právo k pozemku. Tímto věcným právem je **právo stavby**, které je upraveno právním předpisem č. 86/1912 ř. z., o právu stavby⁹⁰. Právo stavby tak dovolovalo stavebníkovi, aby využil cizí pozemek.

„Pozemek může být zatížen věcným, zcizitelným a děditelným právem, míti stavbu na povrchu nebo pod povrchem půdy.“⁹¹ Muselo se však jednat o pozemky ve vlastnictví státu (popř. pozemky ve vlastnictví církve za splnění další podmínky – zemský úřad musel potvrdit, že vznik práva stavby odpovídá veřejnému zájmu), jinak takové využití nebylo možné.⁹²

K tomuto § 2 zákona o právu stavby: „Stavební právo může být založeno toliko na pozemcích státu, některé země, některého okresu, některé obce nebo některého veřejného fondu. Kostely, obročí, církevní ústavy nebo společenstva a obecně prospěšné ústavy nebo sdružení mohou zakládati stavební právo na svých pozemcích, když jest v tom kterém případě zjištěno výrokem politického zemského úřadu, že toto založení odpovídá veřejnému zájmu.“⁹³

Podle tehdejší právní úpravy dle § 6 se jednalo o věc nemovitou: „Stavební právo pokládá se za nemovitou věc, stavba na základě stavebního práva nabytá nebo zřízená za příslušenství stavebního práva.“⁹⁴ Zřízeno mohlo být je na 30 let a více, ale současně méně než 80 let.⁹⁵ Právo stavby jako věcné právo podléhalo zápisu do pozemkových knih dle § 5 zákona o právu stavby: „Stavební právo vznikne knihovním zápisem jako břímě pozemku.“⁹⁶ Nejprve byla nutná písemná smlouva a právo vzniklo zápisem do pozemkové knihy.⁹⁷

Od roku 1947 začal platit zákon nový č. 88/1947 Sb., o právu stavby. Dle něj „pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka), míti stavbu na jeho povrchu nebo pod povrchem (právo stavby). Nezáleží na tom, zda jde o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.“⁹⁸

⁸⁹ ROUČEK, František. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému občanskému zákoníku občanskému – 2. díl*. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 31 (§ 294).

⁹⁰ Zákon č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu, ve znění účinném ke dni 15. 6. 1912.

⁹¹ *Právo stavby* [online]. Epravo.cz, 15. února 2001 [cit. 14. srpna 2010]. Dostupné na <<http://www.epravo.cz/top/soudni-rozhodnuti/obcanske-pravo/pravo-stavby-1180.html>>.

⁹² MIKEŠ, Jiří. Exkurz o právu stavby. In KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 1. 4. aktualizované a doplněné vydání*. Praha: ASPI, 2005, s. 427 – 428.

⁹³ § 2 zákona č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu, ve znění účinném k 15. 6. 1912.

⁹⁴ § 6 zákona č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu, ve znění účinném k 15. 6. 1912.

⁹⁵ MIKEŠ, Jiří. Exkurz o právu stavby. In KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 1. 4. aktualizované a doplněné vydání*. Praha: ASPI, 2005, s. 427 – 428.

⁹⁶ § 5 zákona č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu, ve znění účinném ke dni 15. 6. 1912.

⁹⁷ *Právo stavby* [online]. Epravo.cz, 15. února 2001 [cit. 14. srpna 2010]. Dostupné na <<http://www.epravo.cz/top/soudni-rozhodnuti/obcanske-pravo/pravo-stavby-1180.html>>.

⁹⁸ § 1 zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby, ve znění účinném k 10. 7. 1947.

S platností tzv. **středního občanského zákoníku** se nám institut práva stavby zachoval, ale plnil spíše úlohu poplatnou své době. Právo stavby mělo sloužit k řádnému hospodaření s půdou. Ke vzniku práva stavby se vyžadoval souhlas okresního národního výboru. Právo stavby jako **věcněprávní povolení** (resp. oprávnění) k zhotovení trvalé stavby na pozemku jiného za účinnosti středního občanského zákoníku vznikalo buď ze zákona, nebo na základě úředního výroku. V úvahu přicházel i vznik na základě smlouvy, ale s ohledem na tehdejší dobu, která smluvní volnosti příliš nepřála, se vyžadoval souhlas příslušného státního orgánu („přivolení okresního národního výboru“). Stejně tak jako za platnosti OZO, i v době od 1. 1. 1951 do 31. 3. 1964 podléhalo právo stavby zápisu v pozemkové knize nebo v železniční knize, ale zápis měl pouze deklaratorní účinky. Dle ustanovení § 165 zákona o právu stavby byl zápis nutný nejen v případě, kdy toto právo vzniklo na základě smlouvy, ale i tehdy pokud bylo zřízeno zákonem, nebo úředním výrokem. Toto právo bylo možné zcizit jen se souhlasem okresního národního výboru. Zřídit ho bylo možné úplatně, nebo bezúplatně.⁹⁹

Právo stavby bylo v naší právní úpravě nahrazeno s účinností občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. právním institutem osobního užívání. Občanskoprávní institut práva stavby tedy našel uplatnění v našem právním řádu za účinnosti obecného zákoníku občanského z roku 1811 až do 31. 3. 1964. Právní úprava de lege ferenda se opět k tomuto právu stavby navrácí.

3. 2 Nájem

Nájem je svou podstatou v podstatě dalším zákonným způsobem, jak lze využít cizí pozemek. Nájemní smlouva představuje uživatelská práva odvozená od práva vlastnického.¹⁰⁰

Tento uživatelský institut sice není bezprostředním předmětem této diplomové práce, ale je zapotřebí se o něm zmínit z toho důvodu, že právě nájem může být občanskoprávním titulem k zhotovení stavby na cizím pozemku (tj. pozemku v nájmu). Jednalo by se o časově omezené právo stavebníka zřídit stavbu na pronajatém pozemku. Dále je nájem významný pro mou práci z toho důvodu, že po transformaci uživatelských práv se nájem stal opět hlavním institutem v porovnání s úpravou před rokem 1992.

Podívejme se na tento institut od počátku, v roce 1964 se nájem jako takový v zákoníku již neobjevil, zachoval se pouze nájem pozemků (§ 494). Došlo k odstranění nájmu bytu,

⁹⁹ MIKEŠ, Jiří. Exkurz o právu stavby. In KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan a kol. Občanské právo hmotné 1. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 427 – 428.

¹⁰⁰ HOLUB, Milan. *Sousedská práva*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006, s. 83- 84.

nebytových prostor i pozemků (s výjimkou zemědělských). Ustanovení § 494 ObčZ¹⁰¹ zachovává jen nájem k zemědělským pozemkům, platí na něj však přiměřeně ustanovení o přenechání nemovitosti k dočasnému užívání. I zde bylo zapotřebí, aby s nájmem souhlasil národní výbor.¹⁰² Nájem se vztahoval pouze na pozemky se zemědělským určením. Zemědělská půda s ohledem na dobu nemohla sloužit jako právo osobního užívání (§ 199 odst. 1).¹⁰³¹⁰⁴

Ostatní typy nájmu se pak přeměnily dnem 1. 4. 1964 na institut osobního užívání za splnění zákonem předpokládaných podmínek. Takže v období 1964 až 1992 byl tento institut značně degradován.¹⁰⁵

Po transformaci, se právo osobního užívání pozemku dle § 872 odst. 1 ObčZ změnilo dnem účinnosti zákona č. 509/1991 Sb. (tj. 1. 1. 1992) na vlastnictví fyzické osoby. A užívací instituty taxativně vyjmenované v § 22 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb. se transformovaly na nájem.

Současný právní řád zná institut nájmu. Nájemní smlouva se „vrátila“ do občanského zákoníku na základě novely č. 509/1991 Sb. Jedná se o obligační právo. Nájemní smlouva je upravena v § 663 a násl. ObčZ. Mimo to existuje i zvláštní úprava nájmu v zákoně č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Na rozdíl od úpravy v občanském zákoníku, která je založena vůli stran a vzniká uzavřením nájemní smlouvy, zákon o půdě vyjadřuje nájem ex lege.

Dle § 663 ObčZ nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplaty nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky. Nájemní smlouva vykazuje tyto základní pojmové znaky v případě nájmu pozemků¹⁰⁶:

- smyslem nájmu je přenechání práva užívání nebo braní užitků věci – tedy přenechání pozemku do užívání,
- předmětem nájemní smlouvy je věc individuálně určená (u nájmu pozemků je to pozemek jako individuálně určená věc),

¹⁰¹ Zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v původním znění zákona účinném k 1. 4. 1964.

¹⁰² PRŮCHOVÁ, Ivana. Užívání pozemků. In PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. Brno: Vydavatelství Masarykovy univerzity, 1996, s. 145.

¹⁰³ LAZAR, Jan. In ČEŠKA, Zdeněk (ed). *Občanský zákoník komentář - I. svazek*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1987, s. 705 (§ 198), s. 710 (§ 199).

¹⁰⁴ Co je to zemědělská půda nám v současné době stanoví ustanovení § 1 zákona č. 344/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Zemědělskou půdou rozumíme ornou půdu, chmelnici, vinice, zahrady, ovocné sady a také louky a pastviny. Stejně zemědělskou půdu definovala i tehdejší právní úprava - § 3 vyhlášky č. 23/1964 Sb., vydaná k provedení zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění účinném ke dni 1. dubna 1964.

¹⁰⁵ MIKEŠ, Jiří. Vlastnické právo ke stavbě a pozemku; neoprávněná stavba; exkurz o právu stavby. In KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 426 – 428.

¹⁰⁶ SALAČ, Josef. Nájemní smlouva. In KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 2*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2006, s. 239 – 272. DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 87 – 101.

– dočasnost a úplatnost (nájemné).

Od smlouvy o výpůjčky se liší právě svou úplatností. Občanský zákoník rozlišuje nájem obecný, nájem bytu, nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení, nájem nebytových prostor a podnikatelský nájem movitých věcí.

Předmětem nájemní smlouvy může být i nemovitost (tj. i pozemek).¹⁰⁷ Zde je třeba odlišovat, zda je o výpůjčku, či nájem (výpůjčce se věnuji v následující kapitole 3. 4). Pokud si to strany v nájemní smlouvě nevyloučí, nebo pokud si ve smlouvě přímo nevymezení, za jakým účelem má být pronajatý pozemek užíván, pak je možné zhotovit stavbu na pronajatém pozemku, ale se souhlasem pronajímatele (vlastníka pozemku). Povinností nájemce je pak pronajatý pozemek užívat tak, jak to stanoví smlouva, nebo způsobem obvyklým. V případě, že by se na pronajatém pozemku rozhodl provádět změny (např. chce zřídit stavbu), musí si dle zákona vyžádat souhlas pronajímatele. Navíc pokud by vlastníkovi pozemku jako pronajímateli vznikla zřízením stavby škoda, nebo hrozila značná škoda, mohl by za podmínek stanovených v zákoně odstoupit od smlouvy.¹⁰⁸

Lze se domnívat v souladu se zákonem, že kdyby stavebník zřídil stavbu na cizím pozemku a neměl k tomu souhlas pronajímatele, musel by věc uvést v původní stav. Lze to vyvodit z ustanovení § 681, které stanoví: „Skončí-li nájem, je nájemce povinen vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci; nebyl-li způsob užívání výslovně smluven, ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.“¹⁰⁹ Pokud však pronajímatel souhlasil s tím, aby si nájemce zřídil stavbu na pronajatém pozemku, může být pak v případě zániku nájmu věcí dohody jejich vzájemné vypořádání. V tomto případě je totiž možné, že došlo stavbou k zhodnocení pozemku a nájemce za to může požadovat kompenzaci.

„Pokud však stavebník zřídí na základě dohody s vlastníkem pozemku stavbu na pozemku, který je podle této dohody oprávněn užívat jen dočasně, ztrácí po uplynutí sjednané doby (případně po jiném způsobu zániku práva) právo mít nadále na tomto pozemku dočasně umístěnou stavbu a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může podle § 126 odst. 1 ObčZ domáhat odstranění stavby. Vlastníkovi stavby, jehož obligační právo mít na pozemku umístěnou stavbu v důsledku časového omezení tohoto práva zaniklo, nenáleží námitka proti žalobě vlastníka pozemku, že má právo mít na pozemku stavbu. Tyto zásady se uplatní i v případě, že právo, jehož obsahem je dočasné umístění stavby na pozemku, zanikne jinak. V případě, že stavebník umístí stavbu na cizím pozemku na základě nájemního práva k pozemku, které může být stranami vypovězeno, jde o zvláštní případ dočasného užívání

¹⁰⁷ HOLUB, Milan. *Sousedská práva*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006, s. 83- 84.

¹⁰⁸ Tamtéž.

¹⁰⁹ § 681 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdější předpisů.

pozemku; zanikne-li nájemní právo, zanikne též občanskoprávní oprávnění mít na cizím pozemku stavbu.¹¹⁰

3. 3 Nájem pozemků ze zákona - § 22 zákona č. 229/1991 Sb. (prodloužený nájem)

Rozdíl mezi nájmem ze zákona a nájmem dle ObčZ je především ve způsobu vzniku. Nájem dle ObčZ je nájmem smluvním. Nájem ze zákona byl způsobem jak transformovat spleť vztahů mezi vlastníky a uživateli, ale i v těchto ustanoveních byla dána přednost dohodě uživatele a vlastníka před nájmem ze zákona. Tento nájem ze zákona dle zákona o půdě je ustavením speciálním vůči příslušným ustanovením v občanském zákoníku.¹¹¹

Dle § 22 odst. 1 nájem ze zákona vznikl dnem účinnosti zákona o půdě (nebo dnem, kdy byl pozemek vydán – restitučně) na místo těchto užívacích institutů: práva družstevního užívání ke sdruženým pozemkům vlastníků, kteří nejsou členy zemědělského družstva, práva užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby, práva užívání k zajištění lesní výroby a ostatních funkcí lesa, práva bezplatného užívání rybníků, práva trvalého užívání nemovitosti ve vlastnictví státu, práva hospodaření k nemovitostem ve vlastnictví státu. Tato práva (užívací instituty) zanikla dle § 1 zákona o půdě k půdě, která tvoří zemědělský půdní fond, k obytným budovám, hospodářským budovám a k jiným stavbám, které patří k původní zemědělské usedlosti a hospodářským budovám a k jiným stavbám, které slouží k zemědělské a lesní výrobě nebo vodnímu hospodářství, včetně zastavěných pozemků.¹¹²

Mezi dosavadním uživatelem a vlastníkem zemědělského pozemku vznikl nájem ze zákona, a to v případě, že nedošlo mezi tímto dosavadním uživatelem a vlastníkem zemědělského pozemku k jiné dohodě. Tento nájemní vztah ze zákona bylo možné vypovědět k 1. říjnu běžného roku. Ze zákona vyplývá, že jiná dohoda by musela být uzavřena ještě před tím, než vznikl nájem ze zákona.¹¹³

¹¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. října 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000.

¹¹¹ PRŮCHOVÁ, Ivana. Užívání pozemků. In PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. Brno: Vydavatelství Masarykovy univerzity, 1996, s. 160 – 166.

¹¹² § 1 a § 22 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹³ HRABA, Zdeněk. Ukončení nájemního vztahu vzniklého podle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. In DAMOHORSKÝ, Milan (ed). *Pocta Jaroslavu Drobníkovi k jeho 70. narozeninám*. Praha: PF UK, 2007, s. 42 – 56.

Na tomto místě bych se ráda věnovala tzv. **prodlouženému nájmu**, jehož případy upravuje rovněž zákon o půdě.¹¹⁴

Prvním případem prodlouženého nájmu je ustanovení § 22 odst. 3, jedná se o případy, kdy na pozemku je zřízena **zahrádková nebo chatová osada** (musela existovat před 1. říjnem 1976). Výpovědní lhůta tu měla skončit dnem, kdy skončí právo dočasného užívání. Pokud se jednalo o právo dočasného užívání na dobu neurčitou, nebo trvalé užívání pozemku, skončila výpovědní lhůta dnem účinnosti zákona. **Nájemce má právo, aby mu byl nájem prodloužen až o dalších 10 let (nejdéle však do roku 2001), pokud se teda vlastník s nájemce nedohodl na něčem jiném. Nájemci je také poskytnuta ochrana tím, že po dobu trvání nájmu, má předkupní právo k pozemku.**¹¹⁵

Aby se vyvážilo to, že na jedné straně zákon poskytuje jistou míru ochrany takovému nájemci v tomto specifickém případě, tak vlastníkoví pozemku se snaží „vyhovět“ tímto způsobem: **vlastník předmětného pozemku může podat žádost u Pozemkového fondu, aby mu jeho pozemek vyměnila za jiný pozemek ve státním vlastnictví (musí tak učinit do 3 let od účinnosti citovaného zákona).** Jakási forma kompenzace je zakotvena v § 22 odst. 5: „Vlastník pozemku uvedeného v odstavci 3 a 4 má právo do tří let požádat pozemkový fond o výměnu tohoto pozemku za jiný pozemek ve vlastnictví státu. Vyměňovaný pozemek se poskytne v přiměřené výměře a kvalitě, jako byl pozemek původní, a to pokud možno v témže katastrálním území.“ V praxi jsou však problémy s tím, že není dostatek tzv. „státní nesporné půdy“¹¹⁶ pro výměnu a satisfakci dotčeného vlastníka.¹¹⁷

Druhým případem prodlouženého nájmu je § 22 odst. 4. Na pozemku jsou v užívání šlechtické stanice trvalé infrastruktury nebo pozemek slouží k šlechtění nových odrůd, pak v případě že výpověď podává vlastník, tak její lhůta neskončí dřív, než bude dosaženo účelu, pro který se pozemek používá (k čemu je pozemek užíván se posuzuje k 1. 2. 1992).¹¹⁸

¹¹⁴ PRŮCHOVÁ, Ivana. Užívání pozemků. In PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. Brno: Vydavatelství Masarykovy univerzity, 1996, s. 164 - 165.

¹¹⁵ § 22 odst. 3 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹⁶ PRŮCHOVÁ, Ivana. Užívání pozemků. In PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. Brno: Vydavatelství Masarykovy univerzity, 1996, s. 164.

¹¹⁷ PRŮCHOVÁ, Ivana. Užívání pozemků. In PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. Brno: Vydavatelství Masarykovy univerzity, 1996, s. 164.

§ 22 odst. 5 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹⁸ § 22 odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

3. 4 Výpůjčka

I předmětem výpůjčky dle judikatury může být nemovitost.¹¹⁹ Právní úprava výpůjčky v občanském zákoníku je velmi stručná. Charakteristickým rysem výpůjčky její bezplatnost a dočasnost.

