

## Právní tituly umístění stavby na cizím pozemku

Legal Titels of Building Placed on the Foreign Land

*Průspěvek byl prezentován na Mezinárodní vědecké konferenci ExFoS 2018, která se uskutečnila ve dnech 1.–2. 2. 2018 na ÚSI VUT v Brně.*

*ABSTRAKT: Tento příspěvek se zabývá problematikou staveb na cizích pozemcích v souvislosti se změnou právní úpravy od 1. 1. 2014. Pojednává o nové právní zásadě, že stavba je součástí pozemku, a analyzuje problémy s tím spojené. Nabízí dále právní řešení situace, kdy chce stavebník postavit, přičemž v některých případech se i tato stavba stane součástí pozemku, na kterém byla postavena (a patří tak vlastníkovu pozemku) a v jiných nikoliv.*

*KLÍČOVÁ SLOVA: stavba, pozemek, právní titul, cizí pozemek, občanský zákoník*

*ABSTRACT: This paper deals with the issue of buildings on foreign land under the new legal regulation from 1 January 2014. It deals with the new legal principle superficies solo cedit (the building is a part of the land) and analyzes the problems associated with it. It also offers a legal solutions of situations where the builder wants to build on the foreign land – in some cases this building will be part of the land on which it was built (and belongs to the owner of the land) and in others not.*

*KEYWORDS: building, foreign land, legal titel, Civil Code, foreign land*

### 1. ÚVOD

Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb., účinný od 1. 1. 2014, dále i jen „ObčZ“) zavedl (staro)novou zásadu do našeho právního řádu, podle které je stavba součástí pozemku, na kterém je postavena (tzv. superficiální zásada), což znamená – zjednodušeně řečeno – že stavba patří tomu, komu patří pozemek. Stavba podle této zásady není samostatnou věcí (viz dále), se kterou by bylo možné nakládat.

Samozřejmě však jsme v realitě konfrontováni nejen se stavbami, které vznikly po 1. 1. 2014 a na které se tento režim (až na určité výjimky) uplatní, ale také se stavbami, které byly postaveny již před tímto datem. Tento příspěvek se však zaměří zejména na stavby postavené po 1. 1. 2014, a to na cizím pozemku a bude si klást otázku, zda je po 1. 1. 2014 možné (a případně na základě jakých právních titulů) postavit stavbu na cizím pozemku a jaký právní režim bude tato stavba mít.

Bude-li stavba postavena po 1. 1. 2014 bez právního titulu k cizímu pozemku (tj. např. bez jakékoliv smlouvy s vlastníkem pozemku), jedná se o stavbu neoprávněnou, která je zásadně součástí pozemku a připadá do úvahy její odstranění (k tomu srov. § 1085 a násl. ObčZ).

### 2. STAVBA JAKO SOUČÁST POZEMKU

Součástí věci podle občanského zákoníku je vše, co k věci podle její povahy náleží a nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc

znehodnotí (§ 505 ObčZ). Součástí věci tedy není samostatným předmětem práv. To znamená, že s ní nelze samostatně právně nakládat (např. ji převést jinému). Právně nakládat lze jen s věcí, přičemž součást sdílí právní osud věci (tj. např. převádí se spolu s věcí samou).

Součástí pozemku je podle občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014 i prostor nad a pod jeho povrchem, jakož i stavby na pozemku zřízené (§ 506 ObčZ), včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Jedná se o podstatnou změnu právní úpravy oproti stavu do 31. 12. 2013, kdy byla stavba samostatnou věcí v právním smyslu. Pokud tedy bude stavba zřízena na pozemku po 1. 1. 2014, stává se v zásadě součástí pozemku (výjimky viz níže); sdílí tedy vlastnický režim a právní osud pozemku. To znamená, že vlastníkem stavby je vlastník pozemku, ať již byla postavena kýmkoliv a z jakýchkoli prostředků.

Nadzemní stavby se tedy zásadně podle občanského zákoníku budou stávat součástí pozemku, na kterém byly postaveny. U podzemních staveb je třeba rozlišovat, zda mají samostatné účelové určení. Podzemní stavby se samostatným účelovým určením jsou samostatnými nemovitými věcmi (k tomu srov. § 498 odst. 1 ObčZ), zatímco podzemní stavby bez samostatného účelového určení jsou součástí pozemku.

