

Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta



Adéla Hepová

Zásada superficies solo cedit:

Srovnání úpravy zákona č. 40/1964 Sb. a zákona č. 89/2012 Sb. s důrazem na závěrečná a přechodná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb.

Diplomová práce

Olomouc 2014

Čestné prohlášení

Čestně prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Zásada superficies solo cedit“ zpracovala zcela sama a citovala jsem všechny použité zdroje.

V..... dne.....

Adéla Hepová

Poděkování

Ráda bych tímto poděkovala *JUDr. Petru Téglovi, Ph.D.*, za cenné podněty a rady, které mi pomohly při zpracování této práce.

Ráda bych také tímto poděkovala své rodině za podporu během psaní práce a studia, zejména pak svému otci.

*Člověk mnoho vydrží, všechno, má-li cíl a když se jednou odhodlal, že za ním půjde stůj co stůj
a doopravdy.*

Opravdovost – to je tajemství světa a života, to je svátost náboženská a mravní

T. G. M.

Obsah

Seznam zkratk	6
Úvod	7
1 Superficiální princip dříve a dnes	10
1.1 Historický vývoj	10
1.2 Omezení superficiálního principu a socialistické pozemkové právo	13
1.3 Obnovení superficiálního principu	19
2 Věc v právním smyslu	22
3 Věc nemovitá	24
4 Pozemek	26
4.1 Definice pojmu	26
4.2 Součást pozemku	29
4.2.1 Součást pozemku - § 506	29
4.2.2 Rostlinstvo	32
4.2.3 Součást pozemku a zahraniční úpravy	34
5 Stavba	37
5.1 Definice pojmu	37
5.2 Stavba jako součást pozemku	38
5.3 Stavba na cizím pozemku	44
5.3.1 Úvodní výklad	44
5.3.2 Právo stavby	44
5.3.3 Stavba dočasná	49
5.3.4 Neoprávněná stavba	50
Závěr	53
Bibliografie	54
Abstrakt	59
Summary	60
Seznam klíčových slov/key words	61

Seznam zkratek

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche
LZPS	ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
Obč. zák.	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OZ	zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
JZD	jednotné zemědělské družstvo
NDR	Spolková republika Německo
DDR	Německá demokratická republika
ZGB DDR	Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik
KatZ	zákon č. 344/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
NkatZ	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
De lege lata	dle platného zákona
Rex estra commercium	věci, které nemohou být předmětem soukromých práv, jsou vyloučeny z právního obchodu, neobchodovatelné
tj.	to je
např.	například

Úvod

Tato diplomová práce se věnuje tématu *Zásada superficies solo cedit*: Srovnání úpravy zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen jako „obč. zák.“) a zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen jako „OZ“) s důrazem na závěrečná a přechodná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb.

Právní úprava v obč. zák. uplatňovala tento princip v omezené míře, kdy stavba nebyla součástí pozemku, z čehož vyplývá, že vlastnictví pozemku a stavby mohlo být v rukou rozdílných vlastníků, přičemž tato vlastnictví si byla rovnocenná a nijak si nekonkurovala. V rámci rekonstrukce soukromého práva však došlo k znovuzavedení superficiálního principu v plné míře, kdy součástí pozemku jsou stavby až na zákonem taxativně vymezené výjimky.

Hlavní rozdíl mezi původním znění obč. zák. a OZ spočívá v rozdílném ideologickém pohledu na vlastnictví a pozemkové vlastnictví vůbec.

Toto téma jsem si vybrala z důvodu jeho naléhavosti, přičemž v současné době existuje mnoho faktických problémů, které s sebou obnovení principu v plné míře přináší. Dle mého názoru se jedná o problematiku závažnou, ba dokonce zásadní v oblasti věcných práv, zejména u vlastnictví pozemku a jeho součástí, protože tato problematika není vždy zcela jednoznačná. Tudíž je důležité se o tuto oblast zajímat nejen v rámci doktríny, ale i z praktického hlediska, jelikož dopadá na realitu každodenního života a bdělým jedincům náleží právo. Tato práce primárně porovná právní stav, který tu panoval v době platnosti zákona č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku a právní stav, který byl nastolen zákonem č. 89/2012 Sb., s přihlédnutím k prvorepublikové právní úpravě.

Svou práci jsem rozdělila do pěti stěžejních kapitol.

První část diplomové práce jsem strukturovala do tří oddílů. První část se především věnuje historickému vývoji superficiální zásady od Starověkého Říma až po aktuální právní úpravu. Druhý oddíl se zabývá socialistickým pozemkovým právem a problémy, které *superficies solo non cedit* přinesla. Zároveň v této části poukazují na způsob, jakým se vypořádalo NDR a DDR s jejich sjednocením, kdy bývalá DDR znovuzavedla superficiální princip v plné míře. Ve třetím oddílu se zabývám základními otázkami znovuzavedení superficiálního principu.

Ve druhé kapitole své práce se věnuji výkladu pojmu věci v právním smyslu s přihlédnutím k zahraničním úpravám Rakouska, Německa, Švýcarska a Francie.

Třetí část se zabývá objasnění pojmu nemovitost, kde jsem opět využila srovnání se zahraničními úpravami.

Ve čtvrté části se zabývám pojmem pozemek. Tuto kapitolu jsem rozčlenila do dvou hlavních částí. První podkapitola se věnuje definici pozemku. Druhá podkapitola s názvem součást pozemku se dále dělí ještě na tři další oddíly. V prvním oddílu se zabývám součástí pozemku dle § 506 OZ. V druhém oddílu se věnuji problematice rostlinstva a v třetí kapitole opět komparuji součást pozemku dle OZ se zahraničními úpravami Rakouska, Německa a Švýcarska, přičemž jsem se zaměřila, na praktický příklad z rakouské rozhodovací praxe.

V páté kapitole se zabývám problematice stavby. Dělíla jsem ji opět na tři další oddíly. V prvním z nich se zabývám definicí pojmu stavba. Ve druhé části se věnuji otázce stavby jako součástí pozemku, přičemž jsem se zaměřila na vybrané aspekty týkající se splnutí stavby s pozemkem na základě přechodných ustanovení OZ. Třetí část, která se v souhrnu zabývá stavbami na cizím pozemku jsem ještě dále rozdělila na čtyři další oddíly. V prvním se věnuji úvodnímu výkladu staveb na cizím pozemku. Ve druhé části se následně zabývám problematikou práva stavby. V třetí části pak představuji institut dočasné stavby a ve čtvrté části se následně zabývám neoprávněnými stavbami, přičemž jsem se zde zabývala vybranými otázkami, které se týkají překážek splnutí stavby s pozemkem.

Práce vychází ze samotné právní úpravy, dále z prvorepublikové literatury. Ve své práci jsem taktéž využila zahraniční úpravu a literaturu, jako vhodný prostředek ke komparaci. V neposlední řadě je taktéž třeba zmínit množství judikatury, která se danou problematikou zabývá, a která je v této práci zakomponována. Konečně jsem ve velké míře využívala komentovaná znění zákonů, která jsou aktuální. Nynější zpracování tohoto tématu není příliš celistvé. V tomto ohledu jsem se nejvíce inspirovala který shledávám jako velmi kvalitní a dostatečně obsáhlý zdroj věnující se této problematice. Cílem diplomové práce je za pomoci analýzy a komparatistiky a využití gramaticko-sémantické a logické interpretace zpracovat danou problematiku.

Hlavní výzkumná otázka, na kterou bych ráda našla odpověď, zní, zda je z praktického hlediska výhodnější navrácení superficiální zásady do právního řádu. Dílčí otázky jsem si zvolila celkem čtyři, a to za prvé zda existují nějaké nevýhody spojené se znovuzavedením této zásady do soukromoprávní sféry. Za druhé zda byla v některých aspektech výhodnější předchozí úprava, která tento princip neobsahovala. Za třetí zda má

superficiální princip absolutní povahu. A v neposlední řadě, jaké kroky budou muset být podniknuty k ustálení aplikační a rozhodovací praxe.

Práce dále využívá popisnou metodu výzkumu, která byla uplatněna při popisování podrobného historického vývoje a při definování právních pojmů, které OZ znovu zavádí.

1 Superficiální princip dříve a dnes

1.1 Historický vývoj

Zásada *superficies solo cedit*, překládaná do českého jazyka jako „povrch ustupuje půdě“ nebo úžeji jako „stavba je součástí pozemku“, není v evropském kontinentálním právu rozhodně žádnou novíčkou. K jejímu začlenění došlo již v rámci práva římského, a to v době kdy v právu vystoupilo do popředí dělení na věci movité a nemovité. Základní kritérium k jejich dělení spočívalo v možnosti změny místa v prostoru u věcí movitých, kdežto u nemovitých nikoliv. Proto římské právo spojilo pojem nemovitosti s pozemkem jako omezeným dílem zemského povrchu. Ostatně sám Gaius ve své Učebnici práva ve čtyřech knihách píše, že *podle přirozeného práva se stává naším vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě, (a to) i kdyby stavěl pro sebe: protože povrch ustupuje půdě*.¹ Mnohem častěji k tomuto dochází v případě rostlin, které, někdo zasadí v naší půdě, a sice v okamžiku, kdy v zemi zapustí kořeny. Totéž se stane i s obilím které někdo zaseje na naší půdě,² a v mnoha dalších případech.

Vzhledem k přirozenosti daného principu, by zřejmě laik nepřemítal nad možností, jak v reálném životě oddělit stavbu od pozemku, nebo zda-li vypěstované obilí, které vzešlo na poli, skutečně dle práva náleží vlastníku dané půdy, a proto bylo toto pravidlo obsaženo i v dalších úpravách, které na římské právo větší či menší měrou navazovaly.

Obecný zákoník občanský mocnářství Rakouského ve svém ustanovení § 293 definuje, že *věci, které se bez porušení podstaty své s místa na místo přenášeti mohou, jsou movité, jiné jsou nemovité*³. Ve svém komentovaném znění k tomuto zároveň uvádí podstatnou formuli, která jednoznačně vymezuje pojem pozemek, kdy pod slovem „*pozemek*“ rozumí se nejen vlastní pole, tj. část povrchu zemského, nýbrž i budovy na něm vystavěné.⁴ Zároveň pamatuje ve svém ustanovení § 295 na rostlinstvo, kdy tráva, stromy, plodiny a všelike věci užitečné, které země na povrchu svém plodí, jsou jměním nemovitým dotud, pokud ode dna a půdy odděleny nejsou.⁵ Je však třeba poznamenat, že kodex hovoří o těchto věcech jako o *příslušenství*. Dle jazykového výkladu však jednoznačně dospějeme k závěru, že se jedná o superficiální zásadu a vyhovuje dnešnímu pojetí součásti věci i s přihlédnutím k tomu faktoru, že samotné ustanovení o součásti věci neobsahuje.

¹ KINCL, J. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007. s. 113.

² ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník Velký akademický komentář – I. svazek* Praha: Linde, 2008. s. 484.

³ *Obecný zákoník občanský mocnářství Rakouského*. Praha: M. Knapp 1887 s. 189.

⁴ Tamtéž s. 190.

⁵ Tamtéž s. 191.

Ani po vzniku samostatného Československa se v tomto ohledu situace nezměnila, a to především ze dvou důvodů. V první řadě lze říci, že česká veřejnost nebyla na vypuknutí první světové války, ale ani na její závěr, v podobě samostatného státu, připravená.⁶ Svědčí o tom i zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu Československého ve kterém je obsažena samostatná recepční norma, konkrétně v čl. 2, podle jehož dikce veškeré dosavadní zemské a říšské zákony a nařízení zůstávají prozatím v platnosti.⁷ Sama preambule však hovoří jasně o důvodech kontinuity: „*Aby byla zachována souvislost dosavadního právního řádu se stavem novým, aby nenastaly zmatky a upraven byl nerušený přechod k novému státnímu životu.*“

Druhým důvodem, a zároveň pro tuto práci podstatnějším, byla ta skutečnost, že ačkoliv se v Československé republice prosadila myšlenka, že obecný občanský zákoník je třeba podrobit revizi,⁸ k odstranění superficiální zásady z právního řádu nedošlo a ustanovení byla ponechána v absolutně stejné nepozměněné podobě. Obecný zákoník občanský z roku 1811 ve znění dílčích novel u nás platil až do konce roku 1949⁹ Zároveň, ačkoliv byl vypracován vládní návrh nového občanského zákoníku, byla superficiální zásada obsažena i v jeho ustanovení § 84, přičemž pojetí věci v právním smyslu a dělení věcí na nemovité a movité, a tím pádem i definice toho, co je součástí věci¹⁰ se opět shoduje s předchozími kodexy, a zároveň s novým (současným) občanským zákoníkem, účinným od 1. ledna. 2014.

V pořadí dalším občanskoprávním předpisem byl zákon č. 141/1950 Sb. občanský zákoník. V tomto případě však již zcela nelze hovořit o soukromoprávním předpisu v pravém slova smyslu, neboť ve své důvodové zprávě označuje soukromé vlastnictví jako podklad pro vykořisťování.¹¹ Na základě tohoto fundamentálního přerodu jako celku, došlo samozřejmě i k zásadním změnám v dílčích aspektech a institutech občanského práva jako takového. Sama důvodová zpráva z roku 1950 konstatuje, že: „*Opouští se stará zásada římského práva, podle níž se považuje každá trvalá stavba za součást pozemku.*“¹² Tvůrci zákona, vzhledem k novému státnímu zřízení, se totiž domnívali, že její důsledné zachování by mohlo brzdit rozvoj JZD a zemědělskou politiku vůbec, neboť při jejím zachování by došlo k tomu, že

⁶ VOJÁČEK L., SCHELLE K., TAUCHEN J. a kol. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí – 1. Díl* Brno: Masarykova univerzita, 2012. s. 308.

⁷ Tamtéž s. 310.

⁸ ŠVESTKA J., DVOŘÁK J. a kol. *Občanské právo hmotné 1*. Páté, jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009. 60 s.

⁹ Tamtéž.

¹⁰ Pozn. Původní definice věci v právním smyslu: „*Částí pozemku je prostor nad povrchem a pod povrchem, všechny stavby na pozemku, vyjmajíc stavby uvedené v § 192, a jiná díla a všechno rostlinstvo na něm vzešlé.*“

¹¹ *Občanský zákoník*. Praha: Orbis, 1951. s.49 .

¹² Tamtéž s. 47.

stavby družstva na soukromé půdě by připadly majitelům půdy, apod.¹³ Toto přesvědčení bylo zároveň vyjádřeno v dikci zákona v ustanovení § 25 následovně: „*Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku.*“¹⁴

Téměř záhy na tento předpis navazoval zákon č. 40/1964 Sb, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“), který dle úvodního komentáře vznikl v době, kdy byl vývoj socialistické ekonomiky ve společnosti dovršen.¹⁵ Zároveň tak jako předpis předcházející superficiální zásadu popírá. Naopak vyzdvihuje institut osobního užívání, který znal už i zákon č. 141/1950 Sb. občanský zákoník, který usnadňuje užívání pozemků tak, aby mohl být občanům pozemek přenechán do užívání, za účelem výstavby rodinného domku. Stavba, kterou uživatel na pozemku, jenž mu byl přenechán do osobního užívání, vystaví, se stává jeho osobním vlastnictvím,¹⁶ což je jednoznačným vyjádřením zásady *superficies solo non cedit*, neboť pohlíží na stavbu jako na absolutně samostatnou věc ve vlastnictví občana a pozemek v socialistickém společenském vlastnictví.

Obč. zák. byl zároveň během své téměř padesátileté existence mnohokrát novelizován, nicméně je velmi zarážející, že ani jedna z novel po roce 1993 nevedla k opětovnému znovuzavedení superficiální zásady do právního řádu. Jak říká Ústava ČR ve své preambuli: „*My občané České republiky v Čechách, na Moravě a ve Slezsku, v čase obnovy samostatného českého státu, věrni všem dobrým tradicím dávné státnosti zemí Koruny české i státnosti československé.*“¹⁷ Netřeba snad také připomínat, že opačné pojetí, kdy stavba není součástí pozemku, podle ustanovení §120 obč. zák., který byl účinný do 31. prosince 2013, stále odpovídalo ideologii socialistického státu.¹⁸ Toto řešení mělo zároveň za následek řadu neuspořádaných vlastnických vztahů (např. ve vztahu k pozemkům, na nichž jsou postaveny družstevní domy), které se řešily pouze dílčími změnami.¹⁹

K převratnému kroku, tedy opětovnému vtělení superficiální zásady do právního řádu, dospěl až současný zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen OZ), který tento tradiční princip opět zařadil do dikce zákona ve svých ustanoveních § 506 a § 507, které respektují zásady obecně uznávané ve většině právních řádů Evropy²⁰. V právu a jeho dějinách si snad

¹³ *Občanský zákoník*. Praha: Orbis 1951 47 s.

¹⁴ SCHELLEOVÁ I., SCHELLE K. *Civilní kodexy 1811 -1950 – 1964*. Brno: Doplněk, 1993. 300 s.

¹⁵ MÁLEK, A. *Občanský zákoník a předpisy související*. Praha: Orbis, 1964. 7 s.