„Zákon neomezuje předmět výpůjčky na movitost, a proto lze jeho ustanovení o výpůjčce aplikovat i na bezúplatné přenechání nemovitosti k užívání po dohodnutou dobu. Smlouva, jejímž obsahem je přenechání nemovitosti k dočasnému a bezúplatnému užívání, je smlouvou o výpůjčce podle § 659 a nás1. ObčZ.“¹²⁰

3. 5 Držba práva opravňující k zřízení stavby na cizím pozemku

„Oprávněný držitel práva ...může v rozsahu drženého práva zřídit na pozemku stavbu. Zřídí-li tedy oprávněný držitel pozemku (vlastnického práva k pozemku) na pozemku stavbu, nepůjde o stavbu neoprávněnou. To platí o pro případ držby jiného práva, opravňujícího k postavení stavby. Ani v případě, že vyjde najevo, že držitel pozemku není jeho vlastníkem, a tudíž zanikne i oprávněná držba, nebude možno uvažovat o neoprávněné stavbě ve smyslu § 135c ObčZ. Nebude totiž splněna podmínka, že stavebník ke zřízení stavby neměl právo.“¹²¹ Zde jen znovu připomenou, co stanoví judikatura: oprávnění zřídit stavbu se totiž posuzuje v momentě vzniku stavby.

Je na místě upozornit na skutečnost, že jestliže vlastník stavby nebude oprávněným držitelem takového práva, bude se jednat o neoprávněnou stavbu. Ale to, že není stavebník oprávněným držitelem, ještě neznamená, že by nemohl stavět subjektivně v dobré víře. Protože dobrá víra se na rozdíl od oprávněné držby nevyžaduje „se zřetelem ke všem okolnostem“.¹²² Soud pak alespoň k dobré víře přihlédne při rozhodování o neoprávněné stavbě.¹²³

¹¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 522/2001.

¹²⁰ Tamtéž.

¹²¹ HOLUB, Milan. *Sousedská práva*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006, s. 66.

Taktéž: SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 29.

¹²² SPÁČIL, Jiří. In ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta (ed). *Občanský zákoník: komentář I.*, § 1 – 459. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 720 (§ 135c).

§ 130 odst. 1 ObčZ: „**Je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným.**“

¹²³ **K dobré víře při vypořádání více v části 4. 5. 2.**

3. 6 Věcné břemeno stavby na cizím pozemku

Věcná břemena představují omezení vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného. Omezení spočívá v tom, že vlastník nemovité věci je povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva, která odpovídají věcným břemenům, jsou buď spojena s určitou nemovitostí, nebo patří určité osobě.¹²⁴

Jejich věcněprávní charakter spočívá v tom, že vážnou na nemovitosti bez ohledu na změny v osobě povinné. Zákon tuto vlastnost stanoví v § 151n odst. 2: „Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.“¹²⁵

Vznik věcných břemen k cizím pozemkům je vhodné pro řešení kanalizačních sítí, vedení telekomunikační sítě a provozovatele vodovodních řádů. Povinnost, která z toho pro vlastníka pozemku plyne je trpět omezení vyplývající z polohy a vedení potrubí. Věcněprávní charakter věcného břemene zde sehrává důležitou roli, neboť na základě § 151n odst. 2 toto omezení přechází na právní nástupce vlastníka předmětného pozemku.¹²⁶

Práce se blíže nezabývá vymezením věcného břemene, ale uvádím je do souvislosti se stavbou na cizím pozemku, tedy věcné břemeno stavby na cizím pozemku. Následující výklad je založen na judikatuře, která nejlépe ilustruje problematiku.

Judikatura Nejvyššího soudu se také zabývala problematikou podpovrchových staveb, tj. inženýrské sítě a kanalizační sítě. Nejvyšší soud ve svém rozsudku vyslovil klíčový právní názor: **„Ze zákona vyplývá, že kanalizační a vodovodní přípojky nejsou nadále součástí pozemku, ve kterém jsou umístěny. Proto i kanalizační přípojku zřízenou na cizím pozemku lze za podmínek uvedených v § 135c ObčZ projednat jako neoprávněnou stavbu.“**¹²⁷

Zde soud judikoval, že kanalizační přípojka není součástí pozemku a je samostatnou věcí v občanskoprávním smyslu. Dle názoru Nejvyššího soudu naplňuje i všechny znaky, aby byla stavbou v občanskoprávním smyslu.

Další judikatura k tématu:

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. února 2001, sp. zn. 22 Cdo 1819/99:

¹²⁴ § 151n ObčZ, ve znění pozdějších předpisů. HOLUB, Milan a kol. *Sousedská práva*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006, S. 107.

¹²⁵ § 151n odst. 2 ObčZ, ve znění pozdějších předpisů. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 12. června 2001, sp. zn. 5 A 31/99-24. HOLUB, Milan a kol. *Sousedská práva*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006, S. 109.

¹²⁶ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 12. června 2001, sp. zn. 5 A 31/99-24.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. února 2001, sp. zn. 22 cdo 1819/99.

¹²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. listopadu 2003, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003.

Plynárenské podniky mají právo zřizovat na cizích pozemcích plynovodní sítě, ale jen v rozsahu, který umožňuje rozhodnutí o přípustnosti stavby. Obdobně to platí i pro elektrická vedení. Povinnost pro vlastníka nemovitosti vyplývá z věcného břemene, které vázne na takové nemovitosti. Věcné břemeno spočívající v právu zřídít na cizím pozemku plynovodní síť a také je provozovat vzniká na základě stavebního povolení (až jeho právní mocí). Soud v tomto rozsudku rozhodoval o odstranění neoprávněné stavby dle § 135c ObčZ.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. října 2006, sp zn. 31 Cdo 691/2005:

Silniční správní orgány dnes praktikují to, že zřizují věcné břemeno pro vedení komunikace na cizím pozemku.

„Nelze vyloučit, že místní komunikace může být stavbou, a tedy samostatnou věcí ve smyslu občanskoprávním, a že právní vztahy k ní nemusí být totožné se vztahy k pozemku, na němž byla zřízena. Této možnosti nasvědčuje i § 17 odst. 3 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, dle něž „jestliže byla zřízena stavba dálnice, silnice nebo místní komunikace na cizím pozemku a vlastníku této stavby se prokazatelně nepodařilo dosáhnout majetkoprávního vypořádání s vlastníkem pozemku, je příslušný speciální stavební úřad oprávněn na návrh vlastníka stavby zřídít věcné břemeno, které je nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě a to za jednorázovou náhradu ve výši, která podle zvláštního předpisu náleží za vyvlastnění“. Z tohoto ustanovení vyplývá, že zákon rozlišuje vlastnictví pozemků pod komunikacemi (s výjimkou komunikace účelové) od vlastnictví samotné komunikace, a tudíž je na tyto pozemní komunikace, tj. dálnice, silnice a místní komunikace, třeba v zásadě pohlížet jako na samostatné předměty právních vztahů.“¹²⁸

V tomto rozsudku se Nejvyšší soud odchýlil od názoru vysloveného v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 52/2002.¹²⁹ V tomto rozsudku vyjádřil Nejvyšší soud právní názor, že místní komunikace není stavbou ve smyslu občanskoprávních předpisů. Zatímco nyní se odchyluje a uvádí, že místní komunikace může být stavbou v občanskoprávním smyslu.

To, zda místní komunikace bude stavbou v občanskoprávním smyslu, záleží na posouzení kompaktosti materiálu stavby.¹³⁰ V případě, že lze povrch místní komunikace odstranit, aniž by byl poškozen, bude se jednat o stavbu samostatnou.¹³¹

¹²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. října 2006, sp zn. 31 Cdo 691/2005.

¹²⁹ „Místní komunikace jsou druhem pozemku a představují určité ztvárnění či zpracování jeho povrchu. Nemohou být současně pozemkem a současně stavbou ve smyslu občanskoprávním jako dvě rozdílné věci, které by mohly mít rozdílný právní režim.“ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 2002, sp. zn. 22 Cdo 52/2002.

¹³⁰ MELZER, Filip. Nauka o typových pojmech na příkladu pojmu stavby ve smyslu občanskoprávním. In WINTEROVÁ, Alena, DVORÁK, Jan. *Pocť Sentě Radvanové ke 80. narozeninám*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009, s. 331.

¹³¹ MELZER, Filip. Nauka o typových pojmech na příkladu pojmu stavby ve smyslu občanskoprávním. In WINTEROVÁ, Alena, DVORÁK, Jan. *Pocť Sentě Radvanové ke 80. narozeninám*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009, s. 331.

3. 7 Zvláštní dohoda jako inominátní kontrakt¹³²

Postavit stavbu na cizím pozemku dle autorů citované publikace může i dohoda uzavřená mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby. Takovou dohodu občanský zákoník nezná, proto by se jednalo o inominátní smlouvu.

Docent Mikeš v publikaci vysokoškolské učebnice občanského práva hmotného upozorňuje na to, že jelikož je výčet věcných práv taxativní a protože současná platná právní úprava právo stavby neobsahuje, tak nemůže být bez zákonné úpravy výčet rozšiřován. Příkladem uvádí, že se někdy nesprávně dovozuje možnost dohody vlastníka pozemku se stavebníkem.¹³³

Podle mého názoru je však taková dohoda možná, neboť podle § 51 ObčZ je možné uzavřít nepojmenovanou smlouvu s ohledem na smluvní volnost. Podmínkou je, že obsah smlouvy neodporuje obsahu a účelu zákona. A protože právo stavby jako věcné právo současná právní úprava nezná, taková dohoda by byla v souladu se zákonem.

3. 8 Právní úprava *de lege ferenda* (právo stavby *de lege ferenda*)

Právo osobního užívání se v právní úpravě od 1. 1. 1992 neobjevuje, stejně jako vymizelo právo stavby, které právní úprava neobsahuje v podstatě již od 1. 4. 1964.

Rekodifikovaný občanský zákoník se vrací k institutu práva stavby v ustanovení § 1106 a násl. Návrh nového občanského zákoníku s tímto tradičním institutem znovu počítá. Jedná se o věcné právo k cizím věcem. Důvodová zpráva vysvětluje, proč se zákon nepoužívá označení stavební právo, ale hodlá se vrátit k výrazu právo stavby. Je tomu tak zejména proto, že označení stavební právo by mohl být matoucí s ohledem na stavební zákon.¹³⁴

Dle navrhované úpravy může být pozemek zatížen právem stavby, které náleží stavebníkovi. Obsah oprávnění stavebníka spočívá v možnosti mít stavbu nad povrchem nebo pod povrchem pozemku. Právo stavby je dle návrhu nové úpravy věc nemovitá. Tím se rozšiřuje současné chápání termínu nemovitost.¹³⁵ Právo stavby dle důvodové zprávy a dikce návrhu

¹³² BIČOVSKÝ, Jaroslav, HOLUB, Milan, POKORNÝ, Milan. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s. 65.

¹³³ MIKEŠ, Jiří. Exkurz o právo stavby. In KNAPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1. 4. aktualizované a doplněné vydání*. Praha: ASPI, 2005, s. 427 - 428.

¹³⁴ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku [online]. [Cit. 26. října 2010]. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/uvodni-stranka.html>>.

¹³⁵ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku [online]. [Cit. 26. října 2010]. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/uvodni-stranka.html>>.

zákonu bude možné právo stavby zřídit pouze k celé stavbě (nikoli k části stavby).¹³⁶ „Právo „mít stavbu“ zahrnuje buď právo stavbu na pozemku ještě nezastavěném nově vybudovat, anebo již zřízenou stavbu převzít a „mít“ (zejména za účelem rekonstrukce, modernizace a dalšího využití).“¹³⁷

Jedná se o právo děditelné. Nelze toto právo zřídit k pozemku, který je již zatížen zástavním právem nebo je zatížen jiným právem, které je v rozporu s účelem stavby. Právo stavby bude možné zřídit max. na 99 let, tedy jako právo dočasné. Právo stavby se získá smlouvou a vznikne pak až zápisem do veřejného seznamu. Právo (časově omezené) stavby se také nabývá vydržením a rozhodnutím orgánu veřejné moci, pokud tak stanoví zákon. V posledním jmenovaném případě se právo rovněž zapíše do veřejného seznamu. Bude ho možné sjednat buď za úplatu, nebo bezúplatně.¹³⁸

Zákonodárce dává stavebníkovi stejná práva jako by náležela vlastníkovi. Nedohodnou-li se strany jinak, pak podle nové právní úpravy má vlastník pozemku předkupní právo k právu stavby a totéž platí i opačně, jinak řečeno stavebník má předkupní právo k pozemku.¹³⁹

Dle důvodové zprávy je hlavním významem práva stavby zhodnocení pozemku, protože ten po uplynutí doby vlastně bude náležet vlastníkovi pozemku. Protihodnotou tomuto bude právo stavebníka na náhradu za zhodnocení vlastnictví pozemku.¹⁴⁰

3. 9 Právní užívací instituty k pozemkům před rokem 1990

Docent Drobník definuje užívací práva jako **„právní prostředky, na jejichž základě jiná osoba než vlastník užívá a drží (má v detenci) pozemek jako věc. ...výkon užívacího oprávnění vlastníka pozemku se přenáší na jinou osobu.“**¹⁴¹

V případě, kdy má jiná osoba než vlastník užívací právo, tak vlastník v té době nedisponuje tímto oprávněním užívat pozemek (výkon vlastníka práva se přerušuje) a právní

¹³⁶ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku [online]. [Cit. 26. října 2010]. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/uvodni-stranka.html>>.

¹³⁷ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku [online]. [Cit. 26. října 2010]. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/uvodni-stranka.html>>.

¹³⁸ § 1106 – 1112 vládního návrhu občanského zákoníku. *Vládní návrh nového občanského zákoníku* [online]. [Cit. 1. listopadu 2010]. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>>.

¹³⁹ § 1106 – 1112 vládního návrhu občanského zákoníku. *Vládní návrh nového občanského zákoníku* [online]. [Cit. 1. listopadu 2010]. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>>.

¹⁴⁰ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku [online]. [Cit. 26. října 2010]. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/uvodni-stranka.html>>.

¹⁴¹ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztková – IFEC, 2007, s. 87 – 101.

řád poskytuje ochranu oprávněnému z užívacího práva před protiprávními zásahy i před samotným vlastníkem takového pozemku.¹⁴²

S ohledem na zásadu „stavba není součástí pozemku“, která se v naší zemi uplatňovala již s účinností tzv. středního občanského zákoníku a následně byla pak potvrzena i občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb., se zde v období 1948 až 1990 vytvořila celá řada užívacích institutů k pozemkům. Cílem těchto institutů bylo „zspolečensitit užívání půdy při zachování soukromého pozemkového vlastnictví.“¹⁴³ Takový právní stav přál režimu doby, kdy od 50. let minulého století docházelo k postupnému odlučování soukromého vlastnického práva k půdě a užívání půdy.¹⁴⁴

„Právo stavět na cizím pozemku se však v průběhu padesátých až sedmdesátých let stalo součástí řady pozemkověprávních užívacích institutů a na nich založených právních vztahů. Případy neoprávněných staveb v této době řešil jednak občanský zákoník, jednak hospodářský zákoník.“¹⁴⁵

V období socialismu bylo vyvíjeno úsilí podřídit individuální soukromé vlastnictví pod státní zájem. Subjektem užívání státní půdy byl pouze stát a individuální vlastnictví bylo důsledně separováno. Zájem státu při užívání státní půdy uskutečňovali tzv. správci. V rámci znárodnování půdy byly vytvořeny užívací instituty, ale jejich obsahem nebylo jen oprávnění uživatele k výkonu užívacího práva, ale uživatel byl povinován realizovat obsah užívacího práva, tj. „přisvojovat si užitnou hodnotu půdy“¹⁴⁶.

Ze soukromého vlastnictví převažovala forma tzv. holého vlastnictví, kdy vlastník v období socialismu nebyl uživatelem půdy, ale oprávnění z toho plynoucí vykonávala socialistická organizace. Právo vlastníka bylo podstatně omezeno na úkor socialistické společnosti, která měla zájem na přisvojování užitné hodnoty půdy.¹⁴⁷

Družstva a další socialistické organizace byly subjektem socialistického společného vlastnictví, jejich vlastní potřeby stát zajišťoval na základě práva trvalého užívání a dočasného užívání.¹⁴⁸

¹⁴² DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 87 – 101.

¹⁴³ PRŮCHOVÁ, Ivana. Užívání pozemků. In PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. Brno: Vydavatelství Masarykovy univerzity, 1996, s. 139.

Také: FÁBRY, Valér. *Československé pozemkové právo*. Praha: Ústav státní správy, 1981, s. 93.

¹⁴⁴ FÁBRY, Valér. *Československé pozemkové právo*. Praha: Ústav státní správy, 1981, s. 108 – 114.

¹⁴⁵ PEKÁREK, Milan. Stavba na cizím pozemku. In PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. Brno: Vydavatelství Masarykovy univerzity, 1996, s. 121 – 124.

¹⁴⁶ FÁBRY, Valér. *Československé pozemkové právo*. Praha: Ústav státní správy, 1981, s. 108 – 114.

¹⁴⁷ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 90.

¹⁴⁸ FÁBRY, Valér a kol. *Československé pozemkové právo*. Praha: Ústav státní správy, 1981, s. 73.

Na otázku, z jakého důvodu se tedy vytvořilo v období 1948 až 1990 takové množství užívacích institutů, odpovídá Dr. Valér Fábry takto: „...výstavba socialismu při zachování soukromého pozemkového vlastnictví. Druhá hlavní příčina je spojena s vytvořením státního socialistického pozemkového vlastnictví,¹⁴⁹ jehož realizace je založena na užívání půdy socialistickými organizacemi i občany na základě užívacích institucí.“¹⁵⁰ V druhém případě jednoduše řečeno šlo o to, že stále více půdy patřilo státu a proto bylo nutné, aby se nějakým způsobem realizovala užitná hodnota půdy ve vlastnictví státu.