Zákon samozřejmě řeší v přechodných ustanoveních (§ 3054–3061 ObčZ) právní režim staveb, které byly postaveny ještě před 1. 1. 2014, tedy před účinností občanského zákoníku, neboť značné množství těchto staveb bylo postaveno na cizích pozemcích, tedy k 1. 1. 2014 byli vlastníky stavby a pozemku rozdílné subjekty. Právní

*Dodáno autorkou do redakce 13. 2. 2018. • Recenzní řízení od 14. 2. do 8. 3. 2018.*

*JUDr. Eva Dobrovolná, Ph.D., LL.M., Právnická fakulta Masarykovy univerzity v Brně, Veveří 70, 611 80 Brno, e-mail: eva.dobrovolna@law.muni.cz*

režim staveb zřízených do 31. 12. 2013 po 1. 1. 2014 tak upravují přechodná ustanovení, přičemž mohou nastat v zásadě tyto situace:

- Vlastník stavby a pozemku je tatáž osoba – 1. 1. 2014 se stavba stává součástí pozemku (vlastnické právo ke stavbě vzniká tzv. umělým přírůstkem).
- Vlastník stavby a vlastník pozemku jsou odlišní – stavba se nestává součástí pozemku, avšak vlastník pozemku má zákonné předkupní právo ke stavbě a vlastník stavby má zákonné předkupní právo k pozemku.

### 3. DOČASNÁ STAVBA

Dočasná stavba zřízená po 1. 1. 2014 je samostatnou věcí, není tedy součástí pozemku (§ 506 odst. 1 ObčZ). Občanský zákoník zde prolomuje zásadu, podle které je stavba součástí pozemku a umožňuje tak stavebníkovi mít stavbu na cizím pozemku jako samostatnou věc. V současné odborné diskusi je však otázka dočasné stavby velice sporná. Zejména jde o vymezení dočasné stavby, tedy stanovení kritérií, podle kterých bude posuzována dočasnost stavby.

Při objasnění tohoto institutu bude zřejmě nutné vyjít z právní úpravy, nauky a judikatury rakouské, neboť z tohoto právního prostředí dočasná stavba pochází. Dočasnou stavbou je podle rakouského práva zásadně taková stavba, u níž chybí úmysl stavebníka ji ponechat na pozemku natrvalo, a to bez ohledu na to, jaká je životnost této stavby. Úmysl stavebníka je však subjektivní kategorie a je nutné na něj usuzovat z vnějších okolností.

Z obdobných úvah vyšla i česká odborná literatura, která se víceméně shoduje na tom, že hlediskem pro vymezení dočasné stavby není vymezení dočasné stavby podle stavebního zákona, resp. povolení stavby jako dočasné podle stavebního zákona (§ 2 odst. 3 stavebního zákona), a to s ohledem na § 1 odst. 1 ObčZ, podle kterého je uplatňování veřejného práva (do kterého spadá veřejné stavební právo) nezávislé na uplatňování soukromého práva. Lze si tedy představit, že stavební úřad povolil stavbu podle stavebního zákona jako dočasnou, z hlediska občanského zákoníku se však bude jednat o trvalou stavbu, která je součástí pozemku a naopak.<sup>1)</sup> Další kritériem, které se nabízí a ukazuje na úmysl stavebníka mít stavbu na pozemku jako dočasnou, je dočasnost právního titulu, tedy pokud je stavba postavena na základě dočasného právního titulu (např. nájmu), jde o dočasnou stavbu. Toto kritérium však samo o sobě neobstojí, neboť postrádá publicitu vůči třetím osobám. Vhodnější se jeví kritérium objektivního zdání, tj. jak se stavba jeví navenek (třetím osobám), zda jako trvalá či dočasná, což se podává např. ze způsobu vedení stavby, stavebně – technické konstrukce atd. Toto kritérium lze pravděpodobně – pro účely praxe – označit za výchozí, nicméně není vyloučena kombinace i s kritériem dočasnosti právního titulu.<sup>2)</sup> Jisté však je jen to, že až praxe ukáže, podle jakých kritérií bude dočasnost stavby posuzována.