¹⁶ Tamtéž s. 9

¹⁷ Aktuální znění: zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.

¹⁸ ELIÁŠ K., ZUKLÍNOVÁ M. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001 151 s.

¹⁹ Tamtéž.

²⁰ ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. 236 s.

ani nelze představit přirozenější zásadu neboť na stav přirozený netřeba si zvykat; ten tu prostě je, jen my ho doposud nepřirozeně (vnuceně) nerespektujeme.²¹

1.2 Omezení superficiálního principu a socialistické pozemkové právo

Dle mého názoru je nutno se nejprve zamyslet nad tím, proč vlastně k omezení superficiálního principu došlo. Zejména z toho důvodu, že znovupřijetí zásady v plné míře znamená velký přerod, neboť v právu, které bylo v této historické éře platné, došlo mnohokrát k situacím, že stavby byly postaveny na pozemcích jiných vlastníků, než byli samotní vlastníci stavby nebo také byla stavba postavena na pozemcích, které náležely více vlastníkům, atd. Vzhledem k tomu, že tento stav přetrvával, nemohlo dojít ke splynutí stavby s pozemkem dle ustanovení § 3054 OZ. Praxe se s těmito problémy bude potýkat ještě několik let. Je tedy dle mého názoru vhodné poznat zdroj těchto nesnází.

Omezení superficiálního principu, kdy stavba nebyla součástí pozemku, vyplývalo především z pojetí a dělení vlastnického práva v návaznosti na význam a účel, který byl půdě přisuzován. Dále pak mělo pro občanské právo, jmenovitě pro oblast vlastnického práva, značný význam rozlišování věci na výrobní prostředky a prostředky osobní spotřeby.²² Navíc pozemkové vlastnictví a dispozice s ním bylo omezeno řadou kogentních ustanovení.

Pro objasnění této problematiky je nejprve nutno zanalyzovat, jak bylo na půdu pohlíženo a jaký význam jí byl přikládán. Dle učebnice československého pozemkového práva má půda některé zvláštnosti, které ji odlišují od všech jiných předmětů. Tato specifika determinují i zvláštnosti společenských vztahů, které se k ní upínají. Vyzvedáme-li půdu jako objekt zvláštních společenských vztahů, máme na mysli zemský povrch a jeho části, tedy plochu pro ekonomickou a jinou společenskou činnost nezbytnou; substrát půdy tvoří předmět zájmů vědy pozemkového práva jen potud, pokud určitou společenskou činnost podmiňuje, umožňuje nebo vyžaduje, a proto je chráněna zvláštním způsobem.²³

Půda je tedy nepostradatelná ve výrobním procesu a pro život společnosti vůbec. Rozloha půdy je omezena, půda je nerozmnožitelná a nenahraditelná a zároveň půda vznikla bez přičinění člověka a nikoliv práce. Na rozdíl od jiných věcí, půda není a nemůže být

²¹ PEJCHAL, A. O účtě k svobodným občanům z PETR, P.: Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*, 2012, č. 10 s. 370.

²² ČEŠKA, Z., KABÁT, J., ONDŘEJ, J., ŠVESTRKA, J. *Občanský zákoník Komentář – 1. díl*. Praha: Panorama, 1987, s. 366.

²³ FÁBRY, V. a kol. *Československé pozemkové právo*. Praha: Orbis, 1977. 8 s.

výsledkem práce, nýbrž je jen jejím předpokladem a podmínkou. Proto půda není ani zbožím, poněvadž, aby se věc mohla stát zbožím, musí být produktem vyrobeným na prodej. Půda je tedy svou povahou *res extra commercium*.²⁴

Pokud bychom hledali paralelu socialistického pohledu na půdu v zahraničních právních úpravách, je velmi vhodné zmínit občanský zákoník, který byl platný v Německé demokratické republice dne 19. června 1975 (dále jen „ZGB DDR“), a to hned ze dvou důvodů. Za prvé je tato úprava téměř totožná se starým občanským zákoníkem v jeho původním znění, a za druhé, po spojení se Spolkovou republikou Německo na základě bilaterální mezinárodní smlouvy tzv. „*Einigungsvertrag*“ (dále jen smlouva), se tento právní řád taktéž musel potýkat se znovuzavedením superficiálního principu v plné míře po celém území bývalého NDR.

Dalším krokem k objasnění omezení superficiálního principu je analýza specifčnosti institutu vlastnictví, kdy vlastnictví bylo děleno do několika kategorií, a to na společenské socialistické vlastnictví, osobní vlastnictví a soukromé vlastnictví.

Dle Ústavy z roku 1960, konkrétně jejího čl. 8 odst. 1, mělo socialistické společenské vlastnictví dvě základní formy: státní vlastnictví, které bylo vlastnictvím všeho lidu (národní majetek), a družstevní vlastnictví (majetek lidových družstev). Odstavec druhý podával generální výčet toho, co tvoří národní majetek. Tímto národním majetkem bylo zejména: nerostné bohatství a základní zdroje energie; základní lesní fond, vodní toky a přírodní léčivé zdroje; prostředky průmyslové výroby, hromadné dopravy a spojů; peněžní a pojišťovací ústavy; rozhlas, televize a film, dále též nejdůležitější společenská zařízení, jako zařízení zdravotnická, školy a vědecké ústavy.²⁵ Jak je tedy zřejmé, půda, vzhledem ke svým specifickým, se řadila mezi společenský socialistický majetek. Krátkou zmínku o národním socialistickém vlastnictví obsahoval i starý občanský zákoník, ve svém původním znění, v ustanovení § 123 obč. zák. Podrobná úprava tohoto druhu vlastnictví byla obsažena v hospodářském zákoníku.²⁶

Dalším druhem vlastnictví, které požívalo ústavní ochranu, bylo vlastnictví osobní, které, dle čl. 10 Ústavy, zahrnovalo spotřební předměty, zejména předměty osobní a domácí potřeby, rodinný dům, jakož i úspory nabyté prací.²⁷ Tento typ vlastnictví byl dále upraven občanským zákoníkem. Dle ustanovení § 125 obč. zák. bylo zdrojem osobního vlastnictví

²⁴ Tamtéž s.9.

²⁵ Zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky.

²⁶ *Občanský zákoník*. Praha: Orbis 1951 72 s.

²⁷ Tamtéž.

zejména práce v prospěch společnosti a dle ustanovení § 126 obč. zák. sloužilo osobní vlastnictví k uspokojování hmotných a kulturních potřeb občanů. Osobní vlastnictví se tedy mohlo projevit výlučně jen jako individuální přisvojování, mající spotřební charakter, přičemž spotřební účelové určení nemělo zásadně majetek, který sloužil výrobě, jež je zaměřena na uspokojování potřeb trhu.²⁸ Z uvedeného tedy plyne, že půda nemohla být předmětem osobního vlastnictví. Úprava osobního vlastnictví vycházela z jeho nerozlučné spojitosti se společenským socialistickým vlastnictvím.²⁹

Třetím druhem vlastnictví bylo vlastnictví soukromé. To sice explicitně uvedeno v Ústavě z roku 1960 nebylo, avšak bylo upraveno občanským zákoníkem v jeho ustanoveních § 489 a § 490 obč. zák. Tento druh vlastnictví ale, dle tehdejší nauky, ztratil svůj ekonomický význam. Zároveň je nutno dodat, že podléhal specifickým omezením, kdy převod nezastavěných stavebních pozemků, určených k výstavbě rodinných domků a pozemků k výstavbě rekreačních chat, byl omezen tak, že tyto pozemky bylo možno převádět jenom na stát nebo socialistické organizace. Nemohlo tedy dojít ke smluvnímu převodu mezi občany, tj. pozemky byly kupovány nebo prodávány s výjimkou pozemků, které mohly být předmětem práv osobního užívání, které mohli občané darovat příbuzným v pokolení přímém a sourozencům. Zákaz smluvních převodů mezi občany měl zabránit tomu, aby půda byla odnímána svému účelu, ale i spekulacím s pozemky.³⁰

Je třeba dále uvést, že výše zmíněná kategorie pozemků určených ke stavbě, nebyla jedinou, dle které byla půda dělena. Specifické postavení zaujímal i půda využívaná k zemědělským účelům. Vlastníci zemědělské půdy se zpravidla sdružovali v socialistických organizacích, založených za účelem společného hospodaření. Tato problematika byla především upravována ve zvláštních zákonech, v návaznosti na obecnou úpravu o součásti věci dle ustanovení § 120 obč. zák. *Součástí věci je tedy vše, co podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.* Podobně i trvalé porosty tvořily a tvoří součást pozemku, jehož právní osud sdílí.³¹ Ovšem oddělením porostů, pěstovaných za účelem oddělení, nedochází k znehodnocení věci. Samostatné ustanovení o porostech měl i v ustanovení § 37 zákona č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví, kdy veškeré porosty na sdružených pozemcích jsou ve vlastnictví družstva, a tak veškeré porosty na

²⁸ ČEŠKA, Z., KABÁT, J., ONDŘEJ, J., ŠVESTRKA, J. *Občanský zákoník Komentář – 1. díl.* Praha: Panorama, 1987, s. 384.

²⁹ BÍČOVSKÝ, J., *Občanský zákoník a předpisy související – 1. svazek. 2. Vydání.* Praha: Panorama, 1979, s. 107.

³⁰ Tamtéž s. 429.

³¹ ČEŠKA, Z., KABÁT, J., ONDŘEJ, J., ŠVESTRKA, J. *Občanský zákoník Komentář – 1. díl.* Praha: Panorama, 1987, s. 372

pozemcích, užívaných státní zemědělskou organizací, jsou ve vlastnictví této organizace.³² Zde tedy opětovně dochází k prolomení superficiálního principu, kdy ovšem rostliny na pozemcích vzešlé primárně součástí pozemku byly.

Jak z předešlého textu vyplývá, půda mohla být pouze předmětem socialistického nebo soukromého vlastnictví. Není pochyb o tom, že pozemkové vlastnictví podléhalo specifické regulaci. Na druhou stranu stavby mohly být předmětem jak socialistického vlastnictví, tak osobního vlastnictví a byly dále v rámci občanského zákoníku specifikovány na rodinné domy a rekreační chaty.

Ekonomický význam půdy a specifická regulace vlastnictví zapříčinily omezení superficiálního principu. Tento stav však neznamenal, že by občané nemohli stavět na pozemcích, které náležely do socialistického vlastnictví nebo je jinak využívat, pokud byly řádně užívány ke stanovenému účelu. V důsledku koncepce, že půda není předmětem práv osobního vlastnictví, a že stát nebude převádět svou půdu do vlastnictví občanů, ani k uspokojování jejich osobních potřeb, vznikl institut práva osobního užívání k pozemkům.³³ Tímto způsobem se tedy občanský zákoník ve svých ustanoveních § 198 - § 221 obč. zák. vypořádal s oprávněnou stavbou na cizím pozemku. Právo bylo zřizováno jak ke stavbám, které měly teprve vzniknout, tak ke stavbám již postaveným. Institut práva osobního užívání byl taktéž řešením pro oprávněné užívání pozemků ve socialistickém vlastnictví, které sloužily například jako zahrádky pro drobné pěstování, přičemž, jak už bylo výše zmíněno, podmínkou bylo zachování předem stanoveného účelu.

Institut práva osobního užívání k pozemku se však transformoval v právo vlastnické, a to novelou občanského zákoníku, zákonem č. 509/1991 Sb. s účinností od 1. ledna 1992, na základě přechodného ustanovení § 872 obč. zák. Navíc, k nabytí tohoto práva došlo bez jakékoliv náhrady. Bylo by však milné se domnívat, že se ustanovením § 872 obč. zák. vyřešily veškeré problémy, které vznikly předchozí diferenciací vlastnického práva, tedy mj. stav rozdílnosti vlastníka pozemku a stavby.

Pokud bychom opět srovnávali pozemkové vlastnictví, které bylo upraveno v ustanoveních ZGB DDR, tak dojdeme k závěru, že tento předpis obsahoval poměrně podrobnou úpravu socialistického a osobního vlastnictví. Taktéž tomu bylo v případě osobního užívání k pozemkům. Obsahově se tyto dvě úpravy nijak významně nelišily. Rozdíl však nastal v rámci odklonu od dělení vlastnického práva na socialistické a osobní a při

³² BIČOVSKÝ, J. *Občanský zákoník a předpisy související – 1. svazek*. 2. vydání. Praha: Panorama, 1979, s. 102.

³³ FÁBRY, V., DROBNÍK, J. *Vlastnictví a užívání půdy a pozemková správa*. Praha: Academia, 1983, s. 279.

opuštění institutu osobního užívání a znovuzavedením superficiálního principu v NDR. Zákonodárce byl při sestavování konsolidační smlouvy mezi NDR a DDR, i následné tvorbě a uzpůsobování předpisů souvisejících, poněkud prozíravější a důslednější.

Krom již zmiňované smlouvy, sehrál velkou úlohu zákon o úpravě věcného práva – *Sachenrechtsbereinigungsgesetz* (dále jen „SachenRBerG“) a úvodní zákon občanského zákoníku *Das Einführungsgesetz zum BGB* (dále jen "EGBGB“).

Vzhledem k tomu, že se v Německu užívací institut přímo netransformoval ve vlastnické právo, bylo třeba najít vyvážené řešení pro případy rozdílnosti vlastníka stavby a pozemku. V tomto případě však šlo o celkové vypořádání se s případy, kdy vlastnictví stavby a pozemku nebylo v rukou téhož vlastníka, nejen o vymýcení užívacího institutu, a tím pádem znovunastolení superficiálního principu v plném rozsahu.

Dle čl. 231 ustanovení § 5 EGBGB však zůstala v platnosti taxativně vymezená věcná práva, která umožňovala stavbu na cizím pozemku dle ZGB DDR. Nicméně tento stav byl pouze přechodný, neboť zákonodárce zároveň v tomto předpisu stanovil, že tento rozpor musí být odstraněn do 31. prosince 2000. V případě, že se tak nestalo, připadla stavba vlastníkovi pozemku a vlastník stavby měl nárok na náhradu. Za účelem vypořádání se mezi vlastníkem stavby a pozemku byl přijat výše zmiňovaný SachenRBerG. Tento předpis stanovil, jakým způsobem má docházet ke sjednocování vlastnických práv. Zavedl přechodné období, kdy nesmělo docházet k převodu vlastnických práv na třetí osoby, přičemž daný pozemek si uživatel věcného práva ke stavbě mohl buďto zakoupit nebo si zvolil zřízení dědičného práva stavby.

Jako velmi zajímavou skutečnost shledávám na německé úpravě to, jak se komplexně vypořádala s problematikou rozdílnosti vlastníka pozemku a stavby a s tím související užívacím institutem, ale taktéž vztahy příbuznými. Hlavní přednost však spatřuji v obsažené úpravě nároků jednotlivých subjektů.

V neposlední řadě se německý zákonodárce velmi vhodně vypořádal i s užívacím institutem, na jehož základě mohla být obdělávána půda, aniž by plody náležely vlastníku půdy. Zde došlo k transformaci na pacht nebo nájem.

Ve vypořádávání se s odklonem od socialistického vlastnictví a socialistického pojetí vůbec nebyl český zákonodárce dostatečně důsledný, neboť kromě výše zmiňované novelizace obč. zák. vznikly samostatně tzv. restituční předpisy, které jsou zvláštní úpravou vůči občanskému zákoníku. Jako příklad bych zmínila zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních

rehabilitacích. Na základě tohoto předpisů došlo bohužel ke střetům vlastnických práv jednotlivých subjektů, kdy se na jedné straně jednalo o snahu demokratického právního státu odčinit, resp. zmírnit křivdy způsobené totalitním režimem, kdy navrácení majetku představuje legitimní cíl ochrany zákonnosti právních vztahů a socio-ekonomického vývoje společnosti. Jestliže takovým aktem současně dochází k zániku vlastnického práva povinných osob, nejde o vyvlastnění, na které by se vztahovala ochrana podle čl. 11 LZSP, nýbrž o zvláštní soukromoprávní sankci za nabytí věci v rozporu s právními předpisy nebo za protiprávní zvýhodnění v podmínkách totalitního režimu popírajícího základní lidská práva a svobody, v této souvislosti zejména právo vlastnické. Přitom je však třeba restituční předpisy vykládat tak, aby při orientaci na snahu o navrácení věcí původním vlastníkům (oprávněným osobám) ve všech případech nevznikaly nové, nepřiměřené křivdy.³⁴ Na straně druhé tu však byla vlastnická práva subjektů, která přímo požívala ochranu restitučního předpisu, podle nichž se nevydávaly pozemky, na kterých byly zřízeny stavby po převzetí pozemku státem a zároveň se nevydávaly pozemky, k nimž bylo zřízeno právo osobního užívání. Za tyto pozemky příslušela finanční náhrada.³⁵ Nicméně se žadatelé o restituce, kterým na základě této litery nebylo vyhověno, obraceli na soudy. Na základě vzniklých sporů došlo k vydání rozmanité judikatury, která specifikovala co stavbou je a co už stavbou není. Kupříkladu vydání pozemku nebránilo, byla-li po převzetí pozemku státem na něm dokončena konstrukce základů. Překážkou vydání není ani zřízení přípojky pro venkovní kanalizaci. Ta je zpravidla součástí pozemku a nikoliv stavbou.³⁶ Zároveň parkoviště, představované pozemkem, jehož povrch byl zpracován zpevněním povrchu za účelem parkování automobilů, není z hlediska občanskoprávního stavbou.³⁷

Domnívám se, že právě na těchto restitucích se dá dobře demonstrovat potřebnost superficiálního principu a to, že jeho znovuoobnovení přinese užitek. Neboť jak z textu plyne, nenavracely se pozemky, na který bych postavena stavba až následně po odejmutí pozemku. Toto omezení se nijak nevztahovalo na pozemky, na nichž již stavba existovala dříve. Problém ovšem nastal tehdy, jestliže potenciální restituent ve své žádosti uvedl pouze stavbu nebo pouze pozemek, neboť se jednalo o dvě samostatné věci, o které bylo třeba žádat zvlášť. Následkem toho došlo ještě k většímu rozkolu mezi vlastnictvím stavby a pozemku.