Užívací instituty, užívání půdy socialistickými organizacemi, kolektivizace zemědělských družstev,¹⁵¹ znárodnování půdy, holé vlastnictví,¹⁵² po roce 1990 pak transformace užívacích institutů a zásada „stavba není součástí pozemků“¹⁵³ jsou faktory, které způsobily současné spory ohledně staveb na cizím pozemku také s ohledem na restituční nároky. Na místě je však vhodné upozornit také na tu skutečnost, že současné případy jsou také důsledkem špatné evidence pozemků minulého právního režimu. Problém je především s ohledem na sdružování pozemků, s jejichž evidencí si nikdo zvláště nelámá hlavu, tak dnes nejsou vždy jasné vlastnické hranice, jednoduše také proto, že ani nejsou v katastru evidovány, nebo nejsou evidovány řádně.¹⁵⁴

Užívací instituty rozlišujeme v první řadě podle toho, zda mohly vzniknout jen ke státním pozemkům, nebo pak k pozemkům v soukromém vlastnictví. Převažovaly instituty k pozemkům v soukromém vlastnictví. V úvahu také přichází dělení podle uživatelů (státní organizace, nestátní

¹⁴⁹ Za zmínku stojí, že existovaly tři formy vlastnictví: státní, družstevní (tyto dvě tvořily společné, socialistické vlastnictví) a osobní. KNAPP, Viktor, PLANK, Karol. *Učebnice československého občanského práva – 2. svazek*. Praha: Orbis, 1965, s. 12.

¹⁵⁰ FÁBRY, Valér. *Československé pozemkové právo*. Praha: Ústav státní správy, 1981, s. 114.

¹⁵¹ Tento proces v podstatě představoval sdružování půdy soukromých vlastníků do JZD, soukromí rolníci tak nuceně museli vstoupit do družstva a jemu odevzdat svou půdu. Podle zákona č. 49/1959 Sb. o jednotných zemědělských družstvech, v původním znění zákona účinném ke dni 1. října 1959, musel člen družstva povinně sdružit jeho pozemky (§ 23, 24). JZD se pak stala uživatelem těchto sdružených pozemků.

¹⁵² Družstevníkům (rolníkům), kteří vstoupili do JZD a tímto sdružili svůj pozemek ke společnému užívání, zůstalo zachováno jejich vlastnictví. Družstvo se vlastníkem půdy nestalo. Avšak všechna oprávnění vyplývající z vlastnického práva vykonávala socialistická organizace. Vlastníkům (rolníkům) zůstalo jen to „holé vlastnictví“. Citováno dle: KNAPP, Viktor, PLANK, Karol. *Učebnice československého občanského práva – 2. svazek*. Praha: Orbis, 1965, s. 14.

Výraz holé vlastnictví se používá pro označení postavení pozemků v soukromém vlastnictví. Vlastník pozemku byl ve výkonu oprávnění vyplývajících z vlastnického práva omezen socialistickou organizací, která měla k pozemku právo časově neomezené. Vlastníkovi tak zůstalo „jen“ to pouhé vlastnictví bez oprávnění. Proto holé vlastnictví. Citováno dle: PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo ČSSR*. Brno: UJEP PF, 1984, s. 53.

¹⁵³ „Kdyby byla zachována zásada „superficies solo cedit“, nebyly by družstevní stavby postavené na půdě člena družstva vlastnictvím družstevním, nýbrž by se staly vlastnictvím toho člena. JZD by tedy nemohlo stavět pro sebe a v zájmu zemědělského družstevnictví. Kraviny, vepřince a jiné stavby pořízené společným úsilím všech družstevníků by se staly soukromým majetkem jednotlivých rolníků, čímž by byla posilována soukromovlastnická složka v našem zemědělském družstevnictví.“ Tak uvádí dobová publikace a z ní jednoznačně plyne, že zásada superficies solo non cedit byla příznačná pro tehdejší socialistický stát. Citováno dle: KNAPP, Viktor a kol. *Učebnice občanského a rodinného práva. – 1. svazek*. Praha: Orbis, 1953, s. 121.

¹⁵⁴ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář – 1. svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 486 (§ 119 ObčZ).

socialistické organizace a občané).¹⁵⁵ Mezi užívací práva, která mohla vzniknout jen k pozemkům ve státním vlastnictví, patří: svěření pozemků do správy (užívání) státní socialistické organizace, právo trvalého užívání nestátními socialistickými organizacemi a právo osobního užívání pozemků, dále pak dočasné užívání (to však mohlo vzniknout i k půdě, která je ve vlastnictví družstevních a jiných nestátních socialistických organizací – proto je lépe ji řadit na pomezí).¹⁵⁶ Užívací instituty k pozemkům v soukromém vlastnictví: právo družstevních užívání pozemků, právo užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby, právo užívání k zajištění lesní výroby, právo bezplatného užívání rybníků, nájem zemědělských pozemků, náhradní užívání pozemků. Někde na pomezí obou kategorií je a i výše zmíněné dočasné užívání.¹⁵⁷

¹⁵⁵ FÁBRY, Valér. *Československé pozemkové právo*. Praha: Ústav státní správy, 1981, s. 114 – 117.

¹⁵⁶ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 89 - 90.

¹⁵⁷ Kategorizace dle DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 87 – 101.

4 Právní úprava neoprávněné stavby (resp. stavba na cizím pozemku) a způsoby vypořádání

Existencí diskutovaného ustanovení § 120 odst. 2 ObčZ vzniká v praxi potřeba řešit případy střetu vlastnického práva vlastníka pozemku a vlastnického práva vlastníka stavby a upravit obsah práv a povinností mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby. **Současný občanský zákoník se zabývá explicitně jen řešením neoprávněné stavby zhotovené na cizím pozemku, tzn. bez občanskoprávního titulu k jejímu zhotovení. Ustanovení § 135c ObčZ nabízí tři v úvahu přicházející způsoby řešení, kterým se věnuji ve své práci níže.**

Otázkou však je, zda jediné ustanovení (§ 135c ObčZ) v občanském zákoníku, které problematiku řeší, je dostačující a pokrývá všechny skutečnosti, které mohou nastat? Tuto otázku si pokládám a budu se snažit na ni najít odpověď právě v této klíčové kapitole. Ale již teď je zřejmé, že **občanský zákoník výslovně neřeší případ, kdy stavba na cizím pozemku je oprávněná.**

4. 1 Neoprávněná stavba

Neoprávněná stavba je stavba zhotovená na pozemku někým, kdo k tomu nemá právo. Neoprávněností se rozumí to, že stavebník nemá žádný občanskoprávní titul k postavení stavby na cizím pozemku (např. vlastnické právo, stavěl bez svolení vlastníka pozemku). Občanskoprávním důvodem však není stavební povolení.¹⁵⁸

Co se rozumí stavbou pro účely občanskoprávní úpravy, vysvětluji v části 2. 3 své diplomové práce.¹⁵⁹

Oprávněním bude zpravidla vlastnické právo, nebo věcné břemeno či právo obligační. Jedná-li se o stavbu oprávněnou, tak na uspořádáních právních poměrů mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem, lze aplikovat ustanovení § 126 odst. 1 ObčZ, nebo požadovat vydání bezdůvodného obohacení na základě § 451 ObčZ. Druhý způsob vypořádání oprávněné stavby je možný, pokud jde o tzv. časově neomezené právo.

¹⁵⁸ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. ledna 2007, sp. zn. 3 Ans 3/2006. Obdobně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. května 2003, sp. zn. 22 Cdo 2261/2001.

¹⁵⁹ K tomu je třeba dodat, že stavbou pro účely ustanovení § 135c ObčZ se rozumí stavba nemovitá, tj. spojená se zemí pevným základem bez ohledu na to, zda se jedná o tzv. černou stavbu.

V případě, že se však jedná o stavbu neoprávněnou, tak zákon nabízí způsob vypořádání v ustanovení § 135c ObčZ.

„Při posuzování otázky, zda jde o neoprávněnou stavbu ve smyslu občanského zákoníku, je třeba vycházet z právní úpravy platné v okamžiku vzniku stavby jako věci v právním smyslu.“¹⁶⁰

Dle názoru Nejvyššího soudu stavba, kterou zřídila socialistická organizace před 1. 1. 1992, se nepovažuje za neoprávněnou stavbu ve smyslu ustanovení § 135c ObčZ.¹⁶¹ Od toho postoje se však Nejvyšší soud již odklonil: Pokud byla stavba postavena socialistickou organizací na cizím pozemku od účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. a byla zřízena od počátku neoprávněně, tak se vztahy posoudí podle § 135c ObčZ.¹⁶² Zde je nezbytné poukázat na to, že oprávněnost se posuzuje podle právní úpravy v době vzniku stavby, ale vypořádání se řídí podle platného práva v době rozhodování soudu.¹⁶³

Jedině jestliže jde o neoprávněnou stavbu, můžeme aplikovat § 135c ObčZ. Neoprávněná stavba musí být neoprávněnou od samého počátku. Podle názoru Nejvyššího soudu se nejedná o neoprávněnost, pokud titul (důvod) později odpadl. Nastane-li situace, kdy později oprávněnost odpadne, tak nepřichází v úvahu použít ustanovení § 135c ObčZ.¹⁶⁴ Jedná se o tzv. časově omezené právo, kdy aplikujeme ustanovení § 126 odst. 1 ObčZ (o tom viz níže).

Rozhodnutí soudu o neoprávněné stavbě zakládá práva a povinnost účastníkům řízení, konstituuje hmotněprávní obsah vztahu mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby.¹⁶⁵

4. 2 Časově omezené právo stavebníka mít stavbu na cizím pozemku

Může nastat situace, kdy na pozemku bude stát cizí stavba, ale nepůjde o stavbu neoprávněnou ve smyslu ustanovení § 135c ObčZ. Oprávnění stavebníka mít stavbu na cizím pozemku bylo na počátku dáno na základě časově omezeného práva.

¹⁶⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. února 1999, sp. zn. 2 Cdon 1031/97.

¹⁶¹ Tamtéž.

¹⁶² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. února 2005, sp. zn. 31 Cdo 606/2004: „Vypořádání stavby postavené před 1. 1. 1992 podle § 135c odst. 1 občanského zákoníku platného po 1. 1. 1992“.

¹⁶³ I. Existence stavby jako neoprávněné se posuzuje podle právní úpravy občanského zákoníku platné v době vzniku stavby. II. Způsob vypořádání mezi stavebníkem neoprávněné stavby a vlastníkem pozemku, na němž je stavba postavena, se řídí platným zněním občanského zákoníku v době rozhodování soudu o vypořádání.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. dubna 2001, sp. zn. 22 Cdo 2392/99.

¹⁶⁴ „Zřídí-li stavebník na základě dohody s vlastníkem pozemku stavbu na pozemku, který je podle této dohody oprávněn užívat jen dočasně, je povinen po uplynutí sjednané doby stavbu odstranit (§ 126 odst. 1 ObčZ.).“

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. července 1999, sp. zn. 2 Cdon 240/97.

¹⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. listopadu 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99. Obdobně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002.

Oprávněnost bude dána – sice časově omezeným – ale přesto právem stavebníka stavět na cizím pozemku. Zatímco **jako neoprávněnou stavbu může považovat a posuzovat pouze tu, která je neoprávněná již od samého počátku.** V případě časově omezeného práva, tu byla na začátku oprávněnost, ale pak důvod odpadl. Takže jestliže je stavba na pozemku postavena oprávněně, a později důvod oprávněnosti odpadl, nejedná se o neoprávněnou stavbu.¹⁶⁶

Jedná se o skutečnost, kdy je uzavřena dohoda mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem, která zaručuje přenechání pozemku stavebníkovi, aby ten mohl na pozemku zřídit stavbu. Jestliže z obsahu předmětné dohody vyplývá, že přenechání pozemku stavebníkovi je časově omezeno – musí být od počátku jasné, že stavba je zřízena jen dočasně – tak po uplynutí doby stanovené ve smlouvě, musí být stavba odstraněna. Stavebník pak zhotovuje stavbu s vědomím, že jeho oprávnění je časově omezené. **Proto jakmile právní důvod odpadne, je povinností stavebníka v souladu s takovým časově omezeným právem, stavbu odstranit. Vlastník pozemku se může po uplynutí doby domáhat odstranění stavby, jelikož stavebník pak zasahuje do jeho vlastnického práva. Nemůže však žalovat na základě ustanovení § 135c ObčZ, není to případ neoprávněné stavby, protože stavba nebyla od počátku neoprávněná. Titul tu byl, ale později oprávněnost odpadla. V úvahu tak přichází aplikovat ustanovení § 126 odst. 1.**¹⁶⁷

K tomuto judikatura uvádí:

„Lze poukázat i na skutečnost, že v občanském právu se uplatňují principy právní jistoty a ochrany dobré víry. Pokud účastníci uzavřou smlouvu, jejímž obsahem je přenechání pozemku ke zřízení stavby na časově omezenou dobu, vycházejí nutně z toho, že po uplynutí této doby bude stavba odstraněna a práva vlastníka pozemku budou po odpadnutí omezení, vyplývajících ze smlouvy, opět obnovena ("pružnost" vlastnictví).“¹⁶⁸

Takové časově omezené právo může spočívat například v nájemním právu k pozemku nebo je jím také právo stavby v pozemku.¹⁶⁹ Právu stavby se pak podrobně věnují v kapitole 3. 1 viz výše. Co se týče nájemního práva, tak k tomu se vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp zn. 22 Cdo 1997/2000:

„V případě, že stavebník umístí stavbu na cizím pozemku na základě nájemního práva k pozemku, které může být stranami vypovězeno, jde o zvláštní případ dočasného

¹⁶⁶ SPÁČIL, Jiří. In ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta (ed). *Občanský zákoník: komentář I.*, § 1 – 459. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 719 – 723 (§ 135c).

¹⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. října 2000, sp zn. 22 Cdo 1997/2000. Nález Ústavního soudu ze dne 2. dubna 2001, sp. zn. IV. ÚS 22/01.

¹⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. července 1999, sp zn. 2 Cdon 240/97: „Zřídil-li stavebník na základě dohody s vlastníkem pozemku stavbu na pozemku, který je podle této dohody oprávněn užívat jen dočasně, je povinen po uplynutí sjednané doby stavbu odstranit.“

¹⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. ledna 2009, sp. zn. 22 Cdo 1120/2006.

užívání pozemku. Zanikne-li nájemní právo, zanikne též občanskoprávní oprávnění mít na cizím pozemku stavbu.¹⁷⁰

Sluší se seznámit i se stanoviskem diametrálně odlišným. Rozhodovací praxe soudu je jednotná v tom, že v případě oprávněné stavby nepřichází v úvahu použití ustanovení § 135c ObčZ. Vlastník pozemku se může domáhat ochrany prostřednictvím § 126 odst. 1 ObčZ v případech, kdy občanskoprávní důvod v okamžiku zřízení stavby zde byl, ale toto právo zaniklo, protože bylo časově omezeno. Tento názor je převažující, ale lze se setkat i s názorem opačným, který však není v praxi aplikován. Podle protichůdného názoru je možné aplikovat na tyto případy analogicky ustanovení § 135c odst. 3 ObčZ. „Analogie ustanovení § 135c odst. 3 ObčZ podle § 853 ObčZ je na místě proto, že je-li možná úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem neoprávněné stavby, tím spíše je to v případě tzv. oprávněné stavby, zvláště byla-li se souhlasem vlastníka pozemku (zákona) kolaudována.“¹⁷¹

4. 3 Časově neomezené právo mít stavbu na cizím pozemku

Judikatura Nejvyššího soudu se také ve své praxi setkává s případy, kdy stavebník postavil stavbu na cizím pozemku na základě časově neomezeného práva.

Takovým časově neomezeným právem může být zejména vlastnické právo, právo odpovídajíc věcnému břemeni a právo osobního užívání (do 31. 12. 1991).¹⁷²

Pod tuto kategorii spadá stavba zřízená socialistickou organizací dle zákona např. na základě práva trvalého užívání dle § 158 zákona č. 141/1950 Sb.¹⁷³

Opět se nejedná o případ neoprávněné stavby, neboť stavebníkovi v době, kdy stavěl, svědčil občanskoprávní důvod. Právní problém nastává v momentě, kdy toto časově neomezené právo zaniklo, protože se změnila právní úprava, jak uvádí výše citované rozhodnutí Nejvyššího soudu. Lze poukázat na to, že změna právní úpravy není jediným způsobem, jak časově neomezené právo může zaniknout, dále je třeba např. připomenout zánik tohoto práva na základě rozhodnutí soudu, nebo zánik dohodou. Tato situace by se dala jednoduše označit jako „oprávněná stavba na cizím pozemku“.

¹⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. října 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000

¹⁷¹ CHALUPA, Luboš. K odstranění tzv. „oprávněné stavby“ na cizím pozemku. *Právní rádce*, 2001, č. 7, s 17.

¹⁷² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. října 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000.

¹⁷³ CHALUPA, Luboš. K odstranění tzv. „oprávněné stavby“ na cizím pozemku. *Právní rádce*, 2001, č. 7, s 17.

„Socialistická právnická osoba může si zřídit a mít vlastní stavbu na pozemku, který jí byl odevzdán do trvalého užívání.“ § 158 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, v původním znění zákona účinném ke dni 1. ledna 1951.

Tím pádem za takto daných okolností dochází dle judikatury Nejvyššího soudu ke konkurenci dvou „relativně samostatných a nezávislých režimů vlastnictví“, a to režim vlastnického práva vlastníka pozemku versus práva stavebníka ke stavbě na vlastníkově pozemku.¹⁷⁴

Nejvyšší soud v případě těchto skutečností vylučuje použití ustanovení § 126 odst. 1. Odůvodňuje to dle mého úsudku správně tím, že to není případ protiprávního zásahu a stavebník by měl mít stejnou právní ochranu jako vlastník pozemku (je chráněn nejen stavebník, ale i jeho právní nástupci).¹⁷⁵ Stejně tak aplikovat ustanovení § 135c o stavbě na cizím pozemku je vyloučeno, neboť díkce zákona hovoří o tom, že stavbu zřídí někdo, kdo k tomu nemá právo. Opět tedy ani toto ustanovení nedopadá na tento případ. V úvahu připadá pouze použití ustanovení § 451 o bezdůvodném obohacení. K tomuto způsobu řešení pak více v kapitole 4. 6.

4. 4 Vlastnická žaloba § 126 odst. 1 občanského zákoníku

Právní úprava stavby na cizím pozemku nepodléhá tradičnímu řešení na základě vlastnické žaloby. Pro tyto případy zákon obsahuje úpravu speciální, a to ustanovení § 135c ObčZ.

Mým cílem je v následujícím výkladu těchto dvou ustanovení (§ 126 odst. 1 a 135c) vysvětlit vztah mezi nimi, který je základem jejich správné aplikace.

V případě, že žádáme (naším cílem je) odstranění neoprávněné stavby na pozemku (resp. uspořádání tohoto kolizního vztahu), tak žalujeme na odstranění stavby na základě ustanovení § 135c. Ustanovení § 135c pokrývá jen případy staveb nemovitých.¹⁷⁶ **Ustanovení § 135c je ve vztahu *lex specialis* k ustanovení § 126 odst. 1.**¹⁷⁷ V případech, kdy se stavba nepovažuje za stavbu neoprávněnou od počátku (kdy jde o neoprávněnou stavbu, vysvětluji v kapitole 4. 1, aplikujeme § 126 odst. 1.