Podobně nejasná byla i odpověď na otázku, zda je dočasná stavba movitou nebo nemovitou věcí. Zatímco někteří autoři

s ohledem na znění § 498 odst. 2 ObčZ dovozovali, že dočasná stavba je stavbou movitou, neboť se nenachází v zákonném výčtu nemovitých věcí (§ 498 odst. 1 ObčZ)<sup>3)</sup>, jiní poukazovali na to, že neexistuje jediný racionální důvod pro rozlišování věcí movitých a nemovitých toliko na základě jazykového výkladu § 498 ObčZ a za využití analogie dovozovali, že dočasné stavby, které nelze bez porušení podstaty přemístit z místa na místo, jsou nemovitými věcmi.<sup>4)</sup> V současné době je však jasné, že převládá druhý uvedený názor, a to s ohledem na novelu občanského zákoníku č. 460/2016 Sb., která § 498 odst. 1 ObčZ změnila tak, že umožňuje posuzovat dočasné stavby jako nemovité věci, pokud je nebude možné přemístit z místa na místo bez porušení podstaty.

### 4. STAVBA ZŘÍZENÁ NA ZÁKLADĚ OBLIGAČNÍHO PRÁVA

Za účinnosti právní úpravy platné do 31. 12. 2013 nebylo výjimkou, že stavebníci zřizovali stavby na cizích pozemcích na základě závazkově právních vztahů, zejména na základě nájmu a výpůjček, přičemž stavby takto zřízené se nestávaly součástí pozemku. Bude-li však stavba zřízena na základě těchto právních vztahů k pozemku po účinnosti občanského zákoníku (tedy po 1. 1. 2014), nebude zřejmě možné s tímto důsledkem počítat. Výše bylo uvedeno, že je sporné, jakou právní povahu má přesně dočasná stavba. Bylo nicméně poukázáno na to, že vzhledem k absenci publicity vůči třetím osobám nebude bez dalšího možné za dočasné stavby považovat takové stavby, které vznikly na základě dočasného právního titulu, kterým je nájem nebo výpůjčka. Lze se tedy domnívat, že stavby zřízené na základě obligačních práv se budou stávat součástí pozemku, byť půjde o stavby postavené oprávněně, ledaže splní (dosud nepříliš jasná) kritéria dočasné stavby (viz výše).

### 5. STAVBA ZŘÍZENÁ NA ZÁKLADĚ SLUŽEBNOSTI

Občanský zákoník rozděluje věcná břemena na služebnosti a reálná břemena. Zatímco služebnost spočívá v povinnosti vlastníka služebné věci něco strpět nebo něčeho se zdržet (§ 1257 odst. 1 ObčZ), reálné břemeno ukládá vlastníkovi zatížené věci povinnost něco aktivně konat (§ 1303 ObčZ). K umístění stavby na cizím pozemku lze využít služebnost, která může zakládat právo oprávněného postavit na pozemku stavbu, přičemž vlastník služebného pozemku je povinen tuto stavbu strpět. Takovou služebností může být i užívací nebo požívací právo. Služebnost je chápána tradičně jako časově neomezené právo. Stavba, která na základě služebnosti vznikne, je však zřejmě součástí pozemku a platí pro ni to, co bylo uvedeno výše u stavby zřízené na základě obligačního práva.

<sup>1)</sup> K tomu srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 2261/2001.

<sup>2)</sup> Srov. Tégl, P.; Melzer, F. Superedifikáty a nový občanský zákoník. Právní rozhledy. 2014, roč. 22, č. 4, s. 136.

<sup>3)</sup> Koukal, P. In Lavický, P. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Obecná část. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 1795.

<sup>4)</sup> Králík, M.; Lavický, P. Dočasná stavba, veřejný statek a actio publiciana. Soudní rozhledy. 2014, roč. 20, č. 1, s. 38–39.

## 6. STAVBA ZŘÍZENÁ NA ZÁKLADĚ PRÁVA STAVBY

Právo stavby je novým institutem v českém právu. Umožňuje však – s poměrně vysokou mírou právní jistoty – zřídit stavbu na cizím pozemku, aniž by se stala jeho součástí.