³⁴ Nález Ústavního soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 575/05.

³⁵ Jednalo se například o zákon č. 87/1991 Sb. o mimosoudních rehabilitacích nebo o zákon č. 403/1990 Sb. o zmírnění následků některých majetkových křivd.

³⁶ Rozsudek Vrchního soudu ze dne 31. 5. 1995, sp. zn. 3 Cdo 375/93.

³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 1993, sp. zn. 2 Cdon 1414/97.

1.3 Obnovení superficiálního principu

Od 1. ledna 2014 dochází ke znovuzavedení superficiálního principu do českého právního řádu. Dle mého názoru se jedná o úpravu, která poskytuje ochranou přirozenému faktickému stavu. Tato zásada je primárně upravena v rámci obecných ustanovení v § 506 a § 507 OZ. Zároveň se však zákonodárce musel vypořádat s dosavadním stavem, kdy stavba součástí pozemku nebyla. Tato problematika byla zařazena do části páté OZ, ustanovení společná, přechodná a závěrečná.

V případě ideálního stavu, kdy vlastnické právo ke stavbě i k pozemku bylo v rukou jednoho a též vlastníka, bylo aplikováno ustanovení § 3054 OZ, dle kterého: *„Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí, stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku též osoba.“* Samozřejmě k tomuto splynutí došlo i rámci evidence v katastru nemovitostí.

Na druhou stranu, vlivem již výše zmíněných úprav platných od roku 1950 do roku 2013, zde byla nastolena situace, kdy mnoho pozemků a na nich ležících staveb má rozdílné vlastníky. Z logiky věci plyne, že nelze kalkulovat s možností, že ihned po účinnosti předpisu došlo ke splynutí všech staveb s pozemky, neboť by se jednalo o neoprávněný zásah do vlastnického práva jedné či druhé strany, přičemž jeden z vlastníků by byl bez jakéhokoliv spravedlivého důvodu zvýhodněn. V neposlední řadě by byl takovýto počín v rozporu s Listinou a jejím čl. 11 odst. 4 LZSP, dle kterého *„Vylastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“*

Pro případy staveb na cizím pozemku došlo k začlenění úpravy přechodných ustanovení § 3055 OZ a následující. Přičemž zmiňované ustanovení v odstavci prvním jasně říká, že: *„Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku, nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.“* Nicméně se dle § 3058 odst. 1 OZ *„Pozemek i stavba stanou vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. To neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona.“* Tam, kde je vlastnictví stavby a pozemku v rukou různých

subjektů, zůstává odděleno i po účinnosti nového zákoníku a stavba vrostle do pozemku až okamžikem, kdy obojí získá jediného vlastníka.³⁸ Tato ustanovení jsou dále rozvíjena dalšími, která se snaží vypořádat s rozmanitými eventualitami, které mohou nastat. Nutno však podotknout, že prozatím bohužel nedošlo k pokrytí všech úskalí, které znovuzavedení zásady skýtá. Je však také vhodné dodat, že problematika stavby na cizím pozemku, respektive řešení této situace, je rozdílné, pokud se jedná o stavbu, která vznikla právě po účinnosti OZ. Na tyto případy se již přechodná ustanovení nevztahují. Touto problematikou se však budu podrobněji zabývat až dále v této práci.

Dalším východiskem je ta skutečnost, že pokud dojde k souladnému stavu, kdy se spojí vlastnictví stavby a pozemku v rukou jednoho vlastníka, nemělo by docházet k jeho nahodilému narušování. Z povahy věci samé samozřejmě plyne, že v případě, kdy se i v rámci evidence katastru nemovitostí spojí stavba s pozemkem, nebude možné je oddělit, na druhou stranu lze tento stav nastolit smluvní formou, která je zakotvena také v rámci OZ. Toto prolomení superficiálního principu není nijak neobvyklé a je známé jak historicky, tak ze zahraničních úprav, jedná se například o právo stavby nebo stavbu dočasnou. Touto problematikou se také budu zabývat dále.

Je taktéž třeba poukázat na společné ustanovení § 3023 OZ, dle kterého: „*Ustanovení tohoto zákona o vlastníku pozemku platí obdobně pro vlastníka nemovité věci, která není součástí pozemku.*“ Na tento text zákona můžeme nahlížet ze dvou úhlů pohledu. První pohled tkví v užívání k úpravě právních poměrů staveb, které se do budoucna teprve součástí pozemku stanou. Je pochopitelné, že se zákonodárce snažil nějakým způsobem regulovat právní režim stavby, která není součástí pozemku, zejména by pak byla zřejmě zbytečná rozsáhlá právní úprava stavby, která má s pozemkem splynout po následné konsolidaci vlastnických práv v rukou jednoho vlastníka, neboť můžeme předpokládat, že po čase dojde k vymýcení tohoto nešvaru a OZ by obsahoval pouze zbytečná obsoletní ustanovení.

Druhý úhel pohledu spočívá v aplikaci na nemovitosti, u kterých se oddělené vlastnictví předpokládá, buď proto, že je upravují zvláštní právní předpisy, anebo proto, že i OZ sám se zachováním odděleného vlastnictví počítá.³⁹ Toto ustanovení však lze aplikovat pouze na nemovitosti, jejichž povaha to připouští, tedy jen na případy,

³⁸ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolter Kluwer ČR, 2013 s. 192.

³⁹ ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. 1068 s.

keré by obecně podléhaly zásadě superficies solo cedit. Ustanovení tedy lze použít na podzemní stavby se samostatným účelovým určením, právo stavby nebo stavbu dočasnou. Taktéž pravidla o vlastníkovi pozemku nelze aplikovat na vlastníka jiné nemovité věci, je-li ze smyslu a účelu normy zřejmé, že mají dopadat na právní poměry, jejichž předmětem je právě jen pozemek. Tak je tomu např. při úpravě zemědělského pachtu dle ustanovení § 2345 OZ an.⁴⁰ V neposlední řadě je také třeba cílit na materiální pramen znovuzavedení zásady, tedy obecně na to, že za příčiny vzniku a existence práva jsou považovány společenské jevy, fakta, historické události, zvyklosti, atd.⁴¹ Jako konkrétní příklad bych uvedla problematiku hypotečních úvěrů, kdy oddělení stavby od pozemku bylo značnou překážkou. Obecně lze totiž říci, že v zemích s rozvinutou tržní ekonomikou je hypoteční úvěr, tedy úvěr zajištěný nemovitou zástavou, významným zdrojem financování nové výstavby. V zemích, v nichž stavba může být součástí pozemku, je pro banku poskytující úvěr na výstavbu dostatečnou zárukou zastavení pozemku, na kterém má být stavba postavena. Stavba totiž plynule zvyšuje hodnotu pozemku, a tím i hodnotu nemovité zástavy, zajišťující poskytovaný úvěr.⁴²

⁴⁰ MELZER, F., TÉGL, P. a kol., *Občanský zákoník: velký komentář. Svazek III.* Praha: Leges, 2014, s. 1092 – 1094.

⁴¹ KUBŮ, L., HUNGR, P., OSINA, P. *Teorie práva.* Praha: Linde, 2007 s. 38.

⁴² BAUDYŠ P. *Katastr a nemovitosti – 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2010 s. 114.

2 Věc v právním smyslu

Jak už bylo naznačeno v předchozí kapitole, tak určujícím kritériem pro superficiální zásadu je pojem věc, respektive věc v právním smyslu. Proto pro vymezení této zásady a poměrování úprav starého občanského zákoníku s novým občanským zákoníkem. Musíme stanovit její definiční znaky. Je vhodné se tedy zabývat otázkou, co je samostatnou věcí v právním smyslu, co je její součástí a v neposlední řadě, které věci jsou nemovitostmi.

Již při samotném vymezení pojmu narážíme na zásadní rozdíl. Zákon č. 40/1964 Sb., vůbec neupravoval pojem věci v právním smyslu, pouze v ustanovení § 118 obč. zák. stanovil: „*Předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty*“. Zároveň v době vzniku tohoto zákona pojem věc v právním smyslu vyjadřoval zákon o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku, (zákon č. 101/1963 Sb.) který ve svém ustanovení § 13 uváděl: „*Věcmi jsou hmotné předměty a ovladatelné přírodní síly, které slouží potřebám lidí*“, přičemž se dovozovalo, že toto vymezení platí nepochybně obecně a to i pro ustanovení § 118 obč. zák.⁴³ Později bylo ustanovení § 118 ještě rozšířeno o odstavec druhý, který dodává, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty a nebytové prostory.

Tato dosavadní tripartice předmětů právních vztahů (věci, práva, jiné majetkové hodnoty) byla opuštěna a nahrazena jednotným pojmem věc v právním smyslu.⁴⁴ Nový občanský zákoník tedy zcela mění chápání pojmu věci v právním smyslu, opouští se dosavadní doktrinální chápání věci jako hmotného předmětu, který má hmotnou substanci.⁴⁵

Nově se osnova příklání k širokému vymezení věci v právním smyslu. Současná zákonná úprava se liší již v tom, že pojem věc přímo ve svých ustanoveních definuje a to v ustanovení § 489 OZ, které stanoví: „*Věcí v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí*“. Z toho také plyne, že pod toto vymezení se podřazují jak věci hmotné, tak i nehmotné, to také vyhovuje lépe praktické potřebě i z hlediska zdejšímu ústavnímu pořádku. Především je však nutné uvážit, že nové pojetí věci v právním smyslu a způsobilého předmětu vlastnictví plně konvenuje čl. 11 odst. 1 LZSP.⁴⁶

⁴³ VAŠEČKA, Jan. *Věc v právním smyslu v historickém pohledu*. Brno: Universita J. E. Purkyně, 1979. 91 s.

⁴⁴ ELIÁŠ K., ZUKLÍNOVÁ M. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001 150 s.

⁴⁵ BEZOUŠKA P., PIECHOWICZOVÁ L., *Nový občanský zákoník nejdůležitější změny*. Olomouce: Anag, 2013 65 s.

⁴⁶ ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. 224 s.

Různé právní řády přistupují k vymezení pojmu věc rozdílně. Význam pojmu věc je potlačen v Code civil a občanských zákonících vzniklých pod jeho vlivem, pro něž je ústředním pojmem majetek. Obecný pojem věci nemá ani valný význam pro švýcarský občanský zákoník, který staví na bipartici objektů vlastnického práva pozemkům a vlastnického práva k nemovitostem.⁴⁷ Na druhou stranu všeobecný občanský zákoník rakouský pojem věc přímo definuje, dle § 285 ABGB: „Je věcí vše co je odlišné od osoby a slouží k užívání lidí.“ Toto vymezení je tedy totožné se zmiňovanou definicí nového občanského zákoníku v jeho ustanovení § 489 OZ. Naopak německá úprava používá úzké vymezení. Dle § 90 BGB: „Věcmi jsou jen hmotné předměty.“

Dle mého názoru bylo zařazení širokého pojetí věci v právním smyslu velmi vhodné a praktické, zejména ze dvou důvodů. Prvních z nich je ta skutečnost, že prvorepubliková úprava toto vymezení taktéž užívala, což je předpokladem jednak pro použití literatury, která je poměrně bohatá a dále pak, a to především, využitelnost judikatury. Obecný zákoník občanský totiž ve svém ustanovení § 285 stanovil, že: „Všechno, co od osoby je rozdílné a slouží k potřebě lidí, sluje věc v právním smyslu.“⁴⁸ Druhým důvodem je taktéž ta skutečnost, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být i věci nehmotné, kupříkladu ovladatelné přírodní síly. přičemž absence dostatečné definice věci v právním smyslu vobč. zák. byla překlenuta výkladem, kdy již judikatura k obecnému zákoníku občanskému tuto problematiku znala,⁴⁹ Co je ovšem pro tuto práci mnohem podstatnější, OZ uznává za věc v právním smyslu i práva. Jako konkrétní příklad bych uvedla právo stavby, u něhož sice dochází k prolomení superficiálního principu, avšak stavba není samostatnou nemovitou věcí, ale je součástí práva stavby. Této problematice se budu věnovat v následujících kapitolách.

⁴⁷ ELIÁŠ, K., Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*, 2007, č. 4 s. 119.

⁴⁸ ROUČEK, F., *Československý Obecný zákoník občanský a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 2. Doplněné vydání. Praha: Československý Kompas, 1932, 309 s.

⁴⁹ Parní síla neb elektrický proud může býti předmětem koupě (28. XII. 1910, č. XIII: 5281).

3 Věc nemovitá

Věci, jako takové lze samozřejmě dělit dle různých kategorií. Pro potřeby této práce nás bude především zajímat rozdělení na věci movité a nemovité. V římském právu se tento dualismus věcí rozlišoval podle toho, je-li při nich možná změna jejich místa v prostoru nebo možná není.⁵⁰ Současná úprava byla rozšířena o dělení na věci hmotné a nehmotné, zastupitelné a zužitelné což je žádoucí s ohledem na rozšíření pojmu věci v právním smyslu.⁵¹

Předchozí úprava vymezovala toto dělení v ustanovení § 119 odst. 1 obč. zák., kde přímo stanovila, že „Věci se dělí na movité a nemovité“, načež navazuje v odstavci druhém tohoto ustanovení definice, že „Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ Jak už bylo výše nastíněno, občanský zákoník v tomto ohledu navazoval na předcházející kodex, a tím pádem došlo ke kontinuálnímu zachování zásady „povrch půdě neustupuje“, což potvrzuje i Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 6. 5. 2003, že český právní řád vychází de lege lata z principu superficies solo non cedit.⁵² Tento stav byl pro předchozí občanský zákoník přirozený, jednak vzhledem k dikci samotného ustanovení § 119 obč. zák., a zároveň tato skutečnost byla opakovaně judikována.⁵³

Současný občanský zákoník ve svém ustanovení § 498 OZ říká, že „Nemovitými věcmi jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení podstaty, je i tato věc nemovitá.“ Pojetí nemovité věci se tedy oproti předchozímu stavu změnilo. Pojem nemovité věci se rozšiřuje i na některá práva (tak se např. v třetí části osnovy OZ za nemovitou věc prohlašuje právo stavby), především se však pojetí nemovité věci vrací k dlouho opomíjené zásadě superficies solo cedit, v důsledku čehož se stavba, nejedná-li se o stavbu jen dočasnou, prohlašuje za součást pozemku⁵⁴.

Jak z výše uvedeného textu vyplývá, OZ superficiální zásadu částečně prolomil tím, že v určitých případech je podzemní stavba samostatnou věcí v právním smyslu

⁵⁰ VAŠEČKA, J. *Věc v právním smyslu v historickém pohledu*. Brno: Universita J. E. Purkyně, 1979. 49 s.

⁵¹ ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. 230 s.

⁵² Nález Ústavního soudu ze dne 6. 5. 2003 sp. zn. I.ÚS 483/01.

⁵³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2006 sp. zn. 22 Cdo 911/2005.

⁵⁴ ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. 231 s.

a zároveň i stavba, která se nachází na povrchu, pokud splňuje náležitosti dočasnosti, není nutně součástí pozemku. Zde však dochází k určitým rozporům, neboť dočasná stavba, tzv. *superaedifikát*, má rysy jak věci movité, tak věci nemovité, což může následně vyvolat řadu praktických problémů.

V neposlední řadě je též třeba stanovit, že nemovitou věcí může být i případně jiná (zvláštní) součást objektivní reality, kterou za nemovitou věc označí zákon. Tímto zákonem je třeba rozumět jak občanský zákoník, tak popř. i jiný zákon. Jde zejména o jednotku podle ustanovení § 1159 OZ, která je věcí nemovitou.⁵⁵

Nelze však ani opomíjet tu skutečnost, že samostatnou věcí v právním smyslu, potažmo nemovitostmi, jsou i stavby, jestliže nedošlo na základě přechodných ustanovení k jejich splnutí s pozemkem. Neboť ustanovení § 3058 OZ stanoví, že stavba přestane být samostatnou věcí a stane se součástí pozemku pouze v tom případě, jestliže pozemek i stavba jsou ve vlastnictví téhož vlastníka.