¹⁷⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. března 2007, sp. zn. 22 Cdo 746/2007: „Zřídil-li stavebník stavbu na cizím pozemku na základě časově neomezeného práva, které později zaniklo, není vlastník pozemku oprávněn domáhat se jejího odstranění, a to ani proti právnímu nástupci stavebníka.“

¹⁷⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. března 2007, sp. zn. 22 Cdo 746/2007.

¹⁷⁶ FIALA, Josef, KINDL, Milan a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 240.

¹⁷⁷ K tomuto názoru se vyjadřuje Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 6. prosince 2001, sp. zn. 22 Cdo 1090/2000:

„Ustanovení § 135c je speciální k § 126 odst. 1 obč. zák., ve kterém je upravena ochrana vlastnictví a z kterého vychází jednak žaloba na vydání věci (žaloba reivindikační), jednak žaloba zápůrčí (negatorní), kterou se vlastník domáhá ochrany proti jiným neoprávněným zásahům než těm, které spočívají v neoprávněném zadržování cizí věci, a odstranění následků těchto zásahů.... zákonodárce vyňal režim neoprávněné stavby z dosahu § 126 odst. 1 obč. zák....“

„Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje.“¹⁷⁸

Předpoklady pro aplikaci ustanovení § 126 odst. 1 ObčZ:

Jestliže se tedy vlastník dotčeného pozemku domáhá ochrany svého vlastnického práva vůči stavebníkovi prostřednictvím ustanovení § 126 odst. 1 občanského zákoníku, musí být splněny dvě podmínky:

1. V prvním případě se nesmí jednat o stavbu neoprávněnou dle § 135c (časově omezené právo mít na pozemku stavbu)

2. Za druhé, z procesního hlediska dle rozhodovací praxe soudů žalobce se musí domáhat odstranění stavby, to znamená, že žalobní petit nezní na vyklizení pozemku, ale bude znít na odstranění stavby (v případě, kdy úmysl žalobce je odstranit stavbu)¹⁷⁹

Aby byla splněna první výše jmenovaná podmínka, musí existovat stavebníkovo oprávnění ke zřízení stavby, to může spočívat v oprávnění obligatorního charakteru, pak by mohlo být založeno třeba nájemní smlouvou (která může být vypovězena). Jedná se o situaci, kdy oprávněnost stavby je pouze dočasná, tedy od počátku je zřejmé, že stavba je na pozemku zřízena na základě časově omezeného práva stavebníka. Poté právní důvod odpadl a je třeba se situací vypořádat. To je případ, kdy budeme aplikovat ustanovení § 126 odst. 1 ObčZ.¹⁸⁰ Lze se setkat i s názorem, že aplikovat § 126 odst. 1 ObčZ je možné také tehdy, jestliže stavebník vykonává své vlastnické právo ke stavbě v rozporu s dobrými mravy. Rozporem s dobrými mravy se má na mysli to, že stavba je neudržovaná a neužívaná, dále jedná-li o černou stavbu.¹⁸¹

K podmínce druhé, žalobní petit nemůže znít na vyklizení pozemku (pokud je úmyslem žalobce odstranit stavbu), neboť by jinak ani nebyl vykonatelným titulem. **„Nemovitou stavbu nelze z pozemku, na kterém je umístěna, přemístit jinam; v úvahu připadá pouze její odstranění, jehož se dosáhne provedením demoličních prací. Proto vlastník pozemku, na kterém je umístěna stavba, jejímž vlastníkem je někdo jiný, se může (nejde-li o neoprávněnou stavbu ve smyslu § 135c ObčZ) domáhat ochrany svého vlastnického**

¹⁷⁸ § 126 odst. 1 ObčZ, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷⁹ „Nemovitou stavbu nelze z pozemku, na kterém je umístěna, přemístit jinam; v úvahu připadá pouze její odstranění, jehož se dosáhne provedením demoličních prací. Proto vlastník pozemku, na kterém je umístěna stavba, jejímž vlastníkem je někdo jiný, se může (nejde-li o neoprávněnou stavbu ve smyslu § 135c obč. zák.) domáhat ochrany svého vlastnického práva podle § 126 odst. obč. zák. žalobou na odstranění stavby, lze vykonat podle § 350 o. s. ř., který upravuje výkon rozhodnutí provedením prací a výkonů.“ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. května 1999, sp. zn. 2 Cdon 1396/96.

¹⁸⁰ „V případě, že stavebník umístí stavbu na cizím pozemku na základě nájemního práva k pozemku, které může být stranami vypovězeno, jde o zvláštní případ dočasného užívání pozemku. Zanikne-li nájemní právo, zanikne též občanskoprávní oprávnění mít na cizím pozemku stavbu.“ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. října 2000, sp. zn. 1997/2000.

¹⁸¹ CHALUPA, Luboš. K odstranění tzv. „oprávněné stavbě na cizím pozemku“. *Právní rádce*, 2001, č. 7, s. 17.

práva podle § 126 odst. ObčZ žalobou na odstranění stavby.¹⁸² Důvod tedy spočívá v předpisech občanského práva procesního.¹⁸³ Judikatura Nejvyššího soudu se jednoznačně shoduje na tom, že se žalobce nemůže domáhat odstranění nemovité stavby žalobou, jejíž žalobní návrh zní na vyklizení pozemku, neboť takový rozsudek by nebylo možné vykonat.

Jednoduše řečeno, pokud vlastník pozemku chce odstranit stavbu, musí žalovat na odstranění stavby, i přestože aplikujeme ustanovení § 126 odst. 1, které stanoví pouze to, že vlastník „se zejména může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje“. Toto ustanovení se sice zmiňuje jen o věci, z toho plyne movité i nemovité, a nijak neomezuje formulaci žalobního petitu, ale to však podle praxe soudů znamená, že žalobce v petitu žaloby požaduje vydání věci jen v případě movité věci, a to i přestože to ustanovení § 126 blíže nekonkretizuje a neomezuje.

„Soudy by ve svých rozhodnutích formulaci „vydat“ nemovitosti neměly používat, mají-li na mysli vyklizení nemovitosti. ... Procesní právo totiž hovoří o vydání věci jen ve vztahu k movitým věcem ... Jak vyplývá i z § 340 a násl. o. s. ř., z nemovitosti lze vyklidit jen fyzické osoby a movité věci, nikoliv však stavby, které jsou nemovitostmi.“¹⁸⁴

To znamená, že co se týče žalobního návrhu, který stanoví vyklizení z nemovitosti, tak ten lze dle § 340 a násl. o. s. ř. vykonat jen v případě, že se jedná o věci, které lze z nemovitosti vyklidit, tak například skládku na pozemku, nebo stavbu movitou jako je mobilní WC.¹⁸⁵ Dle judikatury je to zcela zřejmé, neboť se vlastník pozemku nemůže domáhat vyklizení stavby jako nemovitosti z pozemku, ale jediný možný způsob je její odstranění. Vyklidit je možné jen movitou věc.¹⁸⁶

4. 5 Způsob vypořádání dle § 135c občanského zákoníku

§ 135c občanského zákoníku:

- (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 vlastníku pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí.“

¹⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. května 1999, sp. zn. 2 Cdon 1396/96.

¹⁸³ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. května 1999, sp. zn. 2 Cdon 1396/96.

¹⁸⁵ FIALA, Josef, KINDL, Milan a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 240.

¹⁸⁶ FIALA, Josef, KINDL, Milan a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 240 – 241.

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

Toto speciální ustanovení se použije jen za určitých podmínek, **v první řadě se musí jednat o stavbu neoprávněnou, dále pak o stavbu samostatnou a v poslední řadě musí jít o věc nemovitou (spojenou se zemí pevným základem).**

Aplikace tohoto ustanovení přichází v úvahu pouze za předpokladu, že stavba je neoprávněná, to znamená, že od počátku tady neexistovalo oprávnění stavebníka. V praxi může nastat případ, kdy dojde k uzavření dohody mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku, k této dohodě dojde až po zhotovení stavby a její obsah umožní existenci stavby, pak rozhodovací praxe soudu stanoví, že již z principu nepřichází v úvahu žaloba dle § 135c ObčZ. Pokud by došlo následně ke sporu, aplikujeme již ustanovení § 126 odst. 1 ObčZ.¹⁸⁷

Na místě je třeba zdůraznit, že sice judikatura umožňuje aplikovat ustanovení § 135c i na případy, kdy jde o stavbu nesamostatnou (vždy však musí být nemovitá). Respektive je možné použít žalobu dle odstavce prvního a třetího (na odstranění stavby, anebo na uspořádání poměrů jinak, zejména zřízením věcného břemene) např. při rozhodování o neoprávněném zřízení plotu, vodovodní i kanalizační přípojky.¹⁸⁸

Z hlediska názorů nauky i praxe je konstrukce tohoto ustanovení shledána jako problematická a značně nevyhovující. Ne vždy je teorie za jedno s praxí. Dalo by se říct, že způsob formulace narušuje právní jistotu zejména vzhledem k tomu, že se v teorii i praxi objevují zcela rozdílné názory, jakým způsobem toto ustanovení aplikovat.¹⁸⁹

4. 5. 1 Vlastnické žaloby podle § 135c ObčZ¹⁹⁰

Na základě ustanovení o neoprávněné stavbě existují zvláštní druhy vlastnických žalob. Je to žaloba negatorní, v případě, kdy žalobce žádá odstranění stavby, která ruší klidný výkon vlastnického práva vlastníka k pozemku.

Druhým typem žaloby je žaloba na přikázání vlastnictví ke stavbě vlastníkovu pozemku. Rozhodnutí pak zakládá práva a povinnosti, soud v případě úspěchu žalobce, konstituuje vlastnické právo ke stavbě.

¹⁸⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. listopadu 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99. SPÁČIL, Jiří. In ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKAROVÁ, Marta (ed). *Občanský zákoník: komentář I.*, § 1 – 459. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 720 (§ 135c).

¹⁸⁸ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Velký akademický komentář k občanskému zákoníku - 1. svazek.* Praha: Linde Praha, 2008, s. 612 (§ 135c ObčZ).

¹⁸⁹ JEHLIČKA, Oldřich, MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. K některým aktuálním otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby. *Právní rozhledy*, 1997, č. 12, s. 604 – 610.

¹⁹⁰ BIČOVSKÝ, Jaroslav, HOLUB, Milan, POKORNÝ, Milan. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu.* Praha: Linde, 2002, s. 62 – 63.

Poslední žalobou by mohla být žaloba o zřízení věcného břemene dle odstavce třetího. Tu může podat i stavebník (musí to být vlastník stavby, ne nájemce).¹⁹¹

4. 5. 2 Problém č. 1, okolnost zda stavebník byl v dobré víře a okolnost, proč vlastník pozemku nebránil jednání stavebníka, pokud si byl vědom, že stavebník nemá žádné oprávnění

Prvním problémem tohoto ustanovení je to, že zcela opomíná zohlednit okolnost, zda stavebník byl v dobré víře ohledně práva zřídit stavbu na cizím pozemku. Stejně tak toto ustanovení neformuluje situaci, kdy vlastník pozemku nezabránil nějakým způsobem, resp. nejednal vůči počínání stavebníka, ač věděl či si byl vědom toho, že stavebník nemá žádné oprávnění.

Podle profesora Eliáše se toto ustanovení vztahuje jen na případy, kdy stavebník jednak nemá právo zřídit stavbu na cizím pozemku, ale současně také není v dobré víře. Obecně se však v pochybnostech presumuje, že stavebník byl v dobré víře a na žalobci, resp. vlastníku pozemku, je, aby nesl důkazní břemeno ohledně toho, že stavebník byl ve zlé víře, protože v pochybnostech se předpokládá dobrá víra.¹⁹²

Rozhodovací praxe soudů „pouze“ přihlíží k dobré víře. To znamená, že půjde o neoprávněnou stavbu podle § 135c, i když stavebník byl v dobré víře.¹⁹³ Lze poukázat na skutečnost, že zde se diametrálně rozchází názor profesora Eliáše s tím, jak rozhodují soudy i s autory výše citovaného článku „Sousedská práva“. Profesor Eliáš ve výše citovaném komentáři na str. 612 uvádí, že ustanovení § 135c o neoprávněné stavbě se aplikuje pouze tehdy, pokud stavebník nemá právo stavět na cizím pozemku a pokud není v dobré víře. Výkladem a *contrario* dovodíme, že pokud tedy je v dobré víře, neaplikujeme toto ustanovení podle výslovně vzato brané dikci názoru profesora Eliáše. Zatímco rozhodovací praxe a autoři Holub, Bičovský, Spáčil jsou toho názoru, že zákon dobrou víru opomíná, proto k ní pouze přihlédneme při řešení způsobu uspořádání, ale aplikujeme § 135c, i přestože stavebník byl v dobré víře, že staví po právu. Zde odkazují např. na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. června 2003, sp. zn. 22 Cdo 880/2003.¹⁹⁴

¹⁹¹ SPÁČIL, Jiří. In ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta (ed). Občanský zákoník: komentář I., § 1 – 459. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 721.

¹⁹² ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). Velký akademický komentář k občanskému zákoníku - 1. svazek. Praha: Linde Praha, a. s., 2008, s. 612 (§ 135c občanského zákoníku).

¹⁹³ HOLUB, Milan a kol. *Sousedská práva*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006, s. 67.

¹⁹⁴ Dále také: usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. července 2005, sp. zn. 22 Cdo 178/2005.

Dikce toho ustanovení sice nerozlišuje **dobrou víru stavebníka**, ale podle judikatury je třeba brát v úvahu takové jednání stavebníka.¹⁹⁵ Soudy přihlížejí zejména k tomu, zda rodina stavebníka sídlí v předmětné stavbě. Avšak nesmíme zapomínat, že účelem tohoto ustanovení je dle mého úsudku ochrana vlastníka pozemku. Proto nebyl-li stavebník v dobré víře ohledně neoprávněnosti stavby, je vždy zapotřebí posoudit na prvním místě odstranění neoprávněné stavby.¹⁹⁶ Odstranění stavby ale dle judikatury Nejvyššího soudu nesmí být v rozporu s dobrými mravy.¹⁹⁷ Dle mého úsudku je dobrá víra stavebníka promítnuta v možnosti zřízení věcného břemene dle odstavce třetího ustanovení § 135c ObčZ.

„Při posuzování případů tzv. neoprávněných staveb, k jejichž zřízení došlo úmyslným protiprávním jednáním stavebníka, tak musí být ochrana vlastnických práv majitele pozemku prioritní. Pokud tento princip respektován nebude, má to nejen dopady na samotného vlastníka, ale na celou společnost, v níž se vytváří povědomí o "výhodnosti" nedodržování práv ostatních se všemi nežádoucími důsledky. Vzhledem k tomu nelze mít za to, že by v zájmu společnosti byla ochrana takového "neoprávněného" stavebníka. Na straně druhé je v zájmu společnosti, aby i v těchto případech nedocházelo ve vztahu ke stavebníkovi k nadměrně tvrdým, a tedy obecně neakceptovatelným řešením. O postupu podle § 135c odst. 1 občanského zákoníku proto třeba uvažovat vždy tehdy, neexistují-li na straně tohoto stavebníka důvody zvláštního zřetele hodné.“¹⁹⁸

Stejně tak je třeba si uvědomit a posoudit okolnost, kdy vlastník pozemku ač věděl o neoprávněné stavbě, nejednal. Soud v takovém případě přihlíží k tomu, proč se vlastník pozemku brání až po určité době, jaká doba od realizace stavby uplynula a proč se nesnažil zabránit dokončení stavby u stavebního úřadu.¹⁹⁹

4. 5. 3 Problém č. 2, je zákonem závazně stanovená posloupnost?

Toto ustanovení nám nabízí určitý způsob vypořádání vztahu mezi vlastníkem stavby a stavebníkem. A právě s tím se objevují i značné pochybnosti. **Druhý okruh problému: nemusí být zcela jasné, zda postup, který toto ustanovení nabízí, je co do své posloupnosti závazný, nebo zda vlastník pozemku může rovnou žalovat na přikázání stavby do svého**

¹⁹⁵ V úvahu je třeba vzít to, zda stavebník byl v dobré víře, nebo naopak si byl vědom toho, že zřizuje stavbu na pozemku, která je cizí. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. července 2005, sp. zn. 22 Cdo 178/2005.

¹⁹⁶ Nález Ústavního soudu ze dne 25. ledna 2005, sp. zn. III. ÚS 455/2003:

„Při posuzování případů neoprávněných staveb, k jejichž zřízení došlo úmyslným protiprávním jednáním stavebníka, je povinností soudů brát v úvahu, že v zájmu společnosti není ochrana takového "neoprávněného" stavebníka, ale majitele pozemku. O postupu podle § 135c odst. 1 občanského zákoníku proto třeba uvažovat zpravidla vždy, a výjimku mohou tvořit případy, kdy na straně stavebníka existují důvody hodné zvláštního zřetele.“

¹⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002.

¹⁹⁸ Nález Ústavního soudu ze dne 25. ledna 2005, sp. zn. III. ÚS 455/2003

¹⁹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002.

vlastnictví, nebo tato možnost přichází v úvahu, až když není odstranění stavby účelné? „Klíčová otázka je, zda jednotlivé způsoby řešení protiprávního stavu, který vznikl zřízením neoprávněné stavby na cizím pozemku tak, jak jsou upraveny v § 135c ObčZ, mají – podobně jako je tomu při vypořádání podílového spoluvlastnictví podle § 142 ObčZ – zákonem závazně stanovené pořadí či nikoliv?“²⁰⁰

Chtěl tak zákonodárce vyjádřit i jejich **posloupnost**? Domnívám se, že jde však jen o otázku hypotetickou a teoretickou. Teorie i praxe jsou za jedno v tom, že posloupnost jednotlivých možností řešení - tak jak jsou za sebou stanoveny zákonem – není závazná. Autoři článku „K některým aktuálním otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby“ uvádí, že podle tohoto názoru se vlastník pozemku může rovnou domáhat i přikázání pozemku do svého vlastnictví, aniž by tomu předcházela žaloba o odstranění, nebo dokonce se rovnou může dožadovat vypořádání dle odstavce třetího.²⁰¹ Shodně k tomu také: „...je na něm (vlastníkovi pozemku), aby si zvolil nejvhodnější variantu a domáhal se řešení v souladu s ní.“²⁰²

4. 5. 4 Taxativně stanovené způsoby vypořádání

Podívejme se na to, jaký způsob vypořádání zákonodárce v citovaném ustanovení nabízí:

1. V prvé řadě zákonodárce umožňuje odstranění neoprávněné stavby, a to na návrh vlastníka pozemku a na náklady vlastníka stavby.