### 6.1 Vymezení práva stavby

Právo stavby patří k věcným právům k věci cizí, jedná se v podstatě o způsob věcně právního zatížení cizího pozemku. Zároveň je právo stavby nemovitou věcí zapisovanou do katastru nemovitostí (§ 1242 ObčZ). Stavba samotná je součástí práva stavby, ovšem podléhá také ustanovením o nemovitých věcech. Proto je také právo stavby dědičné, převoditelné, dokonce je lze zatížit (např. zástavním právem). Právo stavby si lze představit jako fiktivní pozemek nacházející se nad skutečným pozemkem, přičemž stavba je součástí fiktivního, nikoliv skutečného pozemku. Právem stavby lze zatížit jak stavbu již zřízenou, tak stavbu, která má být teprve postavena. Právo stavby je vhodným institutem i pro případy rekonstrukce nebo přestavby již existující stavby.

### 6.2 Vznik práva stavby

Právo stavby vzniká nejčastěji zápisem do katastru nemovitostí na základě smlouvy. Smlouva musí být písemná (§ 560 ObčZ) a podpisy stran musí být na téže listině (§ 561 odst. 2 ObčZ). Písemnou formu přitom vyžadují i případné dodatky ke smlouvě o zřízení práva stavby.<sup>5)</sup> Smlouva může kromě v zákoně popsaných ujednání obsahovat i další praktická ujednání, např. ujednání o tom, že stavba má být provedena do určité doby, že má mít určité vlastnosti apod. Vhodné je rovněž upravit i způsob vypořádání práva stavby (viz níže).

Právo stavby může vzniknout i vydržením a rozhodnutím orgánu veřejné moci.

### 6.3 Dočasnost práva stavby

Právo stavby lze zřídit maximálně na 99 let, jedná se tedy o právo dočasné. Právo stavby lze samozřejmě uzavřít i na dobu kratší, vždy však musí být z katastru nemovitostí patrné, kdy právo stavby skončí. Důvodem zveřejnění posledního dne doby, na kterou je právo stavby zřízeno, v katastru nemovitostí je dostatečná publicita vůči třetím osobám, které se pak nemohou odvolávat na to, že nevěděly, kdy právo stavby skončí (§ 980 odst. 1 věty první ObčZ). Smluvně zřízené právo stavby lze prodloužit až do 99 let; po uplynutí maximální délky trvání práva stavby (tj. 99 let) by bylo zřejmě nutné právo stavby znovu smluvně zřídit. Právo stavby lze však vždy prodloužit pouze se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby (takovým zatížením může být např. zástavní právo, zde by tedy bylo třeba souhlasu zástavního věřitele). Vymezení doby trvání práva stavby je podstatnou náležitostí smlouvy o jeho zřízení; v případě její absence by právo stavby na základě této smlouvy nemohlo platně vzniknout.

Právo stavby nabyté vydržením trvá po dobu 40 let. Bylo-li právo stavby zřízeno rozhodnutím státního orgánu, pak trvá po dobu, která je vymezena v tomto rozhodnutí.

Jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou bylo právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené osoby zkrátit nebo prodloužit.

### 6.4 Úplata za zřízení práva stavby

Právo stavby lze zřídit jak úplatně, tak bezúplatně. Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětujičích se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno (srov. § 1303 a násl. ObčZ). Úplata však nemusí být vždy vyjádřena v penězích, myslitelné je i naturální plnění. Výše stavebního platu (tj. úplaty za právo stavby) bude záležet na smluvních stranách, jsou však aplikovatelné obecné korektivy, tedy např. dobré mravy. Strany se také mohou dohodnout, že výše stavebního platu se bude v závislosti na určitých předem definovaných okolnostech měnit.<sup>6)</sup>

### 6.5 Práva a povinnosti z práva stavby

Stavebník nemá ze zákona povinnost zřídit na základě práva stavby stavbu, nicméně tato povinnost může být stanovena smluvně. Stavbu může stavebník jako vlastník práva stavby užívat; disponovat (tj. např. převést) však může jen s právem stavby, neboť to je samostatnou věcí v právním smyslu. Stavebník je rovněž oprávněn stavbu dát do pronájmu. Ve vztahu k pozemku je stavebník (tj. vlastník práva stavby) v postavení poživatele. Práva a povinnosti poživatele přitom stanoví § 1285 a násl. ObčZ, tedy stavebník je oprávněn pozemek užívat, brát z něj plody a užitky, je však povinen šetřit jeho podstatu a je povinen pozemek udržovat ve stavu, v jakém jej převzal, přičemž nese náklady na obvyklé udržovací práce včetně její obnovy a obvyklého pojištění proti škodám. Smluvně lze však práva a povinnosti stavebníka modifikovat. Stavbu je stavebník povinen udržovat v dobrém stavu, avšak i tuto povinnost lze smluvně vyloučit, případně změnit.