Co se týká zahraničních úprav věci nemovité, je zřejmé, že se jedná o poměrně rozmanité spektrum.

Rakouská úprava se vydala cestou širší definice, kdy nejprve stanovuje, co je věcí movitou a na základě tohoto negativně vymezí co je věcí nemovitou. Dle ustanovení § 293 ABGB *věci, které lze přenášet z místa na místo, aniž by se porušila jejich podstata, jsou movité, jiné jsou nemovité. Věci samy o sobě movité se v právním smyslu pokládají za nemovité, jestliže zákon nebo vlastník určí, že jsou příslušenstvím věci nemovité.*

Švýcarský občanský zákoník naopak stručně a jasně ve svém čl. 655 ZGB vymezuje, co je nemovitostí. Jsou to *“Pozemky, samostatná pozemková práva, která jsou zapsaná v pozemkové knize, doly a spoluvlastnické podíly na nemovitostech.”*

V neposlední řadě je vhodné poměřovat českou úpravu s úpravou německou. Současný civilní kodex v Německu se zaměřuje na nemovitost v ustanoveních § 94 – § 96 BGB. Nicméně ani v jednom z nich přímo nedefinuje co je věcí nemovitou. Klade pouze zásadní důraz na to, co je součástí pozemku. Z čehož můžeme usuzovat, že i tato úprava považuje pozemek za stěžejní nemovitost.

⁵⁵ DVOŘAK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kolektiv. *Občanské právo hmotné – 1. Svazek. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluver, 2013. s. 374

4 Pozemek

4.1 Definice pojmu

Z předchozích kapitol vyplývá, že pozemek je věcí v právním smyslu a taktéž věcí nemovitou, a to nejvýznamnější. Zároveň se jedná o způsobilý předmět vlastnictví.

Pozemek je tedy výchozím momentem superficiální zásady. Ten je daný, nedá se s ním hýbat a v zásadě vše další se od něj odvozuje.⁵⁶ Navzdory svému významu však OZ definici pozemku neobsahuje. Absence vymezení tohoto pojmu v rámci civilního kodexu však není ničím novým, obč. zák. ji taktéž postrádal. V této situaci existují dvě možnosti: alternativy spočívají ve využití definice, kterou obsahuje jiný právní předpis nebo užití doktrinální formulace.

Během platnosti obč. zák. byl pozemek vymezen třemi různými definicemi. První byla obsažena v ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení: „*Pozemkem podle tohoto zákona rozumí se část přirozeného povrchu zemského, která jest oddělena od sousedních částí trvale viditelným rozhraničením, hranicí správní nebo držebnostní nebo se od nich liší vzděláváním neb užíváním.*“ Tento předpis byl ovšem zrušen zákonem č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii.

V druhém případě se jednalo o vymezení doktrinální, kdy pozemek je definován jako část zemského povrchu, která má svůj tvar, je ohraničená, konkrétní, individualizovaná zpravidla viditelnými hranicemi, ale podle geodetických zásad i bez vyznačených hranic identifikovatelná a v operátech evidence nemovitostí jako taková s určitým parcelním číslem, výměrou a druhem vedená a zobrazená.⁵⁷ Dle mého názoru je tato definice pro současné poměry nevyužitelná. Bez ohledu na to, zda lze aplikovat veřejnoprávní definici současného katastrálního zákona, obsahuje tato formulace hybrid dvou pojmů, které naše právo v současné době odděluje. Došlo tedy ke kombinaci pojmu *pozemek* a *parcela*. Nicméně pojem *parcela*, je pouze výrazem odvětvovým, který svým využitím nezasahuje do soukromého práva. Navíc tato obecná definice pozemku byla překonána i z toho důvodu, že primárně odpovídala potřebám socialistické výstavby, kdy tzv. jednotná evidence půdy se

⁵⁶ DVOŘÁK J., ŠVESTKA J., ZUKLÍNOVÁ M. a kolektiv. *Občanské právo hmotné – 1. Svazek. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer, 2013. 383 s.

⁵⁷ FÁBRY, V., DROBNÍK, J. *Vlastnictví a užívání půdy a pozemková správa*. Praha: Academia, 1983, s. 64.

zaměřila na sledování nemovitostí podle vztahů faktického užívání a pominula vztahy vlastnické.⁵⁸

Třetí definici obsahoval zákon č. 344/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen KatZ) ve svém ustanovení § 27 písm. a), „*pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.*“

V současné době obsahuje vymezení termínu pozemek pouze katastrální zákon ve svém ustanovení § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen NKatZ), kdy se „*Pro účely tohoto zákona pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle ustanovení § 19 stejného zákona, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemku.*“ Pokud budeme komparovat definice pozemků v současném a předchozím katastrálním zákoně, najdeme zde především rozdíl v absenci jednoho definičního znaku, a to hranice držby.⁵⁹

Další otázka, kterou je třeba řešit, je využitelnost formulace pozemku v katastrálním zákoně k účelům soukromoprávním. Dle mého názoru je třeba si uvědomit, že stav zapsaný v katastru nemovitostí se ne vždy shoduje se stavem faktickým. Z praktického hlediska je totiž třeba vycházet ze zobrazení (vymezení) pozemku jako parcely v katastrální mapě. Od tohoto vymezení se lze odchýlit, je-li prokázáno, že tato parcela byla zobrazena (zakreslena) buď od počátku nesprávně, nebo po jejím správném zobrazení (zakreslení) nastala právní skutečnost, se kterou právo spojuje vznik nové hranice pozemku (příp. nového pozemku).⁶⁰ Z tohoto důvodu se ztotožňuji s názorem, že pro účely občanského zákoníku je pozemek určitou reálnou trojrozměrnou částí (výsečí) zemského povrchu, která je ve vlastnictví určité osoby (je to část zemského povrchu představující samostatný předmět vlastnictví),⁶¹ Pokud

⁵⁸ FÁBRY, V. a kol. *Československé pozemkové právo*. Praha: Orbis, 1977. 215 s.

⁵⁹ Domnívám se, že pokud by byla definice pozemku, obsažená v katastrálním zákoně, aplikovatelná pro potřeby soukromého práva a podmínkou by byl parametr hranice držby, bylo by možné užít tuto definici byť z předpisu, který není platný. Tuto situaci bych připodobnila k využití vymezení věci v právním smyslu během platnosti obč. zák. Držba je však pojem širší než-li vlastnictví a může vést i ke změně rozsahu vlastnického práva, a tím pádem i ke změně faktických hranic pozemku.

MELZER, F., TĚGL, P. a kol., *Občanský zákoník: velký komentář. Svazek III*. Praha: Leges, 2014, s. 255.

⁶¹ Tamtéž.

bychom si tedy měli odpovědět na výše položenou otázku, dojdeme k názoru, že pro účely soukromého práva je definice pozemku obsažena v katastrálním zákoně nepoužitelná. Popravdě zde ani nejde o definici, neboť v § 2 písm. a) zákon nedefinuje pozemek jako takový, pouze upravuje předpoklady možného vzniku nového pozemku, resp. přesněji možného zakreslení nového pozemku v podobě parcely do katastrální mapy.⁶²

Další termín, se kterým je třeba se vypořádat, je *parcela*, neboť existují i názory, dle kterých pozemek ve zjednodušené evidenci, není způsobilým předmětem převodu, tedy věci.

Dle § 2 písm. b) NKatZ „*Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.*“ *Parcela* tedy představuje (zjednodušeně řečeno) zákres pozemku v katastrální mapě, jehož tvar a rozměr plně záleží na použité metodě měření a použitém způsobu zpracování tohoto měření (parcela je tedy evidenční jednotkou).⁶³ Nicméně, český katastr nemovitostí je důsledku historického vývoje postižen tím, že zde existuje určitá část pozemků, které v dnes platné katastrální mapě stále svůj obraz a své parcelní číslo přiděleno nemají. Ty jsou přechodně evidovány v katastru tzv. zjednodušeným způsobem.⁶⁴

Budeme-li se však řídit definicí, že pozemek je určitou reálnou trojrozměrnou částí (výsečí) zemského povrchu, která je ve vlastnictví určité osoby, nemá absence zobrazení v katastrální mapě vliv na to, zda je pozemek vedený tímto způsobem věcí v právním smyslu. Pouze jsou kladeny specifické nároky na individualizaci pozemku při převodu vlastnického práva. Jsou-li předmětem převodu vlastnických práv pozemky evidované zjednodušeným způsobem, musí být ve věcné (převodní) smlouvě označeny tak, aby tento způsob evidence byl z jejich označení zřejmý a jednoznačný (v daném případě spolu s uvedením parcelních čísel s vyjádřením, že jde o pozemky evidované zjednodušeným způsobem, a že se jedná o parcelní čísla podle pozemkového katastru).⁶⁵

K problematice rozdílnosti pozemku a parcely se vyjádřil i Nejvyšší Soud, kdy ve svém rozsudku konstatoval, že: „*Pozemek (definovaný jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu*

⁶² MELZER, F., TÉGL, P. a kol., *Občanský zákoník: velký komentář. Svazek III.* Praha: Leges, 2014, s. 256.

⁶³ MELZER, F., TÉGL, P. a kol., *Občanský zákoník: velký komentář. Svazek III.* Praha: Leges, 2014, s. 258.

⁶⁴ BAUDYŠ, P., *Katastrální zákon, Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2014, s. 421.

⁶⁵ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 19. 2. 1999, sp. zn. 30 Ca 204/98.

využití pozemků) je předmětem občanskoprávních vztahů; nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel, nebo naopak být částí parcely jediné. Je proto nesprávný názor, že věci v právním slova smyslu je pozemek pouze tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí.⁶⁶

4.2 Součást pozemku

4.2.1 Součást pozemku - § 506

V této kapitole bych se ráda věnovala otázce součásti věci, zejména však součásti pozemku. Dle ustanovení § 505 OZ je součást věci vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc neznehodnotí. Nová úprava tedy přejala definici, která byla obsažena v ustanovení § 120 odst. 1 obč. zák. bez věcných změn. Lze tedy i nadále vycházet z dosavadní judikatury.

Za velmi vhodný příklad považuji rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky, 3 Cz 3/90 ze dne 31. 1. 1990, dle kterého: „*Součást věci není způsobilým předmětem občanskoprávního vztahu, pokud není zákonem stanoveno jinak. Součást věci sdílí to, co se po právní stránce týká věci hlavní. Tak tomu je i tehdy, jestliže se v důsledku faktického spojení stala součástí věci hlavní taková věc, která byla věcí samostatnou.*“⁶⁷ Dalším přílehlavým příkladem je rozsudek Nejvyšší soudu, 22 Cdo 1432/2002, ze dne 4. 11. 2003: „*Součást věci přechází na nabyvatele věci bez ohledu na to, zda byla ve smlouvě o převodu vlastnického práva k této věci součást výslovně uvedena; není významné, zda si nabyvatel uvědomil, že nabývá i tuto součást věci.*“⁶⁸

Následující ustanovení § 506 OZ formuluje pravidlo: „*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. *Není-li podzemní stavby nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*“ Tímto bylo nahrazeno ustanovení § 120 odst. 2 obč. zák., který naopak říkal: „*Stavba není součástí pozemku.*“ Z tohoto ustanovení, respektive jeho odstavce druhého, se

⁶⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006.

⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 1990, sp. zn. 3 Cz 3/90.

⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 11. 2003, sp. zn. dne 22 Cdo 1432/2002.

gramatickým výkladem podává, že jde o vzdor fyzickému nedílnému spojení stavby s pozemkem.⁶⁹

Vyvstává ovšem zásadní otázka, v jakém vztahu se bude aplikovat ustanovení § 505 a ustanovení § 506 OZ. Já osobně se ztotožňuji s názorem, že je třeba chápat ustanovení § 506 OZ jen jako doplnění obecného vymezení součásti věci, a to specificky ve vztahu k pozemkům. Obě ustanovení je proto třeba aplikovat ve vzájemné souvislosti. V důsledku toho je pak věc (stavba) postavená na pozemku jeho součástí jen tehdy, jsou-li zároveň splněna obecná kritéria ustanovení § 505 OZ (nemožnost oddělit věc od pozemku bez jeho znehodnocení).⁷⁰ Na základě tohoto názoru se domnívám, že kontinuální judikatura o součásti věci bude aplikovatelná i na součást pozemku.

Pokud tedy podrobíme ustanovení § 506 OZ důkladné analýze, dospějeme k závěru, že normuje znovuoobnovení zásady *superficies solo cedit* (stavba je součástí pozemku) v plném rozsahu spolu s možnými zákonnými výjimkami. Tyto odchylky spočívají de lege lata v podzemních stavbách se samostatným účelovým určením, dočasných stavbách označovaných jako superedifáty, právu stavby a stavbách upravených na základě přechodných ustanoveních (např. ustanovení § 3055 OZ a následující). Dále je stanoven zvláštní právní režim pro inženýrské sítě, jako jsou vodovody, kanalizace, produktovody nebo energetická či jiná obdobná vedení. Tato zařízení nejsou součástí pozemku, a i když jsou s pozemkem pevně spojena nebo v něm upevněna, mají povahu samostatných věcí.⁷¹ Některé další zákony obsahují zvláštní úpravy. Např. vodní zákon ve svém ustanovení § 3 stanoví, že součástí pozemku nejsou povrchové podzemní vody. Horní zákon v ustanovení § 7 stanoví, že součástí pozemku nejsou ložiska vyhrazených nerostů. Do těchto úprav občanský zákoník nezasahuje.⁷²

Velmi podobnou úpravu součásti pozemku obsahovalo i ustanovení § 297 obecného zákoníku občanského: *„Rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na zemi a půdě zřízeny s tím úmyslem, by tam trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy se vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi; rovněž: nejen vše, co do země je zapuštěno, ve zdi upevněno, přinýtováno a přibito, jako: kotly na vaření piva, na pálení kořalky a zazděné skříně, nýbrž i takové věci, které jsou určeny, aby se jich při nějakém celku stále*

⁶⁹ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné I* Páté, jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009. 373 s.

⁷⁰ MELZER, F., TÉGL, P. a kol., *Občanský zákoník: velký komentář. Svazek III*. Praha: Leges, 2014, s. 311.

⁷¹ ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. 236 s.

⁷² Tamtéž.

upotřebovalo: např. u studní okovy, lana, řetězy, hasící nářadí a podobně.⁷³ Pokud pro tuto chvíli ponecháme stranou vhodnost podobnosti, můžeme na druhou stranu konstatovat, že díky velké shodnosti výše zmíněných ustanovení, lze využít literatury, judikatury a poznatků vůbec, ke kterým bylo během platnosti obecného zákoníku občanského dospěno.

Jak už bylo řečeno, ustanovení § 506 OZ normuje jako součást pozemku mj. prostor nad povrchem i pod ním. Bylo by však milné se domnívat, že během platnosti obč. zák. byl tento stav rozdílný. Pouze nedošlo k jeho začlenění do inkriminovaného předpisu. O tom svědčí např. i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2011: „*Zasahovat částmi stavby (např. zateplením zdi, balkony apod.) do prostoru nad sousedním pozemkem bez právního důvodu není přípustné.*“⁷⁴

Konečně je třeba vyložit, co je oním “prostorem“ zamýšleno, neboť prostor je kategorií, kterou nelze pokládat za část věci. Lze říci, že pán pozemku je i pánem v tomto prostoru. Zde může vyloučit zásah každé jiné osoby. Je třeba dodat, že se v této kategorii nalézá také země do své hloubky pod pozemkem.⁷⁵ Z ustanovení však nelze dovozovat, že vertikálně je pozemek ohraničen, pokud jde o prostor nad povrchem pozemku, hranicí atmosféry, pokud jde o prostor pod povrchem pozemku, středem Země. I tu se totiž uplatní hledisko užitečnosti a ovladatelnosti jako kritérium pro vymezení věci v právním smyslu.⁷⁶

Vzhledem k oddělenému vlastnictví stavby a pozemku, které v našem právním řádu stále přetrvává, může vzniknout problém, co nastane v případě, když někdo zasáhne do prostoru nad pozemkem zastavěného domem jestliže, obě tyto nemovitosti mají různé vlastníky. Odpověď bude odvislá podle toho, k jakému pojetí režimu vzdušného prostoru nad pozemkem se přikloníme. Budeme-li považovat prostor nad pozemkem za jeho součást, patrně dospějeme k závěru, že tento prostor je výhradě v dispozici vlastníka pozemku, i když je na něm stavba ve vlastnictví jiného. Pak by ovšem vlastník pozemku mohl dovolit třetím osobám zasahovat do prostoru nad domem, a to bez ohledu na jeho vlastníka. Omezíme-li však právo vlastníka k prostoru nad pozemkem na jeho praktickou potřebu, pak bude rozhodovat, který z vlastníků (pozemku a domu) bude zásahem dotčen, resp. které právo k věci bude nějak dotčeno či ohroženo; to ovšem podle okolností věci mohou být i oba dva.⁷⁷

⁷³ ROUČEK, F., *Československý Obecný zákoník občanský a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 2. Doplněné vydání. Praha: Československý Kompas, 1932, s. 322.

⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010.