Zákonodárce tento způsob vypořádání umístil na první místo, před ostatní možností úpravy kolizního vztahu, neboť tak nejlépe vyjádřil ústavně zaručenou ochranu vlastnického práva. V tomto případě soud podle výslovné dikce zákona může (tedy nemusí takto rozhodnout) rozhodnout, že stavbu je zapotřebí odstranit. Kritérium pro, aby soud rozhodl o odstranění stavby, je účelnost.

Účelnost představuje **objektivní kritérium**, které je na uvážení soudu (volní úvaha). Zákon stanoví, že stavbu není možné odstranit pouze tam, kde to není účelné (druhý odstavec první věta citovaného ustanovení). Účelnost se měří objektivně, tedy s přiměřením ke všem okolnostem konkrétní kauzy. Judikatura upozorňuje na to, že soud při své diskreční pravomoci musí zvážit, jestli takové odstranění v konkrétním případě není v rozporu s dobrými mravy. „Soud přihlíží zejména k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, k tomu, zda vlastník stavby a jeho rodina ve stavbě bydlí či nikoliv, jaký je rozsah zastavěného pozemku, zda vlastník stavby věděl, že staví na cizím pozemku či naopak, zda stavěl

²⁰⁰ JEHLIČKA, Oldřich, MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. K některým aktuálním otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby. *Právní rozhledy*, 1997, č. 12, s. 604.

²⁰¹ JEHLIČKA, Oldřich, MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. K některým aktuálním otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby. *Právní rozhledy*, 1997, č. 12, s. 604 – 610.

²⁰² FIALA, Josef, KINDL, Milan a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 242.

v dobré víře, že mu pozemek patří a teprve dodatečně podle geodetického zaměření a podle provedené opravy zjistil opak. Soud musí v těchto případech porovnat hospodářskou a jinou ztrátu, která by odstraněním stavby vznikla, se zájmem na dalším využití stavby. Je třeba přihlédnout i k důvodům, pro které vlastník pozemku řádně nezakročil proti neoprávněné stavbě v době její realizace a pokud vlastník pozemku o neoprávněné stavbě věděl, též k době, která od zřízení stavby uplynula. Nelze předvídat všechny okolnosti, které bude nutno při rozhodování o neoprávněné stavbě vzít v úvahu. Soud musí pečlivě přihlédnout ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, a vzniklou situaci komplexně zhodnotit.²⁰³

Dle dikce zákona je možné rozhodnout o odstranění neoprávněné stavby jen na základě návrhu vlastníka dotčeného pozemku. Shodně se k tomuto vyjadřuje i judikatura.²⁰⁴

2. Pokud však není odstranění stavby účelné, pak soud stavbu přikáže do vlastnictví vlastníka pozemku, a to za náhradu, a za předpokladu, že s tím vlastník pozemku souhlasí.

Nyní se dostávám k druhému způsobu vypořádání, který je však také **nejvíce diskutabilní a názory v praxi i nauce se diametrálně rozcházejí**. Není totiž zřejmé z dikce zákona, zda může vlastník pozemku přímo žádat o přikázání stavby do svého vlastnictví bez toho, aby se nejprve domáhal dle odstavce prvního odstranění stavby. Názory judikované soudy i postoje právní nauky se zde rozcházejí a jedná se o nejdiskutovanější problém citovaného ustanovení.

Profesor Eliáš uvádí v komentáři²⁰⁵, že v případě, kdy soud zhodnotí případ tak, že stavbu není možné účelně odstranit (ke kritériu účelnosti viz výše), tak soud nemůže tuto žalobu zamítnout, ale také ani nemá pravomoc přikázat žalobci stavbu proti jeho vůli, ale musí postupovat dle profesora Eliáše na základě tohoto ustanovení odstavce třetího. Tento názor je podpořen i praxí soudů. Je to mu tak zejména proto, že kdyby došlo k zamítnutí návrhu na odstranění stavby, tak by vztahy mezi účastníky byly nevypořádány, takto se k tomuto vyjádřil Ústavní soud v nálezu Ústavního soudu ze dne 25. ledna 2005, sp. zn. III. ÚS 455/03.²⁰⁶

Názory se rozcházejí také na to, zda nastane-li situace, kdy odstranění stavby není účelné, zda pak soud může rozhodnout dle odstavce druhého pouze tedy na základě návrhu vlastníka

²⁰³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002. Obdobně: usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. září 2007, sp. zn. 22 Cdo 5500/2007.

²⁰⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. prosince 2001, sp. zn. 22 Cdo 1090/2000.

²⁰⁵ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Velký akademický komentář k občanskému zákoníku - 1. svazek*. Praha: Linde Praha, 2008, s. 614 (§ 135c) občanského zákoníku).

²⁰⁶ **V tomto rozhodnutí se mimo jiné uvádí, že „věcné břemeno lze zřídit i bez návrhu, protože by v důsledku zamítnutí návrhu na odstranění části stavby zůstaly vztahy mezi účastníky neuspořádány“.** Nález Ústavního soudu ze dne 25. ledna 2005, sp. zn. III. ÚS 455/03.

pozemku, nebo takový procesní návrh není třeba a soud může rozhodnout i bez návrhu - samozřejmě pouze za splnění podmínky, že s tímto žalobce souhlasí? K této problematice se věnuje i článek autorského kolektivu v Právních rozhledech, ti poznamenávají, že naštěstí v praxi je tomuto problému předcházeno tak, že žalobce nejčastěji uvede žalobní petit na odstranění stavby a současně k tomu petit in eventum, kde žaluje na přikázání stavby do svého vlastnictví v případě, kdy soud vyloučí možnost první, tj. odstranění stavby.²⁰⁷

V jednom z rozsudků Nejvyššího soudu je k tomuto řečeno, že: **„Řízení o vypořádání neoprávněné stavby je řízením, kde z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky a kde tedy soud není vázán návrhem účastníků (§ 153 odst. 2 o. s. ř.), pokud soud dospěje k závěru, že žalobcem navržené vypořádání není přijatelné, musí upravit vztah mezi účastníky i jiným způsobem, vyplývajícím z § 135c ObčZ.“**²⁰⁸ Shodně k tomuto zastává stanovisko JUDr. Spáčil ve svém článku Stavby na cizím pozemku.²⁰⁹

Jiné rozhodnutí k tomu však rozlišně judikovalo, že rozhodnutí podle § 135c odst. 2 ObčZ lze vydat jen na základě návrhu vlastníka pozemku.²¹⁰

Nadevší pochybnost je však zajisté to, že přikázat vlastnictví ke stavbě vlastníku pozemku soud může bez ohledu na vůli vlastníka stavby - tedy osoby, která neoprávněně zasáhla do vlastnického práva vlastníka pozemku. Stejně tak je zcela zřejmé, že aby soud mohl takto učinit, vlastník pozemku musí s přikázáním stavby do svého vlastnictví vždy souhlasit.²¹¹

3. Dle odstavce třetího citovaného ustanovení: „Soud může upořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak.“

Zákon pak demonstrativně uvádí takový způsob uspořádání, když stanoví „zejména“ zřídit věcné břemeno ke stavbě na úkor vlastníka pozemku. Z tohoto třetí způsobu vypořádání vztahů mezi vlastníkem pozemku a stavby plyne značná volnost úvahy soudu.

²⁰⁷ JEHLIČKA, Oldřich, MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. K některým aktuálním otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby. *Právní rozhledy*, 1997, č. 12, s. 604 – 610.

²⁰⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. listopadu 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99. Obdobně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002.

Dle ustanovení § 153 o. s. ř. „soud může překročit návrhy účastníků a přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se domáhají, jen tehdy, jestliže řízení bylo možno i bez návrhu, nebo jestliže z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky.“

²⁰⁹ SPÁČIL, Jiří. Stavba na cizím pozemku. *Soudní rozhledy*, 2004, roč. 10, č. 4, s. 125.

Shodně k tomuto stanovisku také HOLUB, Milan a kol. *Sousedská práva*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006, s. 64.

Shodně také: SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, s. 29.

Obdobně také v: FIALA, Josef, KINDL, Milan a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 242.

²¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. prosince 2001, sp. zn. 22 Cdo 1090/2000.

²¹¹ FIALA, Josef, KINDL, Milan a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 240 – 241.

Návrh dle odstavce třetího může dle názoru Nejvyššího soudu podat i vlastník neoprávněné stavby.²¹² Stavebník však nemůže podat návrh na vypořádání dle § 135 odst. 1 a 2.²¹³ Soud také může dospět k závěru, že nejsou splněny předpoklady pro postup podle odstavce třetího, nejsou dány podmínky pro zřízení věcného břemene, proto návrh stavebníka zamítne. Ale vlastník pozemku může požadovat, aby soud rozhodl o odstranění stavby, nebo mu ji přikázal do svého vlastnictví.²¹⁴

Objevují se názory, dle kterých vlastník pozemku může rovnou žádat o vypořádání vztahu dle odstavce třetího, opačné postoje pak uvádí, že je zapotřebí nejprve žádat o uspořádání podle předchozích odstavců. V každém případě pak, kdyby vlastník podal žalobní návrh na uspořádání kolizního vztahu dle odstavce třetího, musel by specifikovat způsob vypořádání dle ustanovení § 79 odst. 1 o. s. ř.²¹⁵

Opačný názor než výše jmenovaný (pod bodem dvě), kdy Nejvyšší soud judikoval, že z § 135c vyplývá určitý způsob uspořádání vztahu a soud není návrhem vázán a musí rozhodnout i jiným způsobem dle odstavce třetího zastává doktor Jehlička, docent Mikeš a profesor Švestka. Jejich názor zní, že, pokud vlastník pozemku jako žalobce nepodá návrh na postup podle odstavce třetího, ale podá petit podle odstavce druhého na přikázání stavby do svého vlastnictví, tak by nebylo možné dojít k vypořádání dle odstavce třetího bez podnětu vlastníka pozemku: **„Lze se tedy klonit k řešení, že pokud by k postupu podle § 135c odst. 3 ObčZ nedal podnět sám vlastník pozemku, nemělo by vůbec přicházet v úvahu řešení, podle kterého by stavebník v rámci řízení zahájeno na základě žaloby vlastníka pozemku podle § 135c odst. 2 ObčZ dosáhl více práv, než doposud měl. Lze soudit, že újma takto vzniklá vlastníkovu pozemku nemůže být dostatečně vyvážena přiznanou náhradou za zřízení věcného břemene.“²¹⁶**

Autoři tohoto názoru se rozcházejí s doktorem Spáčillem, když zastávají postoj, podle kterého je možné, že soud zamítne návrh vlastníka pozemku podle § 135c odst. 2 ObčZ na přikázání vlastnictví ke stavbě (podle nich nemůže soud zřídit věcné břemeno na úkor vlastníka pozemku) a pak může nastat stav, kdy soud vedle sebe zachová paralelné vlastnické právo vlastníka pozemku a současně i vlastnické právo stavebníka. Argumentují to takto: **„Sluší se poznamenat, že tento právní vztah není v rozporu se současným platným ustanovením § 120 odst. 2 ObčZ, který oddělené vlastnictví pozemku**

²¹² FIALA, Josef, KINDL, Milan a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 240 – 241.

²¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. prosince 2001, sp. zn. 22 Cdo 1090/2000.

²¹⁴ Rozsudek nejvyššího soudu ze dne 6. prosince 2001, sp. zn. 22 Cdo 1090/2000.

²¹⁵ JEHLIČKA, Oldřich, MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. K některým aktuálním otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby. *Právní rozhledy*, 1997, č. 12, s. 606.

²¹⁶ JEHLIČKA, Oldřich, MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. K některým aktuálním otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby. *Právní rozhledy*, 1997, č. 12, s. 607.

připouští.²¹⁷ Není však takové rozhodnutí v rozporu s principem právní jistoty? **Zatímco Spáčil výslovně uvádí, že k takovému závěru soud nikdy dojít nemůže a vždy musí rozhodnout o uspořádání alespoň podle § 135 odst. 3. Jediný v úvahu přicházející důvod pro odmítnutí žaloby je, podle jeho stanoviska, situace, kdy se vůbec nejedná o neoprávněnou stavbu.**²¹⁸

4. 5. 5 Nabytí vlastnictví pozemku proti vůli stavebníka?

K tomuto způsobu řešení kolizního vztahu je třeba ještě doplnit, že **pozemek dotčeného vlastníka pozemku je možné také přikázat do vlastnictví vlastníka stavby. Judikatura k tomu dokonce rozhodla, že je tak možné rozhodnout i proti vůli stavebníka.**²¹⁹ Samozřejmě, že s tímto způsobem musí vždy souhlasit vlastník dotčeného pozemku. Zde by se mohlo jevit, že nucené nabytí vlastnictví proti vůli stavebníka nepřichází v úvahu a dle mého názoru by zde hrozil i rozpor s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Judikatura však tento rozpor argumentuje tak, že stavebník, v případě kdy pocit'uje nucené nabytí pozemku jako „nepřiměřené omezení“, se může k problému postavit jiným způsobem, a to odstraněním neoprávněné stavby. Tento dle mého názoru diskutabilní postoj zastává Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 21. listopadu 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99.²²⁰ Dle judikatury by se při stanovení náhrady za pozemek nemělo vycházet z odhadní ceny. „Základem pro stanovení přiměřené náhrady je obecná cena nemovitostí obvyklá v daném místě v době rozhodování.“²²¹ Dle rozsudku citovaného v poznámce je primární smluvní volnost a cena má být tedy dána dohodu stran.²²²

I zde se názory rozcházejí. **Autorský kolektiv doktor. Jehlička, docent Mikeš a profesor Švestka se k tomu staví naopak, když uvádí, že „v žádném případě není možné přikázat vlastníkovu stavby i vlastnictví pozemku“.**²²³ K tomu ještě je zapotřebí dodat, že za platnosti občanského zákoníku ve své původním znění, kdy vypořádání upravoval § 221

²¹⁷ JEHLIČKA, Oldřich, MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. K některým aktuálním otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby. *Právní rozhledy*, 1997, č. 12, s. 606, 608.

²¹⁸ Shodný názor se Spáčilem publikován zde: FIALA, Josef, KINDL, Milan a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 242.

²¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. listopadu 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99.

²²⁰ „**Jestliže s tím souhlasí vlastník pozemku, lze při rozhodování dle § 135c ObčZ pozemek zastavěný neoprávněnou stavbou přikázat za náhradu do vlastnictví stavebníka, a to i proti jeho vůli.**“ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. listopadu 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99.

²²¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. listopadu 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99.

²²² Tamtéž.

²²³ JEHLIČKA, Oldřich, MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. K některým aktuálním otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby. *Právní rozhledy*, 1997, č. 12, s. 606 a 608.

ObčZ, doktrína vycházela z toho, že nelze vůbec rozhodovat o vlastnictví k pozemku, nebo jej přikázat stavebníkovi.²²⁴ O tom více v části 4. 8.

Zde jsem vyjmenovala tři způsoby řešení střetu vlastnického práva vlastníka pozemku a vlastnického práva stavebníka v pořadí, jak je určuje zákon.

4. 5. 6 Promlčení

Značná část praxe soudů se potýká s dalším významným problémem, a to **promlčením**. Stále se diskutuje, zda se promlčuje právo vlastníka obrátit se na soud s žádostí o rozhodnutí dle § 135c ObčZ. Ale rozsudky Nejvyššího soudu se shodují v tom, že toto právo se nepromlčuje. **„Jde o právo žádat soud o vydání konstitutivního rozhodnutí, které neobsahuje hmotněprávní nárok vztahující se k žalovanému. Nárok vzniká až v okamžiku, kdy konstitutivní rozhodnutí nabude právní moci. Teprve poté by šlo uvažovat o promlčení. Právo žádat soud o vydání konstitutivního rozhodnutí se může promlčet (nebo prekludovat) jen v případě, že to zákon výslovně stanoví.** Skutečnost, že vlastník pozemku delší dobu stavbu trpěl a došlo tak k určité stabilizaci poměrů, by měla být zohledněna při rozhodování o osudu neoprávněné stavby.“²²⁵

Shodně k tomuto: „... právo žádat soud o rozhodnutí o neoprávněné stavbě je sice majetkovým právem, ale nepromlčuje se.“²²⁶

Ne vždy se teorie shoduje s praxí soudů. Proto lze poukázat i názor opačný.²²⁷ Podle toho odlišného názoru se právo vlastníka pozemku žádat o odstranění neoprávněné stavby nebo o její přikázání do vlastnictví vlastníka pozemku promlčuje. Na místě je vhodné připomenout, jaký je účel promlčení. V souladu se starou římskou zásadou *vigilantibus iura*, promlčení nabádá oprávněné, aby aktivně dbali o svá subjektivní práva. I to je jeden z argumentů autora článku. Pro vysvětlení uvádím některé argumenty autora článku:

- „Právo vlastníka pozemku na odstranění stavby zřízené neoprávněné na cizím pozemku a přikázání stavby do vlastnictví vlastníka pozemku je subjektivním majetkovým právem, tj. právním vztahem, jehož předmět tvoří plnění majetkové hodnoty, které zásadně podléhá promlčení tohoto práva podle ustanovení § 101 ObčZ.“²²⁸

²²⁴ KNAPP, Viktor, LUBY, Štefan. *Československé občanské právo – I. svazek*. Praha: Orbis, 1974, s. 452.

²²⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. dubna 2002, sp. zn. 22. Cdo 432/2002.

²²⁶ FIALA, Josef, KINDL, Milan a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 240 – 241.

²²⁷ CHALUPA, Luboš. Promlčení práva na odstranění neoprávněné stavby. *Právní rádce*, 1999, č. 5, s. 31 – 33.

²²⁸ CHALUPA, Luboš. Promlčení práva na odstranění neoprávněné stavby. *Právní rádce*, 1999, č. 5, s. 32.

- „Právo vlastníka pozemku na odstranění neoprávněně zřízené stavby na cizím pozemku, případně její přikázání do vlastnictví vlastníka pozemku, je jako každé majetkové právo, které nezaniká smrtí věřitele či dlužníka, promlčitelné.“²²⁹

Autor článku pak uvádí, že objektivní tříletá promlčecí lhůta začne běžet od zřízení stavby. Zřízení stavby pak chápe buď jako kolaudaci (je-li zákonem vyžadována), nebo v momentě, kdy vzniká stavba jako samostatná věc v právním smyslu.²³⁰

V případě, že by pak podle tohoto názoru došlo k promlčení a stavebník by vznesl námitku, znamenalo by to, že vlastník pozemku se již nemůže domáhat odstranění stavby nebo jejího přikázání do svého vlastnictví. V takovém případě by jediné přicházela v úvahu aplikace § 135c odst. 3 ObčZ.²³¹

S tímto názorem lze souhlasit pouze poté strážce, že se mi zdá skutečně nepřiměřené s ohledem na právní jistotu a dobré mravy, aby vlastník pozemku mohl uplatňovat právo třeba až po 50 letech.