⁷⁵ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J., *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl 2. Praha: V. Linhart, 1935 s. 44.

⁷⁶ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník Velký akademický komentář – I. svazek* Praha: Linde, 2008. s. 495.

⁷⁷ SPÁČIL, Jiří: Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním, *Právní rozhledy* č. 7/2012, s. 246.

Nelze taktéž opomenout, že vlastníkovo panství nad pozemkem je omezeno zákonnou úpravou, neboť prostor nad povrchem i pod povrchem pozemku může být vzhledem k vývoji techniky využíván nejrůznějším způsobem. Proto na to již dnes pamatují nejrůznější právní předpisy a vlastníka omezují rozličným způsobem.⁷⁸ Jedná se zejména o předpisy veřejného práva např. o zákon č. 49/1997 Sb. o civilním letectví nebo o zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Mohou se však vyskytnout i jiné případy, na které speciální neupraveny nepamatují. V takové situaci dojde k aplikaci ustanovení § 1023 OZ, jenž je obecnou klauzulí, dle které vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit. Z takového užívání cizího prostoru nemůže nikdo odvodit právo, jehož by se mohl někdo dovolávat po odpadnutí důvodu, který k užívání opravňoval; pokud však v důsledku tohoto užívání vzniklo úředně schválené zařízení, může vlastník žádat náhradu škody.“ Otázkou však nadále zůstává, co by mohlo být oním důležitým důvodem a rozumným důvodem, neboť se dle mého názoru jedná o neurčitý právní pojem, jehož obsah a význam nelze přesně a úplně vymezit, jeho aplikace bude tedy záviset na posouzení v každém individuálním případě. Zároveň se domnívám, že tyto dva parametry by měly být naplněny kumulativně, neboť v ustanovení byl užit poměr slučovací, který činí věty obsahově rovnocenné.

4.2.2 Rostlinstvo

Superficiální zásada je projevem přirozeného principu, že povrch ustupuje půdě, v souladu s ustanovením § 507 OZ: „*Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.*“ Zároveň není podstatné, zda se v konkrétních případech jedná o rostlinstvo do pozemku zasazené trvale nebo pouze za krátkodobým účelem.

Rostlinstvem se dle OZ rozumí veškeré rostliny, stromy a porosty. Vlastnické právo k těmto předmětům se nabývá tzv. přírůstkem (§ 1066 OZ) a je spojeno s tím, že pozemek, resp. půda je tzv. plodonosnou nemovitou věcí.⁷⁹ V neposlední řadě s touto problematikou souvisí ustanovení § 1088 OZ o smíšeném přírůstku, dle něhož: „*Při osetí pozemku cizím semenem nebo osazení cizími rostlinami náleží vlastníku pozemku, co takto přibude; rostliny*

⁷⁸ ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. S 448.

⁷⁹ LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I : obecná část (§ 1-654)*. Praha: C. H. Beck, 2014. S. 1799

mu však náleží až poté, co zapustí kořeny.“ Při poměrování předchozí a současné úpravy dospějeme k závěru, že obč. zák. žádné ustanovení o rostlinách jako takových neobsahoval, ačkoliv rostlinstvo bylo součástí pozemku i během platnosti obč. zák. Z tohoto důvodu se tato problematika dovozovala na základě judikatury a zároveň ze zákonů, které byly k předešlé úpravě v poměru speciality.

Jako jeden z příkladů lze zmínit rozhodnutí pod označením R 15/07 (tr.), dle kterého porosty vysazené na pozemku a s tímto pozemkem trvalo spojené nemají povahu samostatné věci, protože jsou součástí pozemku jako věci hlavní (§ 120 obč. zák.), a proto nemohou být předmětem trestného činu krádeže; pokud však jsou vykopány, změní se jejich právní charakter, neboť přestanou být součástí pozemku, a lze je tak pokládat za věc (resp. cizí věc) i z hlediska ustanovení § 247 tr. zák.⁸⁰

Vhodným příkladem zvláštní úpravy je zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, kde v ustanovení § 2 je vymezen vlastnický režim k porostům takto: *„Pro účely tohoto zákona je vlastník pozemků vlastníkem porostů na něm vzešlých; tím není dotčeno vlastnické právo zemědělských družstev k porostům na pozemcích jejich členů podle předpisů o zemědělském družstevnictví. U pozemků daných smluvně do užívání je vlastníkem jiných než trvalých porostů uživatel, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak.*“

Nelze než konstatovat, že v tomto ohledu k žádnému zásadnímu převratu nedochází. Jediný rozdíl spočívá v tom, že OZ zakotvil staronový institut pachtu. Ten spočívá (na rozdíl od nájmu) nejen v oprávnění věc užívat, ale i požívat plody.

⁸⁰ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník Velký akademický komentář – 1. svazek* Praha: Linde, 2008. s. 474.

4.2.3 Součást pozemku a zahraniční úpravy

V této stati bych ráda přiblížila zahraniční úpravy, v rámci problematiky součásti pozemku.

Německý občanský zákoník vymezuje součást věci v ustanovení § 93 BGB takto: *„Součást věci nemůže být oddělena bez toho, že se jedna nebo druhá nezničí nebo nezmění svůj charakter (součást věci), nemůže být předmětem zvláštních práv.“* Toto ustanovení doplňuje ustanovení § 94 BGB o součásti pozemku a staveb, dle kterého *„Zasoučást pozemku se považují věci pevně spojené s nemovitostí, zejména stavby, jakož i produkty pozemku, dokud jsou s ním spojeny. Součástí pozemku je i zaseté semeno a vysazená rostlina. Za součást stavby se považuje vše, co je do ní vsazeno.“* Skutečnost, zda-li je věc pevně spojená s nemovitostí, je otázkou posouzení na základě učiněného pozorování. Jestliže je tu pevné spojení, došlo by při oddělování ke zničení, eventuálně by vedlo ke změně podstaty ve smyslu § 93 BGB.⁸¹ Domnívám se tedy, že i v tomto případě zvláštní ustanovení o součásti pozemku je doplněním obecného vymezení součásti věci, avšak na rozdíl od ustanovení § 506 OZ nenormuje prostor nad povrchem i pod povrchem, ale primárně se zaměřuje na věci pevně spojené s pozemkem.

Švýcarský občanský zákoník upravuje součást pozemku ve svém čl. 667 ZGB. Jeho odstavec první stanovuje, že: *„Vlastnictví k pozemku se rozprostírá nahoru do vzdušného prostoru a dolů do země, tak daleko, kam je vlastník schopen vykonávat svůj zájem.“* Ustanovení švýcarského občanského zákoníku reguluje vertikální hranici, a tak se odchyluje od právní tradice, která předpokládá, vlastníkovu neomezené panství vůči prostoru, který k pozemku náleží jako jeho součást. Nicméně výkon vlastníkovu vlivu musí být na základě objektivních kritérií možný a také musí být právně přípustný. Vlastník pozemku je taktéž omezován zvláštní úpravou, která se například týká ochrany podzemních vod nebo letecké dopravy.⁸² V tomto ohledu je švýcarská úprava podobná české doktríně, která omezuje, jak už bylo zmíněno, právní panství nad prostorem měřítkem užitečnosti a ovladatelnosti. Český právní řád taktéž obsahuje zvláštní úpravy, které vlastníka ve výkonu svého panství limitují.

⁸¹BAMBERGER, H. G., ROTH, H., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch – Band 1. München: C. H. Beck, 2003, s. 280.

⁸²HONSELL, H. H., VOGT, N. P., GEISER, T., *Zivilgesetzbuch. II, Art. 457-977 ZGB, Art-1-61 SchlT ZGB*. Basel: Helbing und Lichtenhahn, 2007, s. 1050.

Konečně švýcarský právní systém umožňuje zásah, do výkonu vlastnického práva v případě, kdy se jedná o zájmy hodné ochrany, je však třeba, aby zájmy vlastníka a zájmy třetích osob byly vyváženy.⁸³

V neposlední řadě je třeba zmínit čl. 667 odst. 2 ZGB: „*To zahrnuje (pozn. míněno vlastnictví pozemku) s výhradou zákonných překážek, všechny stavby, rostliny, jakož i zdroje.*“ Nezbyvá než konstatovat, že čl. 667 ZGB komplexně upravuje princip *superficies solo cedit*.

Rakouská úprava součásti pozemku je formulována v ustanovení § 297 ABGB, který stanoví, že: „*Součástí nemovitého majetku jsou domy a jiná stavení, s vrstvou vzduchu v kolmé čáře nad nimi.*“

Rakouský občanský zákoník má rovněž limitující generální klauzuli v ustanovení § 364 ABGB, dle kterého: „*Vlastnické právo lze užívat jen dotud, pokud se tím nezasahuje do práv jiného a nevystupuje se ze zákonných mezí, které jsou vyměřeny k tomu, aby se zachovávalo a zvelebovalo obecné dobro.*“

Ustanovení v ABGB jsou velmi podobná úpravě v OZ. Rozdíl, oproti současnému občanskému zákoníku spočívá v tom, že ABGB přímo limituje samotného vlastníka nemovitosti a ukládá mu, aby se porušujícího chování zdržel, kdežto občanský zákoník vymezuje, kdy lze vlastníkové právo omezit na základě zásahu jiných subjektů.

I rakouská úprava se potýkala s podobným problémem jako nový civilní kodex. Bylo totiž třeba, mimo jiné, vymezení mantinelů pro aplikaci pojmu „obecné dobro“, pro které se v každém případě musí okolnosti pro jeho použití posoudit individuálně. V tomto ohledu je jistě zajímavé rozhodnutí Nejvyššího soudu Rakouska, který se potýkal s otázkou, co ještě je a co už není obecným dobrem, respektive tím, zda obecné dobro může svědčit i soukromoprávnímu subjektu. Navstala situace, kdy žalobce byl vlastníkem pozemku, jehož součástí byl rodinný dům a přistavěná garáž, přičemž bytové družstvo, které dostalo stavební povolení, začalo stavět bytový dům asi 4 m od hranice pozemku. Při provádění stavby docházelo k zásahům do vzdušeného prostoru žalovaného, a to ramenem věžového jeřábu a jeho závažím. V tomto případě ale došlo k soudnímu smíru a přemístění jeřábu na jinou část pozemku. Avšak i po změně lokace se výložník a vyrovnávací zařízení pohybovaly přes pozemek jiného sousedního vlastníka nemovitosti, který se proti zásahu taktéž bránil zdržovací žalobou. Hlavní problém však tkvěl v tom, že za daných okolností nebylo možné přesunout jeřáb nikam, kde by nezasahoval do vzdušeného prostoru některého ze sousedních

⁸³ Tamtéž.

pozemků, čímž tedy docházelo k dlouhodobému porušování právního panství nad vzdušným prostorem, tedy porušování dle ustanovení § 297 ABGB. Žalovaný se bránil již zmiňovaným ustanovením § 364 ABGB. V inkriminované situaci nemohlo dojít k aplikaci ustanovení, a proto bylo rozhodnuto ve prospěch žalobce. Žalovanému bylo uloženo, aby se zdržel zásahů do vzdušeného prostoru nemovitosti, zejména nad obytným domem žalobce. Nejvyšší soud toto své rozhodnutí odůvodnil několika fakty. Za prvé nelze zaměňovat schválení stavby stavebním úřadem za povolení k zásahu do vzdušeného prostoru, neboť úřad při udělování povolení tato kritéria nezkontroluje, tedy například to, že při stavbě domu bude docházet k zásahu do vzdušného prostoru ramenem jeřábu. Za druhé nelze v tomto případě uplatňovat kritérium obecného blaha, neboť ze zásahu do vlastnického práva musí mít prospěch nejen bytové družstvo – jakožto obchodní korporace, ale zároveň třetí osoby. V neposlední řadě Nejvyšší soud argumentoval skutečností, že stavební práce byly prováděny jeřábem v takové výšce, že mohlo dojít k nebezpečnému ohrožování majetku ze strany bytového družstva a mj. touto prací docházelo k zásahu do sféry vlivu vlastníka.⁸⁴

Dle mého názoru je možné, aby tento judikát byl inspiračním zdrojem pro českou praxi. Je zde totiž nastíněna situace, kdy došlo k hrozbě újmy na majetku vlastníka pozemku. Domnívám se, že lze toto rozhodnutí využít jako pomocné kritérium při hledání odpovědi na otázku, kdy může mít vlastník rozumný důvod se bránit zásahům do svého vzdušného prostoru.

Na druhou stranu je však rakouská úprava přísnější, neboť přípustnost omezení je stanovena pouze pro případy obecného blaha. Dle mého názoru si lze totiž představit pod pojmem *důležitý důvod* i situaci velmi podobnou, jako je normována v ustanovení § 1021 věta první OZ: „*Vlastník umožní sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak.*“ Prakticky by tedy mohlo dojít k podobnému případu, jako je uvedený ve výše zmíněném judikátu, kdy vlastník sousedního pozemku bude zvelebovat svůj majetek s pomocí jeřábu, a tím pádem zasahovat do vzdušného prostoru, avšak s tím rozdílem (pokud zároveň bude naplněn předpoklad, že omezovaný vlastník nebude mít rozumný důvod takovému zásahu bránit), že vzhledem k mírnější úpravě v OZ by nebylo možné takový zásah považovat za nezákonný.

⁸⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu Rakouska ze dne 27. srpna 1969 sp. zn. 5Ob193/69.

5 Stavba

5.1 Definice pojmu

Na první pohled by se mohlo zdát, že vzhledem k tomu, že dle OZ je stavba součástí pozemku, není této definice třeba. Nicméně jsou tu minimálně dva relevantní důvody, proč je velmi vhodné stavbu, její vznik a zánik definovat.

Zaprvé, kvůli stanovení časové působnosti OZ a s tím související aplikace kupříkladu zákonného předkupního práva v případě rozdílnosti vlastníka stavby a pozemku, dle ustanovení § 3056 OZ. Za druhé, kvůli vymezení dočasné stavby jako samostatné věci. Touto problematikou se však podrobněji budu zabývat v následujících kapitolách.

Při formulaci tohoto pojmu nám opět pomáhá judikatura, která stanovila, že stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, kterým je hmotná věc a pozemkem určitá specifikovaná část zemského povrchu.⁸⁵ Pro posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci, je rozhodný okamžik, v němž je stavba vybudována alespoň do takového stádia, od něhož všechny další stavební práce směřující již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tímto hraničním okamžikem je u nadzemních staveb takový stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrně alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.⁸⁶ Nadzemní stavba zaniká a přestává být věcí v právním smyslu tehdy, není-li již patrně dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží původní stavby, tj. zpravidla destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním podlažím, obvykle při současném odstranění zdiva příček.⁸⁷

Zároveň je nutné dodat, že z hlediska občanského práva hmotného, resp. práva soukromého, není podstatné, jak stavbu chápou a vymezují předpisy veřejného práva. Není tedy stavbou, co neexistuje jako samostatná věc, byť jde o výsledek stavebních prací podléhajících administrativnímu řízení a schválení, pokud má výsledek těchto prací povahu pouhé technické úpravy pozemku.⁸⁸

Je také třeba od pojmu stavba oddělit pojem budova. Bylo by chybné tyto dva pojmy zaměňovat, nebo je pokládat za synonyma. Budova je totiž pojmem užším, který je vymezen v ustanovení § 2 písm. l NKatZ, kdy budovou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí

⁸⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 12. 2008, sp. zn. 28 Cdo 2398/2008

⁸⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000.

⁸⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 1. 2012 sp. zn. 22 Cdo 1241/2010.

⁸⁸ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník Velký akademický komentář – 1. svazek* Praha: Linde, 2008. s. 488.

pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Tento pojem obsažený v katastrálním zákoně primárně slouží k upřesnění, které stavby jsou předmětem zájmu katastru nemovitostí a které nikoliv.⁸⁹

Specifickým případem je stavba podzemní. Rozlišují se dva druhy, jednak samostatné podzemní stavby se zvláštním (autonomním) hospodářským určením, jednak podzemní stavby zřízené jako součást určitého pozemku, které jsou jeho součástí.⁹⁰ Povaha samostatné nemovité věci je podzemním stavbám přiznána v ustanovení § 498 OZ. Musí ovšem dojít ke splnění několika kvalifikačních znaků. Za prvé se musí jednat o výsledek lidské činnosti. Za druhé podzemní stavba musí být vymežitelná vůči okolnímu pozemku. Tyto znaky však zákonodárce explicitně nevymezuje. Výslovně však akcentuje na samostatný hospodářský účel stavby, který musí být odlišný od účelu, k němuž slouží pozemek.⁹¹ Příkladem podzemní stavby jako samostatné nemovité věci je třeba sklep pod cizím pozemkem.⁹² Nutno také dodat, že podzemní stavba jako samostatná nemovitá věc byla předmětem občanskoprávních vztahů i během platnosti obč. zák.⁹³

5.2 Stavba jako součást pozemku

Jak už jsem několikrát ve své práci uvedla, od 1. 1. 2014 je stavba součástí pozemku. Tento stav je na první pohled zřejmý. Jedná se o situaci, kdy již stavba není považována za samostatnou nemovitou věc a nemůže být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, kromě zákonem upravených výjimek. Princip je prvoplánově upraven v ustanovení § 498 odst. 1 OZ, kdy *Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.*“ A v ustanovení § 506 odst. 1 OZ, dle něhož *“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.”*

⁸⁹ BAUDYŠ P. *Katastr a nemovitosti – 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2010 s. 13

⁹⁰ ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. 231 s.

⁹¹ BEZOUŠKA P., PIECHOWICZOVÁ L., *Nový občanský zákoník nejdůležitější změny*. Olomouce: Anag, 2013 68 s.

⁹² Rozsudek Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 6. 2. 1923, sp. zn. Rv I 813/22.

⁹³ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. 5. 2006, sp. zn. 22 Cdo 911/2005.

S ohledem na právní klima, které zde panovalo před obnovením této zásady v plném rozsahu, muselo dojít k přechodu na novou úpravu pozvolna, a tím pádem ke spojení v jeden předmět občanskoprávního vztahu, byla do OZ začleněna závěrečná a přechodná ustanovení. Jako příklad bych uvedla obsoletní ustanovení § 3054 OZ, dle něhož „*Stavba, která nebyla podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž byla zřízena, přestala být dnem nabytí účinnosti OZ samostatnou věcí a stala se součástí pozemku, v případě, že zde bylo naplněno kritérium jednoty vlastnického práva k pozemku i stavbě.*“

Vzhledem k tomu, že pozemek i stavba jsou vedeny v evidenci katastru nemovitostí, bylo třeba, aby i tato evidence byla na změnu připravená. Přijetím NKatZ došlo k začlenění přechodného ustanovení § 63 odst. 1., dle kterého se „*Údaje v katastru vedou podle dosavadních právních předpisů do doby, než jednotlivé evidované údaje budou dotčeny změnou. Katastrální úřady jsou oprávněny uvést zápisy v katastru do souladu s tímto zákonem i dříve, z moci úřední.*“ Přijetí tohoto ustanovení vycházelo z předpokladu, že od 1. 1. 2014 dojde ke splnutí vlastnického práva a tedy k naplnění podmínek uvedených v ustanovení § 3054 OZ a násl. V katastru budou i nadále evidovány pozemek a stavba na něm postavená, jako dvě odlišné věci. Tam, kde bylo možné počítačovými prostředky bez zásahu lidské práce vyhodnotit, že ke spojení v jednu věc došlo, sloučil Informační systém katastru nemovitostí stavbu s pozemkem a nadále je eviduje jako jedinou. V případech, na které se vztahují ustanovení ustanovení § 3059 nebo § 3060 OZ, však automatizované sloučení pozemku nebylo možné.⁹⁴ Nutno také podotknout, že znovuzavedením superficiálního principu by mělo dojít k odstranění problémů, které spočívaly zejména v otázce intabulace ve vztahu ke stavbě, kde problémy spojené s existencí stavby jako samostatné nemovité věci, vedly k právní nejistotě vkladu do katastru.⁹⁵

Další ustanovení, která souvisí se splnutím stavby a pozemku, jsou ustanovení § 3057 a § 3058 OZ. Dle ustanovení § 3057 OZ, „*Zřídí-li vlastník k pozemku věcné právo ve prospěch třetí osoby, která věcné právo nabývá v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, považuje se vůči této osobě stavba za součást pozemku.*“ Vlastník stavby je pak vůči zřizovateli věcného práva oprávněn požadovat náhradu za znehodnocení svého vlastnictví; je-li stavba zatížena zástavním právem, rozšiřuje se zástavní právo i na pohledávku na tuto náhradu. V případě, kdy podle odstavce prvního stejného ustanovení dojde k situaci, že se vlastnické právo k pozemku a stavbě sjednotí v rukou jednoho vlastníka, přestane být

⁹⁴ BAUDYŠ P. *Katastr a nemovitosti – 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2010 s. 187

⁹⁵ PETR., P Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*, 2012 č. 10 s.

stavba samostatnou věcí, s výjimkou staveb, které nejsou dle OZ součástí pozemku. Těmto stavbám se budu věnovat v následující kapitole.

Dle ustanovení § 3058 odst. 1 OZ, „*Stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. To neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona.*“ Dle odstavce druhého stejného ustanovení platí, bylo-li 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.

Tato dvě uvedená ustanovení jsou si velmi podobná, s tím rozdílem, že v ustanovení § 3057 OZ se stavba jako součást pozemku považuje pouze ve vztahu k třetí osobě, která je v dobré víře a vztahuje se na všechna věcná práva, kromě vlastnictví, které je speciálně upraveno v ustanovení § 3058 OZ. Co se týká podobnosti těchto ustanovení, domnívám se, že problematika se tu rozpadá do tří fragmentů.

Zaprvé, k domněnce, že stavba je součástí pozemku dojde na základě situace, kdy dojde k převodu pozemku, na němž je zřízena některá ze staveb, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí, jako jsou např. drobné stavby (typicky stavby s jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše do 16 m² a výšce do 4,5 m), stavby, které nejsou budovami, některé technické stavby a další. Protože takové stavby nejsou zapsány do veřejného seznamu a nelze se opřít o zásadu veřejné důvěry v katastru.⁹⁶

Druhá možnost nastává v případě staveb dočasných. Na první pohled by se mohlo zdát, že rozporuji v tom, co jsem uvedla výše. Nicméně dle ustanovení § 3 odst. 1 písm. b) NKatZ jsou předmětem evidence i budovy, které nejsou součástí pozemku, což jsou například výše zmíněné dočasné stavby. Pokud toto ustanovení vykládáme v souvislosti s ustanovením § 63 odst. 2 výše NKatZ, dle kterého „*O údajích o budově evidované podle dřívějších právních předpisů se má za to, že se jedná o trvalou stavbu, pokud z údajů katastru nevyplývá, že se jedná o stavbu dočasnou. Doloží-li vlastník této stavby nebo jiný oprávněný, že se jedná o stavbu dočasnou, katastrální úřad tuto skutečnost doplní.*“ Tedy, může dojít k určitému prolomení superficiálního principu i v případě, kdy došlo k splnutí stavby

⁹⁶ ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. s. 1078

s pozemkem, v případě naplnění vyvratitelné právní domněnky, která předpokládá, že stavba která je doposud evidovaná v katastru nemovitostí, je stavbou trvalou. Dále významnou roli hraje i § 63 odst. 6 NKatZ dle kterého *“Vyplývá-li z údajů v katastru, že vlastník pozemku je též vlastníkem stavby, která je na pozemku postavena, přechází vlastnické právo ke stavbě nebo k ní vzniklé jiné věcné právo současně jako k pozemku i v případě, že by později vyšlo najevo, že stavba není součástí pozemku.”* Pokud tedy vlastník pozemku neohlásil, že stavba je dočasná, a tudíž je samostatnou věcí, bude jako taková stavba evidována jako součást pozemku. A také nabyvatel pozemku, který bude vycházet ze stavu zapsaného v katastru, bude jednat v přesvědčení, že spolu s pozemkem nabyl do vlastnictví i stavbu, která je evidována jako pouhá součást převedeného pozemku. Ustanovení tedy chrání nabyvatele nemovitosti před jejím převodcem, který by se po převodu pozemku mohl jinak rozpomenout, že stavba byla dočasná, a tudíž zůstala v jeho vlastnictví i po převodu. V tomto případě tedy nelze aplikovat ustanovení § 3061 OZ, dle kterého se ustanovení tohoto oddílu (míněno oddíl 5) se nepoužijí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona nebo o nemovitou věc podle ustanovení § 498 odst. 1. věty druhé OZ.

Třetí možnost, ačkoliv předpokládám, že ne tak častá, může nastat v případě nabytí vlastnického práva k nemovitosti v případě staveb trvalých. Ačkoliv panuje názor, že vzhledem k ustanovení § 980 odst. 1, tedy kritériu dobré víry, nemůže k těmto situacím dojít, nemohu se s tímto zcela ztotožnit, a to i vzhledem ke stavu, který panoval během platnosti KatZ.

Je nepopiratelnou pravdou, že má-li jakýkoliv veřejný seznam plnit své základní poslání (např. ochrana bezpečnosti a plynulost právního styku), je třeba zajistit jeho řádné fungování. Toho lze dosáhnout prostřednictvím formulování určitých obecných zásad, na nichž je veřejný seznam postaven.⁹⁷ Jedním ze stěžejních principů katastru nemovitostí je formální publicita veřejného seznamu, což znamená, že seznamy jsou veřejné, a že každý do nich může nahlížet a brát opisy nebo výpisy.⁹⁸ A právě zmiňovaná zásada je obsažena v úpravě ustanovení § 980 odst. 1 OZ, které stanoví, že s tím, co je zapsáno ve veřejném seznamu, má každý možnost se seznámit. Proto nikdo nemůže tvrdit, že nevěděl

⁹⁷ TÉGL, P. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. Právní rozhledy, 2013, roč. 23 č. 1

⁹⁸ KRČMÁŘ, J. Právo občanské II. věcná práva. Praha: Typus, 1930 s. 59

o skutečnosti, která je zapsaná ve veřejném seznamu.⁹⁹ Nicméně, tato zásada měla své hmotněprávní zastoupení i v ustanovení § 13 zákona KatZ, který stanovil, že „*Katastr nemovitostí je veřejný seznam a každý je oprávněn do něj nahlédnout a učinit si o právních vztazích opisy nebo výpisy.*“ K této skutečnosti se vyjádřil i Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 16. 9. 1998 sp. zn. II. ÚS 91/98, kdy výpis z listu vlastnictví je doklad o stavu zápisů v evidenci nemovitostí, resp. v katastru nemovitostí, tento však nemusí korespondovat s reálně existujícím právním vztahem. Může být proto také dokázán opak.¹⁰⁰

Další zásada, kterou je ve vztahu k této problematice třeba zmínit, je zásada materiální publicity. Tento princip znamená toliko to, že zaknihovaný stav bude skutečným právním stavem pro toho, komu není známo, že skutečný stav není ve shodě s právním. Ochrana, kterou princip materiální publicity poskytuje, záleží v tom, že ti, kteří jsou chráněni, nabudou zapsaných práv tak, jako by zaknihovaný stav byl skutečným právním stavem.¹⁰¹ Nicméně ochrana nabyvatele jednajícího v důvěře v katastr nemovitostí byla během platnosti zákona KatZ zajištěna pouze v jeho ustanovení § 11, které stanovilo, že: „*Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1992 je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisu v katastru neodpovídá skutečnosti.*“ Citované ustanovení nebylo v žádném případě ochranou vlastnického práva nabyvatele v dobré víře, nýbrž jedině deklarováním jeho oprávněné držby.¹⁰² Rovněž i Nejvyšší soud ve svém rozsudku, sp. zn. 29 Cdo 2015/2011 ze dne 18. 8. 2011, argumentoval ve prospěch závěru o nemožnosti nabytí vlastnictví k převáděné nemovitosti od nevlastníka.¹⁰³ Důsledkem opuštění tradičního pojetí zásady materiální publicity byl vznik stavu velké právní nejistoty, tedy stavu, kterému se klasické řešení tohoto principu naopak snaží čelit a předcházet.¹⁰⁴

V OZ se princip materiální publicity nachází v ustanovení § 984. Toto ustanovení sleduje ochranu dobré víry těch, kdo nabudou věcné právo v dobré víře a za úplaty od osoby oprávněné podle stavu zápisů ve veřejném seznamu takové právo zřídít.¹⁰⁵ Z výše popsaného tedy dovozují, že třetí osoba může být v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, ačkoliv

⁹⁹ BEZOUŠKA P., PIECHOWICZOVÁ L., *Nový občanský zákoník nejdůležitější změny*. Olomouce: Anag, 2013 s. 129

¹⁰⁰ nálezu Ústavního soudu ze dne 16. 9. 1998, sp. zn. II. ÚS 91/98

¹⁰¹ KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II. věcná práva*. Praha: Typus, 1930 s. 42-44

¹⁰² PEJŠEK, V. *Nabytí vlastnického práva k nemovitostem vydržením*. Právní rádce, 2004, č. 5 s. 16

¹⁰³ VRCHA, P. *K nabytí nemovitostí od nevlastníka*. Právní rozhledy, 2012, č. 21 s. 759

¹⁰⁴ TĚGL, P. *Veřejné seznamy a ochrana dobré víry*. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. Ad Notam, 2007, č. 5, s. 142

¹⁰⁵ ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. s. 231

se jedná o stavbu trvalou, neboť stav zapsaný v katastru nemovitostí se nutně nemusí krýt se stavem faktickým.

Pokud bychom tuto problematiku měli přenést do praxe, nejčastěji zřejmě půjde o případy, kdy k převodu vlastnického práva došlo na základě absolutně neplatné smlouvy ještě během platnosti obč. zák., neboť až na zákonem taxativně stanovené případy, byly smlouvy v případě, kdy se jim nedostávalo některé z náležitosti, kterou zákon pod sankcí neplatnosti požadoval za absolutně neplatné.¹⁰⁶ Došlo tedy pouze k započetí běhu vydržecí lhůty v délce deseti let dle ustanovení § 134 obč. zák., neboť v případě absolutní neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem nelze uplatnit princip nabytí vlastnického práva v dobré víře.¹⁰⁷ Vzhledem k nedávné účinnosti OZ se můžeme domnívat, že může dojít k situaci, kdy nabyvatel bude v dobré víře, aniž by převodce práv byl po materiální stránce vlastníkem dané nemovitosti, a ke spojení vlastnického práva v rukou jedné osoby došlo před účinností OZ. Taktéž může nastat situace, kdy ke konsolidaci vlastnického práva k pozemku a nemovitosti došlo v rozmezí od 1. 1. 2014 do 1. 1. 2015. Tento časový úsek zmiňuji z toho důvodu, že princip materiální publicity bude působit dle ustanovení § 3064 OZ teprve po uplynutí jednoho roku ode dne nabytí účinnosti OZ, a tedy, ačkoliv došlo k úplatnému převodu nemovitosti, se tento princip nebude na danou problematiku vztahovat. V případě zjištění, že stavba nebyla předmětem vlastnictví, ale pouze předmětem držby, nedojde ke znovuoddělení stavby od pozemku, neboť se domnívám, že se na tyto případy taktéž vztahuje ustanovení § 63 odst. 6 NKatZ, dle kterého *„Vyplývá-li z údajů v katastru, že vlastník pozemku je též vlastníkem stavby, která je na pozemku postavena, přechází vlastnické právo ke stavbě nebo k ní vzniká jiné věcné právo současně jako k pozemku i v případě, že by později vyšlo najevo, že stavba není součástí pozemku.“*

¹⁰⁶ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1. páte jubilejní aktualizované vydání*. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 140

¹⁰⁷ VRCHA, P. K nabytí nemovitostí od nevlastníka. *Právní rozhledy*, 2012, č. 21 s. 759

5.3 Stavba na cizím pozemku

5.3.1 Úvodní výklad

Tato problematika se rozpadá do dvou základních okruhů. Stavby na cizím pozemku můžeme dělit na stavby oprávněné a stavby od počátku neoprávněné.¹⁰⁸ Stavby oprávněné se dále člení na stavby, u nichž oprávnění stále trvá. V tomto ohledu je jistě velmi zajímavý názor prof. E. Svobody, dle kterého: „*S právem k povrchu slaví vzkříšení i staré dělené vlastnictví.*“¹⁰⁹ Vhodným příkladem může být právo stavby nebo stavby dočasné zřízené na základě pozemkové služebnosti, kdy oprávněný (tj. dočasný vlastník panujícího statku) má přímý právní vztah k statku služebnému, tedy vztah nezprostředkovaný vlastníkem nemovitosti. Povinnost vlastníka služebného statku se zásadně neliší od povinností všech ostatních: nerušit oprávněného ve výkonu nebo v užívání jeho služebnosti¹¹⁰

Obecně tedy dochází k situaci, kdy je vlastnictví reálně rozděleno, tím způsobem, že vrchnímu vlastníkovi náleží vlastnické právo k nemovitosti, ale mimo její povrch a mimo to, co se nalézá nad povrchem a je spojeno s pozemkem.¹¹¹

Dále se stavby oprávněné dělí na ty, které byly postavené na cizím pozemku při existenci práva k tomuto pozemku, které následně zaniklo.¹¹²

Stavby neoprávněné lze členit na stavby postavené do 31. 12. 2013 a stavby postavené od 1. 1. 2014.

5.3.2 Právo stavby

Právo stavby bylo do našeho právního řádu zavedeno ještě v době účinnosti ABGB, tedy v době Rakouska-Uherska, zákonem ze dne 26. dubna 1912, č. 86 ř. z. o stavebním právu. Tento byl posléze převzat i do právního řádu Československé republiky

¹⁰⁸ KRÁLÍK, M. *Uplatňování nároků z věcných práv a rozhodování o nich*. Praha: Leges, 2011, s. 181

¹⁰⁹ SVOBODA, E. *Výbor prací z práva občanského a právní filozofie: Nové právo k povrchu*. Praha: Melantrich a. s., 1939, s. 57

¹¹⁰ SVOBODA, E. *Osnova přednášek o věcných právech k věci cizí*. Praha: Všehrd, 1925, s. 132

¹¹¹ Tamtéž s. 168

¹¹² KRÁLÍK, M. *Uplatňování nároků z věcných práv a rozhodování o nich*. Praha: Leges, 2011, s. 181

na základě zákona č. 121/1920 Sb., Uvozovacího zákona. Pokud bychom měli porovnat rozdíly mezi touto úpravou a OZ.