4. 5. 7 Náhrada za zřízení věcného břemene

V případě, že soud stavebníkovi potvrdí jeho vlastnické právo ke stavbě a upraví vztahy mezi nimi tak, že zřídí věcné břemeno ve prospěch stavebníka na úkor vlastníka pozemku. Zřízením věcného břemene je omezován vlastník pozemku na svých právech, je omezován nerušený výkon jeho vlastnického práva. Proto za takové situace musí být zásah vyvážen kompenzací. Náhrada za zřízení věcného břemene vychází z cenových předpisů, ale to samozřejmě nestačí, pokud si uvědomíme, že stavebník zřídil stavu neoprávněně, jeho jednání je protiprávní (soud zohlední jeho dobrou víru). Proto se náhrada stanoví uvážením soudu, která vychází z míry omezení vlastníka pozemku, z okolností, za kterých byla stavba zřízena apod.²³²

4. 5. 8 Zhodnocení výše probraných problematických okruhů § 135c ObčZ

S určitostí lze však dle mého názoru konstatovat, že zákonodárce chtěl přinejmenším vyjmenovat všechny možné způsoby, jak lze kolizi řešit, a proto se jedná o výčet taxativní. Domnívám se, že můj názor potvrzuje i formulace třetího odstavce, který pak dává soudu širokou možnost soudního uvážení, jak uspořádat obsah takového vztahu v momentě, kdy selžou první dvě varianty – tj. odstranění stavby je shledáno neúčelným a vlastník pozemku nesouhlasí s přikázáním stavby do svého vlastnictví. V úvahu proto přichází pouze tyto tři způsoby řešení,

²²⁹ CHALUPA, Luboš. Promlčení práva na odstranění neoprávněně stavby. *Právní rádce*, 1999, č. 5, s. 33.

²³⁰ CHALUPA, Luboš. Promlčení práva na odstranění neoprávněně stavby. *Právní rádce*, 1999, č. 5, s. 32.

²³¹ CHALUPA, Luboš. Promlčení práva na odstranění neoprávněně stavby. *Právní rádce*, 1999, č. 5, s. 32.

²³² HOLUB, Milan a kol. *Sousedská práva*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006, s. 68.

příčemž v třetím případě je ponecháno rozhodnutí na soudu a zákon jen demonstrativně uvádí zřízení věcného břemene. Soud však může na základě tohoto posledního přístupu uspořádat poměry i jinak. Tomuto výkladu svědčí to, že zákonodárce používá výraz „zejména“. Tomu pak odpovídá i postoj Nejvyššího soudu judikovaný v rozsudek ze dne 20. listopadu 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99, kde se uvádí názor, že ustanovení § 135c a výčet řešení v něm je taxativní, odstavec třetí pak demonstrativně uvádí věcné břemeno. Toto rozhodnutí vyjadřuje i můj úhel pohledu na tuto otázku.

Je pravda, že toto ustanovení nezohledňuje dobrou víru a také to, proč vlastník pozemku nebránil dříve. To považuji za nedostatek tohoto ustanovení. Rozhodovací praxe soudů se s tím sice jistým způsobem poprala, ale s ohledem na právní jistotu adresátů práva by bylo zřejmě vhodnější, kdyby toto zákonodárce ošetřil. Nemohu zde souhlasit s tím, že pokud stavebník je v dobré víře, tak by se nemělo jednat o neoprávněnou stavbu (viz kapitola 4. 5. 2 názor profesora Eliáše). Neoprávněná stavba to je, stavebník neměl občanskoprávní titul na počátku. Pokud jsou splněny všechny podmínky, které vykazují znaky neoprávněné stavby, je třeba ji i tak posoudit bez ohledu na dobrou víru stavebníka. Tu je však třeba zohlednit a při rozhodování by měl soud k ní přihlídnout. V takovém případě by pak např. nepřipadalo v úvahu odstranění stavby, ale třeba zřízení věcného břemene na úkor vlastníka pozemku. Záleželo by to na volné úvaze soudu s přihlídnutím ke konkrétním okolnostem sporu. Pokud naopak stavebník jednal úmyslně protiprávně, pak by odstranění stavby mělo být na prvním místě, protože zřízením věcného břemeno by soud zlegalizoval protiprávní jednání stavebníka a učinil by ho tak jedním po právu. V takovém případě, kdy soud by učinil jednání stavebníka po právu (stavebníka ve zlé víře), bych to považovala spíše za lapsus. Soudy při rozhodování o způsobu vypořádání k dobré víře přihlíží. Nespátřuji otázku dobré víry za neřešitelnou, ale problém je v nedostatku právního ošetření. Na druhou stranu zákon sice výslovně nerozlišuje dobrou víru, ale dobrá víra se promítá skrze možnost, kterou vůbec odstavec třetí nabízí (a to např. zřízení věcného břemene).

Má odpověď na otázku, zda je závazná posloupnost jednotlivých způsobů vypořádání, tak jak je za sebou umístěna v zákoně, je zřejmě ne. Je to sice otázka skutečně k rozboru a zamýšlení, ale v praxi s ní problém nenastává, neboť judikatura Nejvyššího soudu je jednotná v tom, že posloupnost závazná není. Navíc tento problém zpravidla v praxi nevzniká, protože žalobce nejčastěji podává žalobu na odstranění stavby a petitem in eventum na příkázání do svého vlastnictví za náhradu. Pozastavme se ale nad tím, co výslovně stanoví zákon: ten v druhém odstavci první části věty jasně říká „Pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže ji soud...“²³³ To evokuje, že zákonodárce se snaží říct, až poté co soud rozhodne, že odstranění by

²³³ § 135c odst. 2 ObčZ, ve znění pozdějších předpisů.

nebylo účelné, potom ji teprve může přikázat do vlastnictví vlastníka pozemku (ten s tím musí souhlasit.). Dikce ustanovení mi v tomhle ohledu přijde skutečně tak, že přikázat stavbu je možné, až poté, co soud zváží její odstranění. Jazykovým výkladem bych se přiklonila k tomu, že zákonodárce chtěl vyjádřit závaznou posloupnost způsobu řešení. Ale osobně se domnívám, že primární je však přeci chránit zájmy vlastníka pozemku. Ten je zde poškozen na svých právech protiprávním jednáním stavebníka. Je zde omezen nerušený výkon vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nezákonným jednáním stavebníka. Přednostně jsou to zájmy vlastníka pozemku, které mají být chráněny. Proto se domnívám, že v souladu s Listinou zaručeným vlastnickým právem bude vhodnější, aby si vlastník vybral způsob vypořádání jemu nejvíce vyhovující.

Problém toho ustanovení není ani to, zda je výčet taxativní či demonstrativní. Zákonodárce vymezil tři možné varianty řešení neoprávněné stavby. Odstavec třetí obsahuje demonstrativní výčet, když příkladmo uvádí zřízení věcného břemene (to plyne s ohledem na použití výrazu „zejména“).

Protože z § 135c ObčZ vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky, jde o řízení podle § 153 odst. 2 o. s. ř.. To pro naši situaci znamená, že pokud žalobcův návrh soud z nějakého důvodu nepřijme, nemůže případ zamítnout. To by pak nastal stav jako před žalobou, nebyly by vypořádány vztahy mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem. S ohledem na toto se domnívám, že musí soud vypořádat vztahy mezi nimi i jinak, než žalobce navrhoval, ale vždy způsobem a v mezích možností, které nabízí soudu § 135c. Současně je třeba vzít v úvahu postoj doktora Jehličky, docenta Mikeše a profesora Švestky. Podle nich pokud podá žalobce (vlastník pozemku) návrh přikázání stavby do svého vlastnictví, nemělo by vůbec přicházet v úvahu řešení podle odstavce třetího bez podnětu vlastníka pozemku, protože kdyby soud například zřídil věcné břemeno, bylo by to na úkor vlastníka pozemku.²³⁴ „Sluší se poznamenat, že tento právní vztah není v rozporu se současným platným ustanovením § 120 odst. 2 ObčZ, který oddělené vlastnictví pozemku připouští.“²³⁵ Podle mého úsudku by však nevypořádání poměrů bylo v rozporu s principem právní jistoty a představovalo by to denegatio iustitiae.

Nejvyšší soud zastává právní názor, že je možné, aby se pozemek přikázal do vlastnictví vlastníka stavby, a to i proti jeho vůli, samozřejmě za předpokladu, že s tím souhlasí vlastník pozemku, nebo to navrhuje.²³⁶ S tím já ovšem nesouhlasím, domnívám se, že to není možné

²³⁴ JEHLIČKA, Oldřich, MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. K některým aktuálním otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby. *Právní rozhledy*, 1997, č. 12, s. 607. Autoři zastávají postoj, podle kterého je možné, že soud zamítne návrh vlastníka pozemku podle § 135c odst. 2 ObčZ na přikázání vlastnictví ke stavbě (podle nich nemůže soud zříditi věcné břemeno na úkor vlastníka pozemku) a pak může nastat stav, kdy soud vedle sebe zachová paralelně vlastnické právo vlastníka pozemku a současně i vlastnické právo stavebníka.

²³⁵ JEHLIČKA, Oldřich, MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. K některým aktuálním otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby. *Právní rozhledy*, 1997, č. 12, s. 606.

²³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. listopadu 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99.

a bylo by to v rozporu s čl. 11 odst. 4 LZPS. Zde se částečně ztotožňuji s názorem doktora Jehličky, docenta Mikeše a profesora Švestky.²³⁷ Autoři článku citovaného v poznámce uvádí, že soud v žádném případě nemůže přikázat vlastnictví pozemku vlastníkovu stavby (s. 606). Neřekla bych, že nemůže v žádném případě. Cílem tohoto ustanovení je přeci uspořádat poměry mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku. Pokud by se obě strany dohodly, byla by tu samotná vůle vlastníka stavby a vlastník pozemku by s tím souhlasil, tak by podle mě bylo zamítnutí takové návrhu v rozporu s Listinou základních práv a svobod. Nucené omezení Listina nepřipouští (výjimka: jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu). Domnívám se, že pokud by soud zamítl takový návrh, jednalo by se o omezení vlastnického práva. A ztotožňuji s jejich názorem v tom smyslu, že nelze přikázat vlastnictví pozemku vlastníkovu stavby proti jeho souhlasu (samozřejmě vždy musí souhlasit vlastník pozemku, jinak bych to skutečně považovala za vyvlastnění). Takový názor pravděpodobně vychází již z doktríny před rokem 1989, kdy s účinností současného občanského zákoníku v původním znění se § 221 vykládal tak, že ve sporu není vůbec možné rozhodovat o vlastnictví k pozemku.

4. 6 Způsob vypořádání na základě ustanovení o bezdůvodném obohacení (§ 451 občanského zákoníku)

Rozlišujeme v podstatě tři možné způsoby neoprávněné stavby. Za prvé, stavba byla od počátku neoprávněná, pak za splnění dalších podmínek²³⁸ aplikujeme § 135c ObčZ. Jestliže stavba není od počátku neoprávněná, již nemůže aplikovat § 135c ObčZ, ale § 126 odst. ObčZ. V tomto posledním případě stavebník stavěl na základě tzv. časově omezeného práva, to může spočívat v nájmu, právu stavby.²³⁹ K časově omezenému právu jsem vyhradila samostatnou kapitolku diplomové práce. A konečně, třetím způsobem vypořádání je ustanovení o bezdůvodném obohacení. V tomto případě stavebník stavěl na základě tzv. časově neomezeného práva (viz samostatná kapitola 4. 3). Takovým neomezeným právem může být např. právo odpovídající věcnému břemeni. Později nastala situace, kdy právo zaniklo (to se může stát změnou právní úpravy, rozhodnutím státního orgánu nebo dohodou) a dochází ke konkurenci dvou vlastnických práv. Konkuruje si zde vlastnické právo vlastníka pozemku versus právo stavebníka ke stavbě na vlastníkově pozemku. Nejvyšší soud v případě těchto skutečností vylučuje použití ustanovení § 126 odst. 1. Odůvodňuje to dle mého úsudku správně

²³⁷ JEHLIČKA, Oldřich, MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. K některým aktuálním otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby. *Právní rozhledy*, 1997, č. 12, s. 606 a 608.

²³⁸ Stavba musí být nemovitá, samostatná a od počátku neoprávněná, pak připadá v úvahu § 135c při řešení vztahů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby.

²³⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. ledna 2009, sp. zn. 22 Cdo 1120/2006.

tím, že se nejednalo o zásah protiprávní. V úvahu připadá pouze použití ustanovení § 451 o bezdůvodném obohacení.²⁴⁰

„Jedná se o konkurenci vlastnického práva dvou různých subjektů, při níž vlastník stavby, aby vůbec mohl své vlastnické právo realizovat, musí nutně zasahovat do práva vlastníka pozemku, na němž se stavba nachází. Vlastníka stavby nelze z výkonu jeho vlastnického práva vyloučit, takže jeho jednání není protiprávní; je však možno na něm požadovat, aby vlastníku pozemku vydal bezdůvodné obohacení, které na jeho úkor získal.“²⁴¹

Taková situace, kdy se bude aplikovat § 451 ObčZ, mohla například nastat v případě, kdy před 1. 1. 1992 postavila socialistická organizace na cizím pozemku občana stavbu, aniž k tomu měla oprávnění. Avšak její jednání se neposoudilo podle § 221 ObčZ (ve znění před rokem 1992) jako neoprávněná stavba, ale podle § 11 odst. 4 hospodářského zákoníku. Stavebníkem neoprávněné stavby podle § 221 mohl být jen občan, tedy fyzická osoba. Podle přechodných ustanovení občanského zákoníku se musí vztahy posuzovat podle dosavadních předpisů (jejich vznik a také nároky z nich, které vznikly do 31. 12. 1991). Proto nemůžeme na stavbu postavenou socialistickou organizací aplikovat § 135c, i když socialistická organizaci neměla oprávnění, zákon její jednání uznal za jednání po právu ze zákona na základě hospodářského zákoníku.²⁴² Tímto způsobem může dojít ke konkurenci dvou rovnocenných vlastnických práv, na vlastníkovu stavby je možno žádat vydání bezdůvodného obohacení.

Jiným případem konkurence vlastnických práv je dle rozhodovací praxe Nejvyššího soudu případ, kdy pozemek, na kterém postavil stavbu stát, připadl na základě restituce oprávněné fyzické osobě.²⁴³

4. 7 Neoprávněná stavba postavené za účinnosti středního občanského zákoníku

Střední občanský zákoník právně zakotvil, že stavba není součástí pozemku (§ 25).²⁴⁴ Dle § 155 OZS „vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku“. Prakticky to

²⁴⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. května 2005, sp. zn. 33 Odo 418/2004.

²⁴¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. května 2005, sp. zn. 33 Odo 418/2004.

²⁴² **Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. února 1999, sp. zn. 2 Cdon 1031/97: „O neoprávněnou stavbu nemůže jít tehdy, byla-li tato stavba zřízena před 1. 1. 1992 tzv. socialistickou organizací.“ Tento názor Nejvyššího soudu byl však již překonán názorem Ústavního soudu a Nejvyššího soudu se ve své rozhodovací praxi od něj odklonil.**

²⁴³ Cituji rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. května 2002, sp. zn. 33 Odo 518/2001 dle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. dubna 2005, sp. zn. 33 Odo 418/2004.

však bylo možné jen na základě práva stavby.²⁴⁵ Právo stavby nemusela mít pouze socialistická právnická osoba. Ta totiž mohla postavit stavbu na cizím pozemku, aniž by měla právo stavby, pokud se to vztahovalo k pozemku, který měla v trvalém užívání.²⁴⁶ Problém je v tom, že střední občanský zákoník se nevypořádal s tím, jak řešit neoprávněnou stavbu na cizím pozemku, protože taková úprava v OZS chyběla. **Pokud stavebník neměl právo stavby, platilo, že stavba je součástí pozemku.** Proto zřídil stavebník trvalou stavbu na cizím pozemku bez občanskoprávního oprávnění, tak se postupuje podle § 125 a násl. OZS, právní vztah se řídí ustanoveními o nabytí vlastnictví k cizí věci zpracováním.²⁴⁷ **Na místě je třeba upozornit, že dle judikatury se na vztahy vzniklé za účinnosti středního občanského zákoníku nepoužije zásada, že vypořádání se provádí podle právní úpravy platné v době rozhodování soudu! Z výše uvedených důvodů (chyběla právní úprava o neoprávněné stavbě) se použije právní oprava tehdejší a postupuje se podle § 125.**²⁴⁸

„Občanský zákoník z roku 1950 připouští, aby byl vlastník stavby odlišný od vlastníka pozemku, na němž je stavba postavena, za předpokladu, že stavebník měl právo stavby ke stavbě stavěné na cizím pozemku. Pokud toto právo neměl, jednalo se o stavbu neoprávněnou. Občanský zákoník neobsahoval přímo vztahy mezi vlastníkem stavby a stavebníkem bez práva stavby, je nutno použít analogii legis, to jest použít jeho ustanovení o nabytí vlastnictví ke zpracované cizí věci (§ 125 - 127 ObčZ.).“²⁴⁹

4. 8 Neoprávněná stavba za účinnosti občanského zákoníku v původním znění zákona (§ 221) a neoprávněná stavba ve znění novely občanského zákoníku č. 131/1982 Sb.

Řešení stavby na cizím pozemku a uspořádání kolizních vztahů řešil občanský zákoník v původním znění zákona účinném ke dni 1. dubna 1964 v § 221.

Neoprávnění stavba znamená, že občan zřídil stavbu na cizím pozemku, aniž by měl občanskoprávní titul, nebo měl sice oprávnění, ale k jinému účelu (např. uživatel práva osobního

²⁴⁴ § 25 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, v původním znění zákona účinném ke dni 1. ledna 1951: „Stavby nejsou součástí pozemku.“

²⁴⁵ O právu stavby podrobně pojednávám v části 3. 1.

²⁴⁶ § 158 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, v původním znění zákona účinném ke dni 1. ledna 1951.

²⁴⁷ HOLUB, Milan a kol. *Sousedská práva*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006, s. 65 – 66.

²⁴⁸ SPÁČIL, Jiří. In ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta (ed). *Občanský zákoník: komentář I.*, § 1 – 459. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 721 (§ 135c).