Předchozí úprava se lišila především v možnosti jej toliko na pozemcích státu, případně kostely, obrocí, církevní ústavy nebo společenstva a obecně prospěšné ústavy nebo sdružení mohly zakládat stavební právo na svých pozemcích, jestliže v jednotlivých případech bylo zjištěno výrokem zemského politického úřadu, že toto založení odpovídalo veřejnému zájmu.¹¹³ Z čehož vyplývá, že právo stavby nemohlo být zřízeno na pozemku, který náležel do soukromého vlastnictví fyzických osob.

Další rozdíl spočívá v tom, že stavební právo nemohlo být zřízeno na méně nežli třicet let a nikoli na více nežli osmdesát let.¹¹⁴ Tedy byla stanovena minimální délka stavebního práva a zároveň. Maximální doba na kterou mohlo být právo zřízeno, byla kratší, než je současných 99 let. V našem právním prostředí dále platil velmi zdařilý zákon č. 88/1947 Sb., zákon o právu stavby, který byl však zrušen po velmi krátké době.¹¹⁵ Právo stavby bylo i nadále zachováno v rámci úpravy občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. Nelze ale ztotožňovat právo stavby dle zákona č. 86/1912 Sb. o stavebním právu a výše zmiňovaný občanský zákoník z padesátých let. Zejména z toho důvodu, že v rámci ustanovení přechodných a závěrečných v § 564 zákona č. 141/1950 Sb. je formulováno, že „*Právní poměry týkající se práva stavby, založené před 1. lednem 1951, zůstávají nedotčeny a jen na ně lze napříště užít ustanovení zákona č. 88/1979 Sb. o právu stavby*“.¹¹⁶ Vlastnictví ke stavbě a právo stavby bylo upraveno v § 155 a následujících přičemž výše citovaného zákona. Ve svém ustanovení § 155 prolomil superficiální zásadu a celkově ji vyloučil z právního řádu tím, že stanovil, že „*Vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku.*“ I přesto bylo právo stavby v občanském zákoníku nadále upraveno, a právo zřídit trvalou stavbu na cizím pozemku vznikalo ze zákona, na základě správního rozhodnutí, anebo na základě smlouvy, zde bylo ovšem k řízení práva stavby zapotřebí přivolení okresního národního výboru.¹¹⁷ Institut práva stavby byl našemu právu, v době platnosti obč. zák. neznámý a při zákonné zásadě, že stavba není součástí pozemku nebylo nutné jej upravovat. Jedná se tedy o právní institut plně funkční v zemích, jejichž právní řády vycházejí

¹¹³ ROUČEK, F. *Československý Obecný zákoník občanské a občanské právo platné na Slovensku a Podkarpatské Rusi II*. Praha: Československý kompas 1269 s.

¹¹⁴ Tamtéž

¹¹⁵ ELIÁŠ, Karel a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. 535 s.

¹¹⁶ *Občanský zákoník 1951* Praha: Orbis 197 s.

¹¹⁷ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (976-1474). Komentář I*. Vydání Praha: C.H. Beck 2013 891 s.

z opačného principu.¹¹⁸ Právo stavby je v současném občanském zákoníku upraveno v ustanoveních § 1240 až § 1256 OZ, jako věcné právo k věci cizí. Jak už bylo výše uvedeno, právo stavby je (staro)novým institutem, který úzce souvisí s nemovitostním právem. Podstata tohoto práva spočívá v tom, že stavebníka opravňuje k tomu, aby měl na cizím pozemku umístěnou stavbu (na jejím povrchu či pod povrchem).¹¹⁹ Podstata tohoto institutu spočívá také i v tom, že zatěžuje cizí pozemek tak, že osoba, jíž toto právo patří, je oprávněná mít na tomto pozemku stavbu.¹²⁰

Právo stavby tedy představuje jednu z výjimek ze superficiální zásady neboť i v právních úpravách, které staví na dogmatu, že součástí pozemku je vše, co je s ním pevně spojeno, se projevila a projevuje hospodářská potřeba konstituovat ekonomické vlastnictví k povrchu a dát mu právní výraz.¹²¹ Právo stavby má tedy vlastnost nemovitosti a na stavbu samotnou se nahlíží jako na příslušenství tohoto práva (nikoliv tedy jako na samostatnou věc), tudíž i stavba z tohoto důvodu podléhá zákonným ustanovením o nemovitostech.¹²² Nutno také podotknout, že 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).¹²³ Může ovšem jít i o budovu v dobrém stavu, pro kterou vlastník nemá využití, kterou chce pronajmout či propachtovat, nebo prostě se jen nechce zatěžovat její správou.¹²⁴ Je třeba také dodat, že toto právo lze zřídit i k pozemku, kterého sice není ke stavbě zapotřebí, ale může sloužit k jejímu užívání.¹²⁵

Co se týče vzniku práva stavby, tak nejčastějším je způsob smluvní, který vyžaduje písemnou formu a vzhledem k tomu, jak už bylo výše řečeno, jedná se o věc nemovitou, která se eviduje v katastru, což mj. znamená, že pro její vznik se vyžaduje zápis do katastru nemovitostí (vede se vkladové řízení). Totéž platí i při převodu této nemovitosti.¹²⁶

Při smluvním zřízení stavebního práva nelze ujednat jeho omezení rozvazovací

¹¹⁸ ELIÁŠ K., ZUKLÍNOVÁ M. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001 193 s.

¹¹⁹ BEZOUŠKA P., PIECHOWICZOVÁ L., *Nový občanský zákoník nejdůležitější změny*. Olomouce: Anag, 2013 174 s.

¹²⁰ ELIÁŠ, Karel a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. 536 s.

¹²¹ ELIÁŠ, K., Právo stavby *Obchodněprávní revue*, 2012, roč. 4., č. 10 s. 273

¹²² ELIÁŠ K., ZUKLÍNOVÁ M. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001 193 s.

¹²³ ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. s. 536

¹²⁴ ELIÁŠ, K., Právo stavby *Obchodněprávní revue* 2012, roč. 4., č. 10 s. 273

¹²⁵ BĚLOHLÁVEK A. J., ČERNÝ F. JUNGWIRTHOVÁ M., KLÍMA P. PROELOVÁ T., *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. 395 s.

¹²⁶ BEZOUŠKA P., PIECHOWICZOVÁ L., *Nový občanský zákoník nejdůležitější změny*. Olomouce: Anag, 2013 175 s.

podmínkou. Identifikačním prvkem práva stavby je zásadně dočasnost, proto občanský zákoník stanoví, že smlouvou může být zřízeno maximálně na 99 let, jeho trvání může být smluvně prodlouženo, ale to již jen s případným souhlasem těch osob, které mají k pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.¹²⁷ Je tedy stanovena jenom maximální doba trvání, ne ovšem doba minimální.¹²⁸ Zákon nepřipouští ve smlouvě klauzuli, že se již vzniklé právo stavby zruší, pokud se podmínka splní.¹²⁹

Právo stavby může vzniknout i vydržením. I v tomto případě bude právo stavby předmětem evidence ve veřejnoprávním seznamu (katastru nemovitostí).¹³⁰ Pokud takto právo vznikne, stanovil zákon délku jeho trvání na 40 let s tím, že soud tuto délku může – hledá-li pro to spravedlivý důvod – zkrátit nebo prodloužit.¹³¹ Lze se také domnívat, že nabytí tohoto práva vydržením jistě nebude statisticky významný případ. Lze předpokládat, že častěji bude na cizím pozemku stavět držitel vlastnického práva k pozemku, který při poctivé a pravé držbě vydrží po deseti letech pozemek se stavbou. Případy vydržení práva stavby se tak omezí na situace, kdy se stavebníkovo právo bude zakládat na právním důvodu, který by postačil ke zřízení práva stavby, pokud by bylo zřízeno oprávněnou osobou.¹³² Právo stavby může vzniknout i rozhodnutím orgánu veřejné moci. Předpokladem je zde existence zvláštního titulu ve veřejnoprávním předpise. Případné zřízení práva stavby na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci by tedy mělo povahu nuceného omezení vlastnického práva k předmětnému pozemku v souladu s čl. 11 odst. 4 LZSP může být provedeno jenom na základě zákona, ve veřejném zájmu a za náhradu.¹³³ Co se týká subjektů práva stavby, jsou jimi vlastník pozemku, dále stavebník, který co do stavby vyhovujícím právu stavby má stejná práva jako vlastník a pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stejná práva jako poživatel.¹³⁴ Nelze taktéž ignorovat práva třetích osob, která jim mohou plynout z práva stavby, neboť dle dikce ustanovení § 1252 OZ lze právo stavby převést i zatížit. Třetí subjekty však musejí počítat s dočasností práva stavby, neboť se zánikem práva

¹²⁷ BEZOUŠKA P., PIECHOWICZOVÁ L., *Nový občanský zákoník nejdůležitější změny*. Olomouce: Anag, 2013 176 s.

¹²⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (976-1474). Komentář I*. Vydání Praha: C.H. Beck 2013 899 s.

¹²⁹ ELIÁŠ, K., *Právo stavby* *Obchodněprávní revue* 4. Ročník 10/2012. 274 s.

¹³⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (976-1474). Komentář I*. Vydání Praha: C.H. Beck 2013 899 s.

¹³¹ ELIÁŠ, K., *Právo stavby* *Obchodněprávní revue* 4. Ročník 10/2012. s. 274

¹³² Tamtéž s. 275

¹³³ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (976-1474). Komentář I*. Vydání Praha: C.H. Beck 2013 898 s.

¹³⁴ Tamtéž

stavby zaniknou jejich oprávnění. Z katastru nemovitostí tak musí být patrný poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno.¹³⁵

Jak z úpravy práva stavby také vyplývá, může k jeho zřízení dojít onerózně nebo lukrativně, tedy právo může být zřízeno za plat, který může mít různou povahu a jednorázové plnění nebo opakované praetace čili stavební činže.¹³⁶ Po dobu trvání stavebního práva náleží tedy vlastníku pozemku, mimo eventuálního nároku na pozemkovou rentu, zejména čekatelské právo, které mu dává jistotu, že jeho vlastnictví po uplynutí lhůty opětovně nabude celistvosti.¹³⁷ Úplatné nabytí upravuje ustanovení § 1247 OZ. Z úplatnosti práva zároveň i plyne povinnost vlastníka pozemku odvádět daň z daného příjmu. Toto kritérium může i ovlivnit míru oblíbenosti a využívání práva stavby, které ovšem není zatím známo.¹³⁸

Dále je nutné se taktéž pozastavit nad momentem zániku práva stavby. Právo stavby může zaniknout z různých důvodů. Nejčastější právní skutečností, která zánik práva stavby vyvolá, bude uplynutí doby, na niž bylo stavební právo zřízeno. K jeho zániku však může dojít i dříve. Typicky dohodnou-li se na tom vlastníci pozemku se stavebníkem.¹³⁹ Pokud dojde k zániku práva stavby na základě uplynutí času, pro které bylo zřízeno, vznikne dle ustanovení § 1254 OZ předkupní právo stavebníkovi k pozemku a vlastníku pozemku předkupní právo k právu stavby, případně ujedná-li si něco jiného, запиše se to do veřejného seznamu. Z výše uvedených skutečností mi vyplývá, že v případě práva stavby se jedná o stavbu trvalou se záměrem, aby se po jeho skončení stala součástí pozemku. Z časového hlediska je nepochybné, že poté, co byla stavba na pozemku postavena a jde o stavbu nikoli dočasnou, nemůže již vlastník svým jednostranným rozhodnutím ani smluvně odloučit stavbu od pozemku jako samostatnou věc, ať již ve prospěch svůj či ve prospěch třetí osoby.¹⁴⁰ Nemohu se tedy zcela ztotožnit s názorem J. Krčmáře, dle jehož názoru: „Zanikne-li právo stavební, případně stavba vlastníku.“ „Bylo by arcí možno, že si oprávněný stavbu vyhradí. Pak by šlo o superedifikát, který na požádání vlastníka pozemku jest odstraniti.“¹⁴¹ Došlo by tedy k opětovnému prolomení superficiálního principu, který ani není zákonem předvídaný. Navíc se domnívám, že by tento projev vůle odporoval ustanovení

¹³⁵ BEZOUŠKA P., PIECHOWICZOVÁ L., *Nový občanský zákoník nejdůležitější změny*. Olomouce: Anag, 2013 176 s.

¹³⁶ KRČMÁŘ J. *Právo občanské II. práva věcná* Praha: Typus 1930 s. 284

¹³⁷ SVOBODA, E. *Výbor prací z práva občanského a právní filozofie: Nové právo k povrchu*. Praha: Melantrich a. s., 1939, s. 65

¹³⁸ PETR., P Stará (ne)známá superficiální zásada *Právní rozhledy*, 2012, č. 10, s. 373

¹³⁹ ELIÁŠ, K., *Právo stavby Obchodněprávní revue* 4. ročník č. 10/2012. 276 s.

¹⁴⁰ TĚGL, P., MELZER, F. Superedifikáty a nový občanský zákoník, *Právní rozhledy*, 2014, č. 4, s. 132

¹⁴¹ KRČMÁŘ J. *Právo občanské II. práva věcná* Praha: Typus 1930 s. 284

§ 3058 odst. 1 OZ, který stanoví, že: „*Stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. To neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona.*“

5.3.3 Stavba dočasná

Dočasná stavba, nebo-li superedifikát, je jedním ze způsobů prolomení superficiálního principu, který náš právní řád umožňuje. Je otázkou, kdy lze stavbu spojenou s pozemkem, kterou nelze přemístit bez porušení její podstaty považovat za stavbu dočasnou.¹⁴² Přičemž tento pojem není nijak zvlášť v zákoně definován. Vymezení tohoto institutu je věnována pouze krátká zmínka v §506 odst. 1 OZ. Přestože není tento pojem více formulován, počítá s ním celá řada dalších ustanovení. Jednak je zmíněn v přechodném ustanovení v § 3058 odst. 1 věta druhá OZ, kdy ačkoliv se spojí vlastnictví stavby a pozemku v rukou jednoho vlastníka, tohoto kritéria se neužije, „*Jedná-li se o stavbu dočasnou, která není součástí pozemku podle tohoto zákona.*“ Další ustanovení, které s dočasnou stavbou kalkuluje je taktéž přechodné ustanovení, konkrétně § 3061 OZ, kdy „*Ustanovení tohoto oddílu (oddíl 5 věcná práva, pozemky a stavby) se nepoužijí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona, nebo o nemovitou věc podle § 498 odst. 1 věty druhé.*“ V neposlední řadě je třeba §63 odst. 2 NKatZ, dle něhož „*O údajích o budově evidované podle dřívějších právních předpisů se má za to, že se jedná o trvalou stavbu, pokud z údajů katastru nevyplývá, že se jedná o stavbu dočasnou. Doloží-li vlastník této stavby nebo jiný oprávněný, že se jedná o stavbu dočasnou, katastrální úřad tuto skutečnost do katastru doplní.*“

Dle mého názoru je tedy superedifikát věcí nemovitou, což vyplývá z logického faktu, že se jedná o věc, která nemůže být přemístěna z jednoho místa na druhé, aniž by nebyla porušena její hmotná podstata a dále o tom svědčí to, že s dočasnou stavbou počítá katastr nemovitostí. Přičemž o dočasnosti stavby svědčí tzv. objektivní hledisko, tedy faktické, nebo též účelové určení stavby, tedy kritériem jsou stavební technologie, nebo právní titul; druhé uváděné kritérium je svojí povahou subjektivní, proto musí být třetím osobám známe.¹⁴³

¹⁴² MELZER, F., TÉGL, P. a kol., *Občanský zákoník: velký komentář. Svazek III.* Praha: Leges, 2014, s. 324

¹⁴³ MELZER, F., TÉGL, P. a kol., *Občanský zákoník: velký komentář. Svazek III.* Praha: Leges, 2014, s. 327

5.3.4 Neoprávněná stavba

Problematika neoprávněné stavby, která je taktéž účinná po datu 1. 1. 2014, je upravena v ustanoveních § 1083 až § 1087 OZ. V souvislosti se stavbou na pozemku mohou v důsledku neoprávněných činů nastat dvě různé situace.¹⁴⁴ Za první, dle ustanovení § 1083 odst. 1 OZ, užije-li někdo cizí věc pro stavbu na svém pozemku, stane se stavba součástí pozemku. Dle odst. 2 stejného ustanovení, kdo nebyl při užití cizí věci pro stavbu v dobré víře, nahradí vlastníku užití věci také ušlý zisk, přičemž skutečnou škodu hradí jen v tom rozsahu, v jakém vlastník nedosáhl její náhrady dle odst. 1. Za druhé, může dojít k situaci dle ustanovení § 1084 OZ, kdy dojde přímo ke zřízení stavby na cizím pozemku. V tomto ohledu dojde beze zbytku k naplnění zásady *superficies solo cedit* a stavba zřízená na cizím pozemku připadne vlastníku pozemku. V této situaci následně dochází k rozlišení, zda stavebník jednal v dobré víře nebo ne. V případě dobromyslnosti budou staviteli nahrazeny účelně vynaložené náklady. V opačném případě bude mít osoba, která v dobré víře nebyla, též práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel.

V neposlední řadě je třeba se zabývat pojmem *přestavek*, který je uveden v ustanovení § 1087 OZ. Jedná se o specifický druh neoprávněné stavby. Jeho jedinečnost spočívá v tom, že pouze malá část stavby zřízené na vlastním pozemku přesahuje na pozemek cizí, nedojde tedy k prolomení superficiální principu a část pozemku zastavěného přestavkem se stane vlastnictvím zřizovatele stavby. Ustanovení zároveň rozlišuje, zda osoba stavitele byla či nebyla v dobré víře. Osoba, která v dobré víře nebyla, se postihuje výrazněji než ten, kdo jednal dobromyslně.¹⁴⁵

Závěrem této práce bych se ráda zabývala stavbami, které se nestaly po 1. 1. 2014 součástí pozemku na základě rozdílnosti vlastnictví ke stavbě a pozemku. Dle ustanovení § 3055 odst. 1 OZ „*Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je*

¹⁴⁴ ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. s. 467

¹⁴⁵ JANEČKOVÁ, E. HORÁLEK, V., *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. Praha: Linde, 2012. s.

ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.“ Dle odst. 2 výše citovaného ustanovení „Odstavec 1 platí obdobně pro stavbu, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.“ V tomto ohledu se může jevit jako problematická situace, kdy základy stavby na cizím pozemku byly pořízeny již před 1. 1. 2014, stavba však byla dokončena do stádia, ve kterém by se jinak stala samostatnou věcí, až po nabytí účinnosti OZ. Je-li tedy stavba zřizována na základě věcného práva nebo smlouvy, bude patřit stavebníkovi. V jiných případech bude třeba již postupovat dle ustanovení § 1084 OZ.¹⁴⁶

Dalším přechodným ustanovením, které řeší vztah vlastníka stavby a pozemku je § 3056 OZ, kdy dle odstavce prvního „Vlastník pozemku na němž je zřízená stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.“ Dle odstavce druhého tohoto ustanovení „Lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě.“ A s tímto ustanovením dle mého názoru úzce souvisí § 3059 OZ, dle kterého „Je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použije se §3056 až 3058 je ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby, Stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují ustanovení o přestavku.“

*V neposlední řadě je třeba do tohoto oddílu zahrnout přechodné ustanovení § 3060 OZ, neboť řeší skutečnosti, které dále brání splnutí stavby s pozemkem. Dle tohoto ustanovení *Zatěžuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje.“**

Velmi zajímavá je v tomto ohledu problematika předkupního práva. Neboť může dojít k několika situacím.

¹⁴⁶ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (976-1474). Komentář I. Vydání Praha: C.H. Beck 2013 s. 305

Za první vlastník stavby, na základě předkupního práva, nabídne svou nemovitost ke koupi vlastníku pozemku, či naopak. Pokud v tomto případě nedojde k odkoupení nemovitosti, přechází předkupní právo na právního nástupce.

Za druhé v případě, že je pozemek či stavba v podílovém spoluvlastnictví, které existovalo před 1. 1. 2014, je toto spoluvlastnictví chráněno do 1. 1. 2015 ustanovením § 3062 OZ, kdy „*Zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zanikne uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. To neplatí v případě spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu*“. Přičemž se domnívám, že toto předkupní právo má přednost před předkupním právem uvedeným v § 3056 OZ.

Za třetí může nastat situace, kdy bude ke stavbě nebo k pozemku existovat věcné předkupní právo, přičemž toto předkupní právo nebude v souladu s § 3056 § 3060 OZ. Tedy bude existovat pouze ke stavbě, nebo pouze k pozemku, nebo bude existovat k oběma nemovitostem, avšak předkupní právo bude zřízeno pro různé nabyvatele. V tomto případě brání předkupní právo sloučení stavbou s pozemkem. V důsledku sloučení stavby s pozemkem by totiž buď zanikla věc, k níž předkupní právo existovalo (stavba), nebo by předkupní právo, které původně bylo zřízeno jen k pozemku, nově zahrnulo i stavbu.¹⁴⁷ Dalším věcným právem, které vylučuje konsolidaci stavby s pozemkem, může být v určitých situacích zástavní právo. Zbývá třetí možnost, a to existence zástavního práva na stavbě resp. na pozemku. Je třeba zkoumat, zda zástavní právo vázne na stavbě nebo jen na pozemku, nebo zda vázne na obou těchto nemovitostech. Jestliže zástavní právo postihuje jen na stavbu nebo jen na pozemek, jedná se o věcné právo, jehož povaha brání sloučení. Pokud bychom sloučení připustili, dotkneme se buď postavení zástavce (zástavního dlužníka), či zástavního věřitele. Výjimkou jsou případy, kdy zástavní právo jednoho a téhož zástavního věřitele zasahuje jak pozemek, tak stavbu a zástavní věřitel je oprávněn, resp. povinen, realizovat jen obě zástavy společně.¹⁴⁸

¹⁴⁷ <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/vybrane-otazky-aplikace-prechodnych-ustanoveni>

¹⁴⁸ Tamtéž

Závěr

Závěrem této bych ráda odpověděla na výzkumné otázky, které jsem si položila v samém úvodu své diplomové práce. Odpovědí na mojí hlavní výzkumnou otázku je, že navrácení zásady *superficies solo cedit* je jednoznačně výhodné, neboť tento princip poskytuje větší ochranu vlastníkovu pozemku, vlastnické právo k nemovitosti se díky němu sjednocuje a právo se stává jistějším a předvídatelnějším. K tomuto závěru jsem dospěla na základě prvorepublikové právní úpravy a rozhodovací praxe a také díky komparaci s rakouskou a švýcarskou a německou úpravou, které patří mezi hlavní inspiračními zdroje nového občanského zákoníku, který tuto zásadu opětovně do našeho právního řádu po dlouhých letech odmlky zakotvuje.

Co se týče nevýhod *superficiálního* principu, prozatím jsem nenarazila na žádnou. Jelikož je však nový občanský zákoník v účinnosti pouze krátkou dobu nezaznamenala jsem ani problém, který by se řešil v rámci rozhodovací praxe, ovšem to nevylučuje možný výskyt případných nedostatků v budoucnu. Přechodná ustanovení

Pokud jde o odpověď na druhou výzkumnou podotázku, shledávám, že výhody zásady *superficies solo non cedit* byly pouze v době socialistického zřízení a korespondovaly s politickou ideologií. Toto své tvrzení opírám o skutečnost, že zde v této době existovalo dvojí vlastnictví a většina pozemků byla ve vlastnictví státu, neboť se v minulosti jednalo o stěžejní druh majetku. Výhodu měl tedy stát, který pozemky pouze propůjčoval obyvatelům ke stavbě domů, aniž by musel převádět vlastnické právo.

Absolutní povaha *superficiálního* principu se mi v práci nepotvrdila, neboť sama zákonná úprava zakotvuje instituty, které ji prolamují. Především pak je zajímavý poznatek, že tolik zavrhané dělené vlastnictví a jeho dle mého názoru plně využitelné pro naše právní poměry. Jako jeden ze způsobů prolomení *superficiálního* principu ve své práci rozpracovávám například právo stavby nebo stavbu dočasnou, které mají na dělené vlastnictví přímou návaznost.

Poslední otázku je třeba zodpovědět až s odstupem času na základě zkušeností a praxe. Ovšem již nyní je jasné, že bude třeba dlouhodobě aplikovat přechodná ustanovení, která upravují stav, jež zde stále přetrvává, jako odkaz starého občanského zákoníku. Tato ustanovení zároveň zachovávají soulad s článkem 11 Listiny základních práv a svobod, který ochranu vlastnictví zaručuje.

Bibliografie

České odborné monografie

- 1- BAUDYŠ P. *Katastr a nemovitosti – 2. vydání*. Praha: C. H. Beck 2010
- 2- BĚLOHLÁVEK A. J., ČERNÝ F. JUNGWIRTHOVÁ M., KLÍMA P. PROELOVÁ T., *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012.
- 3- BEZOUŠKA P., PIECHOWICZOVÁ L., *Nový občanský zákoník nejdůležitější změny*. Olomouce: Anag, 2013
- 4- BIČOVSKÝ, J., *Občanský zákoník a předpisy související – 1. svazek*. 2. Vydání. Praha: Panorama, 1979, s. 107.
- 5- ČEŠKA, Z., KABÁT, J., ONDŘEJ, J., ŠVESTKA, J. *Občanský zákoník Komentář – 1. díl*. Praha: Panorama, 1987
- 6- DVOŘÁK J., ŠVESTKA J., ZUKLÍNOVÁ M. a kolektiv. *Občanské právo hmotné – 1. Svazek. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer, 2013.
- 7- ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník Velký akademický komentář – 1. svazek* Praha: Linde, 2008
- 8- ELIÁŠ, Karel a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012.
- 9- ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolter Kluwer ČR, 2013
- 10- ELIÁŠ K., ZUKLÍNOVÁ M. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001 151 s.
- 11- FÁBRY, V. a kol. *Československé pozemkové právo*. Praha: Orbis, 1977
- 12- FÁBRY, V., DROBNÍK, J. *Vlastnictví a užívání půdy a pozemková správa*. Praha: Academia, 1983
- 13- JANEČKOVÁ E., HORÁLEK V., *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. Praha: Linde 2012
- 14- KRČMÁŘ J. *Právo občanské II. práva věcná* Praha: Typus 1930
- 15- KUBŮ, L., HUNGR, P., OSINA, P. *Teorie práva*. Praha: Linde, 2007
- 16- KRÁLÍK, M. *Uplatňování nároků z věcných práv a rozhodování o nich*. Praha: Leges, 2011

- 17- LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I: obecná část (§ 1-654)*. Praha: C. H. Beck, 2014.
- 18- MÁLEK, Alois. *Občanský zákoník a předpisy související*. Praha: Orbis, 1964.
- 19- MELZER, F., TÉGL, P. a kol., *Občanský zákoník: velký komentář. Svazek III*. Praha: Leges, 2014
- 20- ROUČEK, F. *Československý Obecný zákoník občanské a občanské právo platné na Slovensku a Podkarpatské Rusi II*. Praha: Československý kompas
- 21- ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J., *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 2*. Praha: V. Linhart, 1935
- 22- SCHELLEOVÁ I., SCHELLE K. *Civilní kodexy 1811 -1950 – 1964*. Brno: Doplněk, 1993.
- 23- SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (976-1474). Komentář I*. Vydání Praha: C.H. Beck 2013
- 24- SVOBODA, E. *Osnova přednášek o věcných právech k věci cizí*. Praha: Všehrad, 1925
- 25- SVOBODA, E. *Výbor prací z práva občanského a právní filozofie: Nové právo k povrchu*. Praha: Melantrich a. s., 1939,
- 26- ŠVESTKA J., DVOŘÁK J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. Páté, jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009.
- 27- VOJÁČEK L., SCHELLE K., TAUCHEN J. a kol. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí – 1. Díl* Brno: Masarykova univerzita, 2012.
- 28- VAŠEČKA, Jan. *Věc v právním smyslu v historickém pohledu*. Brno: Universita J. E. Purkyně, 1979.

České články v odborných časopisech

- 1- ELIÁŠ, K., Právo stavby. *Obchodněprávní revue*, 2012, roč. 10, č. 4.
- 2- PETR., P Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*, 2012 č. 10
- 3- PEJCHAL, A. O účtě k svobodným občanům převzato z PETR, P.: Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*, 2012, č. 10
- 4- PEJŠEK, V. Nabytí vlastnického práva k nemovitostem vydržením. *Právní rádce*, 2004, č. 5

- 5- SPÁČIL, J.: Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. *Právní rozhledy*, 2012, č. 7
- 6- TÉGL, P. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, roč. 23 č. 1
- 7- TÉGL, P. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*, 2007, č. 5,
- 8- TÉGL, P. MELZER, F.: Superedifikáty a nový občanský zákoník, *Právní rozhledy*, 2014, č. 4
- 9- VRCHA, P. K nabytí nemovitostí od nevladníka. *Právní rozhledy*, 2012, č. 21 s. 759

Právní předpisy

- 1- zákon č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví, ve znění pozdějších předpisů
- 2- zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého
- 3- zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
- 4- zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- 5- zákon č. 344/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- 6- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- 7- zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů
- 8- Ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky.
- 9- zákona č. 121/1920 Sb., Uvozovací zákon
- 10- zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- 11- zákon č. 101/1963 Sb., zákon o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku
- 12- zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení
- 13- zákon č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii.
- 14- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

15- ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

16- ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

Tuzemská judikatura

- 1- Rozsudek Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 6. 2. 1923, sp. zn. Rv I 813/22.
- 2- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 1990, sp. zn. 3 Cz 3/90.
- 3- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 1993, sp. zn. 2 Cdon 1414/97.
- 4- Rozsudek Vrchního soudu ze dne 31. 5. 1995, sp. zn. 3 Cdo 375/93.
- 5- nález Ústavního soudu ze dne 16. 9. 1998, sp. zn. II. ÚS 91/98
- 6- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 19. 2. 1999, sp. zn. 30 Ca 204/98.
- 7- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000.
- 8- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 11. 2003, sp. zn. dne 22 Cdo 1432/2002.
- 9- Nález Ústavního soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 575/05.
- 10- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2006 sp. zn. 22 Cdo 911/2005
- 11- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006.
- 12- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 12. 2008, sp. zn. 28 Cdo 2398/2008
- 13- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010
- 14- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 1. 2012 sp. zn. 22 Cdo 1241/2010.

Zahraniční zdroje

- 1- *Das Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für das Kaiserthum Oesterreich*. Wien: G. B. Manzschens Buchhandlung, 1867
- 2- HONSELL, H. H., VOGT, N. P., GEISER, T., *Zivilgesetzbuch. II, Art. 457-977 ZGB, Art-1-61 SchlT ZGB*. Basel: Helbing und Lichtenhahn, 2007
- 3- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (<http://www.gesetze.ch/inh/inhsub210.htm>)
- 4- Bürgerliches Gesetzbuch (<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bgb/gesamt.pdf>)

- 5- Das Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. Juni 1975 (<http://www.verfassungen.de/de/ddr/zivilgesetzbuch75.htm>)
- 6- BAMBERGER, H. G., ROTH, H., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch – Band 1. München: C. H. Beck, 2003,
- 7- Rozsudek Nejvyššího soudu Rakouska ze dne 27.srpna1969 sp. zn. 5Ob193/69.
- 8- Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (<http://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/BJNR006049896.html>)
- 9- Vertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik über die Herstellung der Einheit Deutschlands (<https://www.muenchen.ihk.de/de/bildung/Anhaenge/einigungsvertrag.pdf>)
- 10- Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/sachenrberg/gesamt.pdf>)

Ostatní

- 1- *Obecný zákoník občanský mocnářství Rakouského*. Praha: M. Knapp 1887
- 2- *Občanský zákoník*. Praha: Orbis 1951
- 3- <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/vybrane-otazky-aplikace-prechodnych-ustanoveni>

Abstrakt

Diplomová práce na téma „Zásada superficies solo cedit: srovnání úpravy zákona č. 40/1964 Sb. a zákona č. 89/2012 Sb. s důrazem na závěrečná a přechodná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb.“ je zaměřena na komparaci starého a nového občanského zákoníku. Na začátku se autorka zabývá převážně úvahami nad vhodností znovuzavedení superficiálního principu. V navazující části dále objasňuje, které pojmy jsou pro danou problematiku stěžejní s přihlédnutím k zahraničním úpravám, jakožto inspiračním zdrojům. V další pasáži následně objasňuje možné způsoby prolomení superficiálního principu formou institutů zakotvených v novém občanském zákoníku. A závěrem objasňuje možná řešení přechodu ze staré úpravy na novou.

Summary

Diploma thesis "The principle of superficies solo cedit: a comparison of the Act No. 40/1964 Coll. and Act No. 89/2012 Coll. with emphasis on the final and transitional provisions of Act No. 89/2012 Coll." focused on the comparison of the old and the new Civil Code. At the beginning, the author deals mainly considerations about the suitability of the reintroduction of superficial principle. In the following section further explains the concepts that are crucial for the issue with regard to foreign adaptations, as sources of inspiration. In another passage, then clarifies possible ways of breaking the superficial form of the principle institutions enshrined in the new Civil Code. A conclusion explains the possible solutions to the transition from the old to the new arrangements.

Seznam klíčových slov/key words

Klíčová slova: superficies solo cedit, stavba, pozemek, součást pozemku, prolomení superficiálního principu, právo stavby, závěrečná a přechodná ustanovení

Key words: superficies solo cedit, construction, land, part of the land, breaking superficial principle, the right to build, final and transitional provisions