„Jestliže na cizím pozemku byla za účinnosti zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku, postavena trvalá (nemovitá) stavba, aniž bylo pro stavebníka získáno právo stavby, posuzuje se vztah mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, vzniklý stavbou na cizím pozemku před 1. dubnem 1964, podle zákona č. 141/1950 Sb.“ **Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. prosince 2003, sp. zn. 22 Cdo 1910/2003.**

²⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. srpna 2003, sp. zn. 22 Cdo 469/2003.

užívání měl oprávnění zřídit rekreační chatu, a na místo toho zřídil rodinný domek). Nebo si stavbu postavil na pozemku, k němuž měl právo osobního užívání ale jiný občan. **Občanskoprávním titulem k postavení takové stavby bylo právo osobního užívání.**²⁵⁰ **Za neoprávněnou stavbu se nepovažovala stavba dočasná, např. plechová garáž, stánek apod.**²⁵¹

Soud zpravidla přiznal vlastnictví ke stavbě ve prospěch vlastníka pozemku. Jen výjimečně mohl přiznat vlastnictví ke stavbě stavebníkovi, to by zde musely být důvody zvláštního zřetele hodné. Jinak musel stavebník stavbu odstranit na své náklady.²⁵² Odstranění stavby by mělo však být až krajním způsobem řešení.

Zákon nedává možnost soudu rozhodnout o vlastnictví pozemku, z toho plyne, že nemůže vlastníkovu stavby přiznat vlastnictví pozemku. Pokud by potvrdil vlastníkovu stavby jeho vlastnické právo ke stavbě, pak bylo třeba rozlišit, zda jde o pozemek v individuálním vlastnictví nebo pozemek ve společném socialistickém vlastnictví. V druhém případě by totiž stačilo, aby bylo zřízeno právo osobního užívání. V prvním případě, pokud je to individuální vlastnictví, soud nemohl rozhodnout tak, že by vlastníkovu stavby přiznal vlastnictví k pozemku. Zde bylo zapotřebí, aby se stavebník s vlastníkem dohodli na zcizení pozemku a vlastník pozemku převedl vlastnictví pozemku na stavebníka. Tato doba sice nepřála smluvním převodům, ale podle § 490 odst. 2 bylo možné zastavěné pozemky převádět.²⁵³

Zákon č. 131/1982 Sb. novelizoval § 221. První možností bylo přiznat vlastnictví stavby vlastníkovu pozemku. Pokud tento způsob řešení nepřicházel v úvahu, soud rozhodl, že stavebník je povinen odstranit na svůj náklad stavbu. Naopak z důvodů zvláštního zřetele hodných pokud byl např. stavebník v dobré víře, soud mu **přiznal**²⁵⁴ vlastnictví ke stavbě a upravil vztahy ohledně pozemku.²⁵⁵ Odstranit stavbu mělo být až krajním řešením, kdy stavebník neměl dobrou víru a jeho jednání bylo protiprávní a hrubě se dostalo do rozporu se zájmem společnosti.²⁵⁶

²⁵⁰ LAZAR, Jan. In ČEŠKA, Zdeněk (ed). *Občanský zákoník komentář - I. svazek*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1987, s. 742 (§ 221).

²⁵¹ KNAPP, Viktor, LUBY, Štefan. *Československé občanské právo - I. svazek*. Praha: Orbis, 1974, s. 450.

²⁵² § 221 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v původním znění zákona účinném ke dni 1. dubna 1964.

²⁵³ KNAPP, Viktor, LUBY, Štefan. *Československé občanské právo - I. svazek*. Praha: orbis, 1974, s. 452.

²⁵⁴ **Vhodnější je použít výraz potvrdil mu vlastnictví ke stavbě, nikoli přiznal, protože se vychází z toho, že stavebník neoprávněně stavby se považuje za vlastníka stavby.** LAZAR, Jan. In ČEŠKA, Zdeněk (ed). *Občanský zákoník komentář - I. svazek*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1987, s. 741 (§ 221).

²⁵⁵ § 221 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 131/1982 Sb. účinném od ke dni 1. dubna 1983. PEKÁREK, Milan. *Stavba na cizím pozemku*. In PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. Brno: Vydavatelství Masarykovy univerzity, 1996., s. 121 – 122.

²⁵⁶ LAZAR, Jan. In ČEŠKA, Zdeněk (ed). *Občanský zákoník komentář - I. svazek*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1987, s. 744 (§ 221).

Za situace, že stavbu na cizím pozemku postavila socialistická organizace nebo státní organizace, najdeme příslušnou úpravu v § 11 odst. 4 hospodářského zákoníku.²⁵⁷ V takovém případě stavba byla ve vlastnictví socialistické organizace, která ji zřídila. Pokud šlo o státní organizaci, tak ve vlastnictví státu.²⁵⁸ Toto ustanovení by však mělo být uplatňováno jen na vztahy upravené hospodářským zákoníkem. Ale ve skutečnosti se dělo tak, že pokud socialistická organizace postavila stavbu na cizím pozemku občana (v individuálním vlastnictví občana) bez oprávnění stavět, postupovalo se podle hospodářského zákoníku a vlastník pozemku musel stavbu snášet, neboť tímto způsobem praxe stavbu zlegalizovala a učinila z ní stavbu po právu. Socialistická organizace se stala jejím vlastníkem, aniž bylo třeba konstitutivní rozhodnutí soudu. Tento vztah měl být po právu posuzován dle občanského zákoníku.²⁵⁹ Stručně řečeno, aplikace § 11 odst. 4 hospodářského zákoníku umožnila, aby socialistická organizace postavila neoprávněnou stavbu na pozemku občana. Vlastník pozemku měl ale nárok domáhat se majetkového vypořádání.²⁶⁰

4. 9 Vypořádání neoprávněné stavby s ohledem na budoucí právní úpravu (§ 1018 - § 1022 vládního návrhu občanského zákoníku)²⁶¹

S ohledem na fakt, že se budoucí právní úprava vrátí k zásadě superficies solo cedit. Dalo se předpokládat, že i ustanovení o způsobu vypořádání neoprávněné stavby dozná značných změn.

Vládní návrh rekonfigurovaného občanského zákoníku předkládá zcela převratné řešení neoprávněné stavby, které se zcela od současného § 135c ObčZ odlišuje. Tím převratné mám na mysli to, že úprava se zdá být celistvá, neboť řeší tři různé situace, které mohou nastat. Dále navíc explicitně rozlišuje dobrou víru stavebníka a stejně tak rozlišuje případ, kdy stavebník byl

²⁵⁷ § 11 odst. 4 hospodářského zákoníku: „Stavba je ve vlastnictví té socialistické organizace, která ji pořídila, popřípadě ve vlastnictví státu, jde-li o státní organizace.“

²⁵⁸ „Stavba je ve vlastnictví té socialistické organizace, která ji pořídila, popřípadě ve vlastnictví státu, jde-li o státní organizace.“ § 11 odst. 4 zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, v původním znění zákona účinném ke dni 1. července 1964.

²⁵⁹ PEKÁREK, Milan. *Stavba na cizím pozemku*. In PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. Brno: Vydavatelství Masarykovy univerzity, 1996., s. 122. LAZAR, Jan. In ČEŠKA, Zdeněk (ed). *Občanský zákoník komentář - I. svazek*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1987, s. 743 (§ 221).

²⁶⁰ LAZAR, Jan. In ČEŠKA, Zdeněk (ed). *Občanský zákoník komentář - I. svazek*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1987, s. 743 (§ 221).

²⁶¹ § 1018 - § 1022 vládního návrh nového občanského zákoníku [online]. [Cit. 1. prosince 2010]. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>>.

Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku [online]. S. 183 – 184 [cit. 26. prosince 2010]. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/uvodni-stranka.html>>.

v dobré víře a vlastník pozemku současně přitom věděl o zřizování stavby a nezabránil tomu bez zbytečného odkladu.

Inspirací byl pravděpodobně opět obecný zákoník občanský (§ 418). Ustanovení je situováno do věcných práv – vlastnictví a pododdílu umělý přírůstek. Jeho zařazení následuje hned po kategorii zpracování.

Stavba

§ 1018

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

(2) „Kdo nebyl při užití cizí věci pro stavbu v dobré víře, nabrání vlastníku užité věci také ušlý zisk; skutečnou škodu brání však jen v tom rozsahu, v jakém vlastník nedosáhl její nábrady podle odstavce 1.“

§ 1019

(1) „Stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníku pozemku.“

(2) „Vlastník pozemku nabrání 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.“

§ 1020

„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 přihlídně, zda ke zřízení stavby došlo v dobré víře.“

§ 1021

(1) „Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování 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 nábradu.“

§ 1022

Přestavek

(1) „Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.“

(2) „Kdo stavěl v dobré víře, nabrání vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku.“

Důvodová zpráva uvádí, že mohou nastat tři situace kolize, a to za prvé zpracování stavby z cizího materiálu, a za druhé zhotovení neoprávněné stavby na cizím pozemku. Důvodová zpráva se zdá být ale příliš stručná a skoupá s ohledem na to, jak zásadní se toto ustanovení jeví.

Ve skutečnosti však podle paragrafového znění mohou nastat tři kolizní situace:²⁶²

1. zpracování stavby z cizího materiálu

2. zřízení neoprávněné stavby na cizím pozemku

3. přestavek

Za prvé, pokud vlastník pozemku postaví stavbu na svém pozemku, ale použije cizí materiál, stavba se stane součástí pozemku. Vlastník pozemku se však musí vypořádat s vlastníkem materiálu. Zákon řeší i vypořádání v případě, kdy zpracovatel materiálu nebyl v dobré víře.

Za druhé, **případy, kdy stavebník postaví stavbu na cizím pozemku. Stavba se stává součástí pozemku a jejím vlastníkem pak bude vlastník pozemku. Tím se diametrálně rozchází se současnou praxí, která presumovala, že vlastníkem stavby je stavebník bez dalšího.** Vlastník pozemku se musí se stavebníkem vypořádat. Právní úprava pak rozlišuje, zda byl stavebník v dobré víře, či nebyl. Pokud neměl dobrou víru, vzniknou mu práva a povinnosti, jako má nepřikázaný jednatel. Jelikož se jedná o zásah do ústavně zaručeného práva (vlastnického práva), zákon umožňuje vlastníkovu pozemku podat návrh na odstranění stavby a uvedení pozemku do původního stavu. V tomto případě dikce návrhu nového zákoníku uvádí: „Soud přitom přihlédne, zda k zřízení stavby došlo v dobré víře.“²⁶³ Zde si skutečně nedovedu představit, co se tím má na mysli a jak se to v praxi rozhodování soudu projeví, protože toto ustanovení jasně říká, že pokud jde o neoprávněnou stavbu a vlastník žádá její odstranění, tak soud může rozhodnout, že stavebník takto učinit musí. Jakým způsobem by soud mohl přihlédnout k dobré víře stavebníka? Soud buď vyhoví vlastníkovu pozemku, nebo návrh zamítne, nikterak jinak. Jiná možnost mě nenapadá. A pokud dle důvodové zprávy máme, s ohledem na závažnost jakou představuje neoprávněná stavba, ponechat na vůli vlastníka, zda chce odstranit stavbu, pak soud dle mého názoru by měl rozhodnout ve prospěch vlastníka pozemku a přikázat stavebníkovi odstranit stavbu.

Lze jen vyčkat na konkrétní případy, které život přinese. Neboť nelze nikdy komplexně předvídat, co pestré společenské vztahy přinesou. Jednoznačně se však právní úprava snaží vyhnout nedostatkům, které jsou vytýkány současnému § 135c, a to dobrá víra stavebníka a nečinnost vlastníka pozemku v případě, kdy o takto zřizované stavbě věděl. V případě dobré

²⁶² ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář – 1. svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 611 (§ 135c ObčZ).

²⁶³ § 1020 odst. 1 vládního návrhu rekodifikovaného občanského zákoníku.

víry stavebníka, bude také na jeho vůli, zda se bude domáhat o přikázání pozemku do svého vlastnictví. Takový návrh může požadovat i vlastník pozemku.

Poslední případem je přestavek. To je případ, kdy část stavby zasáhne do cizího pozemku. Přestavek se stane vlastnictvím zhotovitele, ovšem jen pokud byl v dobré víře. Zákon už však výslovně neříká, jak se situace bude řešit, pokud zřizovatel stavby, která zasahuje na cizí pozemek, nebyl v dobré víře. Důvodová zpráva k tomu jen stroze navrhuje, že takovou osobu je třeba postihnout výrazněji. Co tím však konkrétně chce říct, již nerozvádí.

Se zřízením věcného břemene, nebo jiným způsobem vypořádání již právní úprava nepočítá. To by totiž bylo v rozporu se zásadou superficies solo cedit, se kterou vládní návrh nového občanského zákoníku počítá.

5 Závěr

Hlavním záměrem mé diplomové práce bylo vysvětlení problematiky stavby na cizím pozemku a především způsoby řešení, které nabízí současný občanský zákoník. Pochopení současného ustanovení § 135c ObčZ se neobešlo bez charakteristiky ustanovení § 120 odst. 2 ObčZ, stručného vysvětlení pojmů a pasáží o institutech, které zakládají právo postavit stavbu na cizím pozemku.

S ohledem na omezený rozsah práce, je mi jasné, že pasáže nemohou být zcela komplexní tak, jak jsem si kladla v úvodu za cíl. S ohledem na směrnici děkanky č. 2/2010, kterou se stanoví náležitosti kvalifikačních prací, jsem musela vynechat na návrh vedoucího mé diplomové práce již připravené podrobné pasáže o užívacích institutech před rokem 1990 (o právu osobního užívání pozemku, o právu družstevního užívání, právu užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění lesní výroby atd.). Věřím a doufám, že na tuto problematiku bych mohla navázat v budoucnu v případné rigorózní práci.

Stranou jsem ponechala kapitolu druhou, kde jsem jen skoupě vymezila základní pojmy a instituty.

Protože právní úprava *de lege ferenda* je v současné době jednoznačně aktuální, zařadila jsem ji rovněž do příslušných částí.

Z důvodu omezeného rozsahu jsem nemohla uchopit zcela systematicky a uceleně tak zhodnotit porovnání s československým obecným zákoníkem občanským, zde se věnuji vymezení stavby, právu stavby. Již nebylo možno se zaměřit celistvě na vývoj občanskoprávní úpravy od r. 1811, proto jsem záměrně vynechala pasáž o vypořádání neoprávněné stavby dle § 418 obecného zákoníku občanského, ale alespoň se soustředím na vypořádání neoprávněné stavby za účinnosti středního občanského zákoníku a poté § 221 současného občanského zákoníku před novelou č. 509/1991 Sb.

Závěrem ještě pár slov k vládnímu návrhu nového občanského zákoníku. Ten počítá se znovu zavedením zásady „*superficies solo cedit*“, s výjimkou (stejně jako tomu bylo v československém obecném zákoníku občanském) staveb dočasných a institut práva stavby. Vládní návrh se především musel vyrovnat s přechodným stavem. S účinností nového občanského zákoníku nastane jednota mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku. V případě, že tomu tak nebude z důvodu toho, že vlastníkem stavby je v současné době někdo jiný, než vlastníkem pozemku, situace se bude řešit předkupním právem. Tímto se zabývám v příslušné kapitole. Spíše se obávám toho, že v souvislosti s přechodem k zásadě opačné nastanou v praxi

situace, které zákon nepředvídá, neboť právní úprava je sice jasná, ale různorodost společenských vztahů v právní praxi vede k případům, které zákonodárce nepředvídá a ani předvídat nemůže. K argumentaci tohoto stanoviska si vypůjčím tento výstižný výrok: „Život je vždy bohatší než nejbujnější fantazie a úsilí zákonodárce...“²⁶⁴ Zásada, na které bude stát nová právní úprava, odpovídá podmínkám v moderních státech a vychází z nejpropracovanějších právních úprav vůbec, tj. z pojetí OZO. Obávám se však, jak ji česká laická společnost přijme. Vždyť již několik desetiletí tu platila zásada opačná. Je ale zcela zřejmé, že zásada „superficies solo non cedit“ byla přijata z účelových důvodů vyhovujícím budování socialistické společnosti a korekce tohoto stavu je bezpochyby potřeba. Rozhodně musím konstatovat, že však cílem nové navrhované úpravy je nastolit jistotu právních vztahů ohledně vlastníků staveb a pozemků.

Pozitivně lze hodnotit to, že budoucí právní úprava reaguje na nedostatky současného ustanovení § 135c. Jednoznačně zakotvila, co dnes zákon postrádá, a to případy, kdy byl stavebník v dobré víře a situace, kdy vlastník pozemku věděl o zřizování stavby a bez zbytečného odkladu toto nezakázal. Kladně lze zhodnotit i to, že řešení vypořádání neoprávněné stavby se jeví ucelené s ohledem na to, že se věnuje nejen postavení stavby na cizím pozemku, ale i přestavku a zřízení stavby na svém pozemku, ale z cizího materiálu. Podrobnější rozbor této budoucí úpravě jsem vyhradila v části 4. 9. Jen dodám, že mě překvapilo, že důvodová zpráva k těmto konkrétním ustanovením (§ 1018 až 1022) je velmi stručná, přestože se jedná o významnou problematiku. Až budoucí praxe nám ukáže, zda se tato konstrukce osvědčí, a až s odstupem času bude možné tuto úpravu nějakým způsobem zhodnotit.

Ještě jednou připomenu, že současný stav s ohledem na soudní případy není vyhovující, právní úprava je mezerovitá s ohledem na právní jistotu adresátů práva. Až nepřehledný počet konkrétních soudních případů ukázal, že řešení § 135c zdaleka není dokonalé. Pokud opominu řešení, které nabízí navrhovaná právní úprava, a měla bych zhodnotit současné znění § 135c ObčZ bez ohledu na navrhovanou úpravu *de lege ferenda*, tak plyne následující: S případy, které se v praxi vyskytují, se sice judikatura postupně totiž vyrovnala, avšak k jistotě právních vztahů by však vedlo, kdyby toto zákonodárce i právně zakotvil. Žádoucí by bylo mít nejen právní úpravu neoprávněné stavby, ale i právní úpravu vypořádání oprávněné stavby, která by explicitně řešila případy časově omezeného a časově neomezeného práva stavby. Potřebné by bylo také explicitně právně ošetřit případy, kdy stavebník byl v dobré víře a vlastník pozemku současně přitom věděl o zhotovování stavby bez právního důvodu a nijak tomu nezabránil.

²⁶⁴ BAŽIL, Zdeněk. *Neurčité právní pojmy a uvážení při aplikaci norem správního práva*. AUC, Iuridica, 1992, č. 6 Praha: Karolinum, 1993. Citováno dle: SLÁDEČEK, Vladimír. *Obecné správní právo*. 2. aktualizované a přepracované vydání. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009, s. 140.

Zpracování tématu v odborné literatuře je hojné, což mi umožnilo použít různé odborné zdroje, především jsem pracovala s judikaturou Nejvyššího soudu. I odborná literatura zpravidla odráží postoj a rozhodovací praxi Nejvyššího soudu, je tomu tak zřejmě proto, že jejich autorem je JUDr. Spáčil, jenž je soudcem u Nejvyššího soudu. Existuje několik odlišných výkladů, zejména pokud jde o postoj teorie a praxe, ale i k těm se Nejvyšší soud nějakým způsobem postavil. Má práce zrcadlí poznatky teorie a praxe, neboť vše, co je k tématu třeba říct již odborné publikace popisují. Svůj postoj k současné právní úpravě vyjadřuji v části 4. 5. 8.

Na závěr bych ještě ráda dodala, že ne vždy je teoretický názor jednotný s názorem praxe soudů, ne zřídka kdy se diametrálně rozchází. Při této práci jsem si to moc dobře uvědomila. Dobrým příkladem je například promlčení práva vlastníka pozemku žádat o odstranění neoprávněné stavby. V těchto situacích si je třeba uvědomit, že oblast soukromého práva je různorodá, často právní úprava je mezerovitá a právě na tomto poli se otevírá prostor pro právní argumenty, kterými si autor jako znalec práva může svůj filozofický postoj obhájit.

Seznam použitých zdrojů

a. knihy:

- BIČOVSKÝ, Jaroslav, HOLUB, Milan, POKORNÝ, Milan. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002. 335 s. ISBN 80-7201-348-3.
- BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. vydání. Praha: Linde, 2009. 364 s. ISBN 978-807201-761-4.
- DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková – IFEC, 2007. 178 s. ISBN 80-903409-6-2.
- DUDOVÁ, Jana. *Pozemkové právo*. Ostrava: KEY Publishing, 2007. 169 s. ISBN 978-80-87071-26-7.
- FIALA, Josef, KINDL, Milan a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007. 718 s. ISBN 9788073800581.
- FÁBRY, Valér a kol. *Československé pozemkové právo*. Praha: Ústav státní správy, 1981. 293 s. ISBN 50-904-80.
- HOLUB, Milan a kol. *Sousedská práva*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. 305 s. ISBN 80-7201-599-0.
- KNAPP, Viktor a kol. *Učebnice občanského a rodinného práva. – 1. svazek*. 1. vydání. Praha: Orbis, 1953. 330 s.
- KNAPP, Viktor, LUBY, Štefan. *Československé občanské právo – 1. svazek*. 2. vydání. Praha: Orbis, 1974. 587 s. ISBN 313 000 812.
- KNAPP, Viktor, PLANK, Karol. *Učebnice československého občanského práva – 2. svazek*. 1. vydání. Praha: Orbis, 1965. 571 s.
- KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005. 522 s. ISBN 80-7357-127-7.
- MIKEŠ, Jiří. Exkurz o právu stavby. In KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, 523 s. ISBN 80-7357-127-7.
- MIKEŠ, Jiří. Vlastnické právo ke stavbě a pozemku. In KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005. 523 s. ISBN 80-7357-127-7.
- PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo ČSSR*. Brno: UJEP PF, 1984. 230 s.
- PEKÁREK, Milan. Stavba na cizím pozemku. In PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. Brno: Vydavatelství Masarykovy univerzity, 1996., s. 121 – 124. ISBN 80-210-1349-4.
- PRŮCHOVÁ, Ivana. Užívání pozemků. In PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. Brno: Vydavatelství Masarykovy univerzity, 1996, s. 139 - 149. ISBN 80-210-1349-4.
- SALAČ, Josef. Nájemní smlouva. In KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 2*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2006. 612 s. ISBN 80-7357-128-5.
- SLÁDEČEK, Vladimír. *Obecné správní právo*. 2. aktualizované a přepracované vydání. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009. 464 s. ISBN 987 – 80 – 7357 – 382 – 9.
- SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2006. 103 s. ISBN 80-7179-524-0.
- ZBÍRAL, Robert. *Příručka psaní seminárních a jiných vysokoškolských odborných prací*. Praha: Linde, 2009. 159 s. ISBN 978-80-7201-779-9.

b. příspěvek ve sborníku:

- HRABA, Zdeněk. Ukončení nájemního vztahu vzniklého podle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. In DAMOHORSKÝ, Milan (ed). *Pocta Jaroslavu Drobníkovi ke jeho 70. narozeninám*. Praha: PF UK, 2007, s. 42 – 56. ISBN 978-80-85889-85-7.
- KINDL, Milan. Jeskyně a stavby v nich z hlediska práva soukromého. In DAMOHORSKÝ, Milan (ed). *Pocta Jaroslavu Drobníkovi ke jeho 70. narozeninám*. Praha: PF UK, 2007, s. 71 – 75. ISBN 978-80-85889-85-7.
- MELZER, Filip. Nauka o typových pojmech na příkladu pojmu stavby ve smyslu občanskoprávním. In WINTEROVÁ, Alena, DVOŘÁK, Jan. *Pocta Sentě Radvanové ke 80. narozeninám*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009, s. 319 – 333. ISBN 978-80-7357-432-1.

c. komentář:

- ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář – 1. svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 475 – 496, 610 - 612 (§ 119, § 120, § 135c ObčZ). ISBN 978-80-7201-687-7.
- LAZAR, Jan. In ČEŠKA, Zdeněk (ed). *Občanský zákoník komentář - I. svazek*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1987, s. 703-746 (§198 - § 221). ISBN 11-043-87-01.
- ROUČEK, František. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír (ed). *Komentář ke československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi – 2. díl*. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 25, 31 – 45, 444 – 454 (§ 293, § 294 - § 297, § 416 - § 418). ISBN 80-85963-64-7.
- SPÁČIL, Jiří. In ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta (ed). *Občanský zákoník: komentář I., § 1 – 459*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 719 – 723 (§ 135c). ISBN 978 – 80 – 7400 – 004 – 1.

d. slovník:

- KLANG, Miloš. *Malá encyklopedie latiny v právu*. 4. doplněné vydání. Praha: Linde, 2004. 173 s. ISBN 80-7201-456-0.

e. odborný časopis:

- CHALUPA, Luboš. Promlčení práva na odstranění neoprávněné stavby. *Právní rádce*, 1999, č. 5, s. 31 – 33.
- CHALUPA, Luboš. K odstranění tzv. „oprávněné stavby“ na cizím pozemku. *Právní rádce*, 2001, č. 7, s. 17.
- JEHLIČKA, Oldřich, MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. K některým aktuálním otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby. *Právní rozhledy*, 1997, č. 12, s. 604 – 610.
- SPÁČIL, Jiří. Stavba na cizím pozemku. *Soudní rozhledy*, 2004, roč. 10, č. 4, s. 125 - 166.

f. právní předpisy:

- zákon č. 946/1811 Sb. z. s., císařský patent, obecný občanský zákon rakouský, ve znění zákona účinném ke dni 1. ledna 1904
- zákona č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský, ve znění zákona účinném ke dni 1. ledna 1925

- zákon č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu, v původním znění zákona účinném ke dni 15. června 1912
- zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby, v původním znění zákona účinném ke dni 10. července 1947
- zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, v původním znění zákona účinném ke dni 1. ledna 1951
- zákon č. 49/1959 Sb., o jednotných zemědělských družstvech, v původním znění zákona účinném ke dni 1. října 1959
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v původním znění zákona účinném ke dni 1. dubna 1964
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 58/1969 Sb. a zákona č. 131/1982 Sb. účinném od ke dni 1. dubna 1983
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, v původním znění zákona účinném ke dni 1. července 1964
- zákon č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku, ve znění účinném ke dni 1. ledna 1976
- zákon č. 114/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 123/1975 o užívání půdy a jiného zemědělského majetku, v původním znění zákona účinném ke dni 1. května 1990
- zákon č. 162/1990 Sb., o zemědělském družstevnictví, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v původním znění zákona účinném ke dni 24. června 1991.
- zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 344/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 344/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- nařízení č. 47/1955 Sb., o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav pozemků, v původním znění zákona účinném ke dni 26. června 1955
- vyhláška č. 23/1964 Sb., vydaná k provedení zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění účinném ke dni 1. dubna 1964

g. judikáty:

- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. října 1975, sp. zn. 4 Cz 68/75
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 1992, sp. zn. 3 Cdo 111/92
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. května 1999, sp. zn. 2 Cdon 1396/96 (*získáno z databáze ASPI*)
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. července 1999, sp. zn. 2 Cdon 1312/96

- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. února 1999, sp. zn. 2 Cdon 1031/97
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. května 1998, sp. zn. 2 Cdon 1192/97
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. července 1999, sp. zn. 2 Cdon 240/97
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. listopadu 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. listopadu 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. února 2001, sp. zn. 22 Cdo 1819/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. dubna 2001, sp. zn. 22 Cdo 2392/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2002, sp. zn. 22 Cdo 37/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. října 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. prosince 2001, sp. zn. 22 Cdo 1090/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2002, sp. zn. 22 Cdo 37/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. května 2002, sp. zn. 33 Odo 518/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 522/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. května 2003, sp. zn. 22 Cdo 2261/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. května 2003, sp. zn. Cdo 2088/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 2002, sp. zn. 22 Cdo 52/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. května 2003, sp. zn. 22 Cdo 1181/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. srpna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. března 2004, sp. zn. 29 Odo 207/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. června 2003, sp. zn. 22 Cdo 880/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. srpna 2003, sp. zn. 22 Cdo 469/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. listopadu 2003, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. prosince 2003, sp. zn. 22 Cdo 1910/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. února 2005, sp. zn. 31 Cdo 606/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. prosince 2004, sp. zn. 22 Cdo 2202/2004
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. května 2005, sp. zn. 33 Odo 418/2004
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. července 2005, sp. zn. 22 Cdo 178/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. října 2006, sp. zn. 31 Cdo 691/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. ledna 2009, sp. zn. 22 Cdo 1120/2006

- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. března 2007, sp. zn. 22 Cdo 746/2007
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. září 2007, sp. zn. 22 Cdo 5500/2007 (*získáno z databáze ASPI*)

- rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 12. června 2001, sp. zn. 5 A 31/99-24

- rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. ledna 2007, sp. zn. 3 Ans 3/2006

- náleží Ústavního soudu ze dne 24. října 2000, sp. zn. II. ÚS 325/2000
- náleží Ústavního soudu ze dne 2. dubna 2001, sp. zn. IV. ÚS 22/01
- náleží Ústavního soudu ze dne 28. 7. 2004, sp. zn. I. ÚS 599/03 (*získáno z databáze NALUS*)
- náleží Ústavního soudu ze dne 25. ledna 2005, sp. zn. III. ÚS 455/03 (*získáno z databáze NALUS*)
- náleží Ústavního soudu ze dne 13. prosince 2006, sp. zn. Pl. ÚS 34/03

* *Judikáty byly získány z databáze CODEXIS, pokud byly použity z jiného zdroje než z databáze CODEXIS, je to uvedeno za příslušným judikátem v závorce.*

h. internetová stránka:

- vládní návrh občanského zákoníku. Dostupné na http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_LRV_090430_final_s%20obsahem.pdf.
- důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/uvodni-stranka.html>.
- § 135c zákona č. 40/1964 Zb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Dostupné na <http://www.vyvlastnenie.sk/predpisy/obciansky-zakonnik/>.
- *Právo stavby* [online]. Epravo.cz, 15. února 2001 [cit. 14. srpna 2010]. Dostupné na <http://www.epravo.cz/top/soudni-rozhodnuti/obcanske-pravo/pravo-stavby-1180.html>.

i. jiné:

POKORÁKOVÁ, Lenka. *Koliže vlastnických práv. Stavba na cizím pozemku*. Diplomová práce. PF MU, 2009. 88s.

Shrnutí

Tato diplomová práce se zabývá stavbou na cizím pozemku. V souvislosti s tím také pojednává o zásadě „superficies solo cedit“. Za účinnosti obecného zákoníku občanského z r. 1811 platilo, že stavba byla součástí pozemku, s výjimkou staveb dočasných a s výjimkou institutu práva stavby. Na základě tohoto věcného institutu, mohla být na cizím pozemku postavena stavba. Právo stavby bylo s účinností středního občanského zákoníku nahrazeno institutem osobního užívání. K prolomení obecně platné zásady došlo v roce 1950 (resp. jeho účinností 1. ledna 1951), kdy zákonodárce zakotvil zásadu opačnou, a to „superficies solo non cedit“. Tuto opačnou zásadu pak přejímá i zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, když dikce současné právní úpravy jednoznačně stanoví v § 120 odst. 2 občanského zákoníku: „Stavba není součástí pozemku.“ Vládní návrh rekodifikovaného občanského zákoníku opět respektuje starou římskou zásadu a navrácí se k ní.

Práce se zaměřuje na stavbu na cizím pozemku, tj. neoprávněnou stavbu, která byla zřízena na pozemku cizího, aniž by k tomu měl stavebník občanskoprávní titul. Cílem práce je analyzovat ustanovení § 135c občanského zákoníku. V souvislosti s tím jsou ve čtvrté kapitole podány způsoby vypořádání neoprávněné stavby. Autor rovněž popisuje řešení stavby na cizím pozemku dle § 221 před novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. Případy tzv. oprávněné stavby jsou rozebrány ve třetí kapitole, kde jsou popsány i jednotlivá oprávnění zakládající právo zřídit stavbu na cizím pozemku (např. právo stavby, nájem, věcné břemeno atd.). Ve vztahu k tomuto autor vymezuje časově neomezené právo a časově omezené právo stavebníka mít stavbu na cizím pozemku. V případech, kdy je stavba zřízena na cizím pozemku někým, kdo k tomu nemá právo, není možné aplikovat ustanovení § 135c občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. V takových případech přichází v úvahu jedině žaloba na základě ustanovení § 126 odst. 1 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů nebo podle okolností i způsob vypořádání na základě ustanovení o bezdůvodném obohacení. To vše je vysvětleno s ohledem na judikaturu Nejvyššího soudu.

Autor pak v poslední kapitole mimo jiné vyjadřuje svůj názor na současný způsob vypořádání. V této části je obsažena právní úprava de lege ferenda a jsou zde popsány způsoby vypořádání neoprávněné stavby s ohledem na přechod k zásadě „stavba je součástí pozemku“. Závěrem, kterým je diplomová práce zakončena, je obecně zhodnocena právní úprava stavby na cizím pozemku.

Summary

Structure on the land of another

This thesis deals with an issue of building on the land of another. In this context, it also discusses the “*superficies solo cedit*”. General principle “the structure is a part of the land” was applied according to the Civil Code of 1811 with the exception of temporary structures and the building right. Any construction could be built on the land of another under this substantive institute. The building right was later replaced by the institute of personal use according to the Medium Civil Code. The major change of the general principle occurred in 1950 (the new law came into effect on the 1ST January 1951). In this year a legislature implemented the opposite principle called “*superficies solo cedit*”. This principle then takes the Civil Code (the Act No. 40/1964 Coll., as amended). The diction of current legislation clearly states that: “the structure is not a part of the land” (§ 120 of the Civil Code). Government’s bill of civil code respects the origin of the old roman principle.

The thesis is focused on the building on the land of another (e.g. unauthorized construction), which was built on the land of another without any civil authorization. The aim is to analyze the provision of §135c of the current Civil Code. In connection to this, the fourth chapter is primarily concerned with methods of settlement. The author deals with a solution according the § 221 of the Civil Code before amendment to the Act No. 509/1991 Coll. The third chapter analyses the cases of so-called authorized (legitimate) construction. This part enumerates and deals with institutes that constitute the right to establish a structure on the land of another (e.g. the building right, a tent, an easement etc.). In relation to this, the author defines an unlimited right to build a structure and limited right to build a structure. In cases where the structure is set up by someone who does not possess the right, the provision of § 135c of the Civil Code cannot be applied. In these cases, an action based on the provision of § 126 par. 1 of the Civil Code will be applied. Under special circumstances it is possible to use provision about unjust enrichment. All this can be used with regard to the jurisprudence of the Supreme Court.

Author expresses her views among others on a legal settlement in the last chapter. The part is focused on the legal regulation “*de lege ferenda*”. This chapter deals with possibilities of settlement of legal relations concerning the unauthorized construction with a view to principle “*superficies solo cedit*”. Finally, the legal regulation of construction on the land of another is evaluated.

Seznam klíčových slov

Stavba, stavba spojená se zemí pevným základem, dočasná stavba, superficies solo cedit, superficies solo non cedit, vlastník stavby, vlastník pozemku, občanskoprávní titul, právo stavby, užívací instituty k pozemkům, neoprávněná stavba, časově omezené právo/časově neomezené právo stavby, dobrá víra stavebníka.

Key terms

Structure, a structure attached to the land, temporary structure, superficies solo cedit, superficies solo non cedit, building owner, freeholder, civil authorization, building right, institutes of land use, unlawful structure, limited right/unlimited right to build a structure, good faith of builder.

Příloha č. 1

Právní užívací instituty k pozemkům před rokem 1990²⁶⁵

Právní užívací instituty k pozemkům v soukromém vlastnictví		Právní užívací instituty k pozemkům ve vlastnictví státu
Družstevní užívání pozemků	Družstvo mohlo na pozemku člena družstva, které mělo družstvo v užívání, zřídit stavbu, která byla ve vlastnictví družstva. ²⁶⁶	Právo osobního užívání pozemků
Právo užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění zemědělské výroby	Socialistická organizace měla právo zřídit stavbu i obytné domy na pozemku, ke kterému měla socialistická organizace právo užívání. ²⁶⁷	Právo správy národního majetku a právo hospodaření s národním majetkem
Právo bezplatného užívání rybníků		Právo trvalého užívání nemovitého majetku ve vlastnictví státu
Náhradní užívání	Na základě tohoto institutu byl uživatel cizího pozemku oprávněn zřídit oprávněn na něm zřídit stavbu. ²⁶⁸	
Nájem zemědělského pozemku		
Dočasné užívání dle § 397 ObčZ		

²⁶⁵ Kategorizace dle DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 87- 101.

²⁶⁶ § 24 odst. 3 zákona č. 49/1959 Sb., o jednotných zemědělských družstvech, ve znění účinném ke dni 1. října 1959.

²⁶⁷ § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku, ve znění účinném ke dni 1. ledna 1976.

²⁶⁸ § 9 nařízení č. 47/1955 Sb., o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav pozemků, v původním znění zákona účinném ke dni 26. června 1955.