Vlastník pozemku má naopak povinnost udržovat pozemek ve stavu způsobitelném řádnému užívání, je povinen zajistit stavebníkovi nerušené užívání pozemku tak, aby mohl stavebník realizovat svá oprávnění z práva stavby.<sup>7)</sup> Vlastník pozemku je však s pozemkem oprávněn disponovat, může jej zatížit, pokud to neodporuje účelu práva stavby apod. Ve smlouvě si může vlastník pozemku vyhradit souhlas k různým faktickým nebo právním jednáním stavebníka. Tak například si vlastník pozemku může vyhradit předchozí souhlas se zatížením práva stavby stavebníkem (§ 1252 odst. 1 ObčZ). Naopak ve smlouvě není možné vázat existenci práva stavby na rozvazovací podmínku, tedy nejistou budoucí událost (např. nelze platně sjednat, že pokud stavebník do nějaké smlouvou stanovené doby nezíská stavební povolení, právo stavby zaniká nebo že právo stavby zaniká, pokud do určité doby nezačne stavebník s výstavbou).

Stavebník a vlastník pozemku mají vzájemné předkupní právo k pozemku a stavbě. Toto zákonné pravidlo je však dispozitivní, strany se mohou tedy dohodnout tak, že předkupní právo vyloučí. V takovém případě je – aby bylo účinné – třeba toto odchýlné ujednání nechat zapsat do katastru nemovitostí.

<sup>5)</sup> Handrlíca, J. In Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Věcná práva. § 976 – 1474. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 897.

<sup>6)</sup> Zima, P. Právo stavby. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 146.

<sup>7)</sup> Tamtéž, s. 131–133.

### 6.6 Zánik práva stavby

Právo stavby může zaniknout buď před uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, nebo uplynutím této doby. V prvním případě se jedná zejména o zánik práva stavby na základě dohody stran. Ve druhém případě zaniká právo stavby ze zákona (nebude-li smluvně prodloužena doba jeho trvání), a to posledním dnem, který je uveden v katastru nemovitostí. Právo stavby naopak nemusí zaniknout zřeknutím se práva stavby stavebníkem (§ 1248 ObčZ); v takovém případě totiž na sebe nebo na jinou osobu může vlastník zatíženého pozemku právo stavby převést. Právo stavby pak trvá po dobu, na jakou bylo zřízeno, nicméně jeho vlastníkem není původní stavebník, nýbrž buď vlastník pozemku, nebo třetí osoba, které vlastník pozemku právo stavby převedl.

Zanikne-li právo stavby, stavba se stává součástí pozemku. To je zákonný důsledek, který ani nelze nijak smluvně modifikovat. Při zániku práva stavby musí dojít k jeho vypořádání. Zákon stanoví, že vlastník pozemku je povinen stavebníkovi vyplatit náhradu, a to ve výši poloviny hodnoty stavby ke dni zániku stavby. Od tohoto pravidla se však lze odchýlit. Buď lze sjednat, že vlastníkovu stavby žádná náhrada nezáleží nebo lze sjednat výši náhrady odchylně od zákona. Lze však doporučit, aby byl způsob vypořádání uveden přímo ve smlouvě o zřízení práva stavby, neboť po ukončení práva stavby nemusí nutně dojít k dohodě o jeho vypořádání, zvláště za situace, kdy subjekty práva stavby mohou být již jiné osoby (právní nástupci původního vlastníka pozemku a stavebníka). Strany se rovněž mohou dohodnout i na tom, že stavebník je povinen pozemek vrátit v původním stavu, tedy na vlastní náklady stavbu odstranit.

### 7. ZÁVĚR

Občanský zákoník podstatně změnil právní režim stavby, kterou v zásadě považuje za součást pozemku. Součástí pozemku nejsou

stavby, které vznikly před 1. 1. 2014 a měly odlišného vlastníka než vlastníka pozemku, dále podzemní stavby se samostatným účelovým určením, dočasné stavby a stavby postavené na základě práva stavby.

Stavby na cizím pozemku lze pochopitelně umisťovat i po 1. 1. 2014, nicméně je třeba mít na paměti, že se jen v některých případech nestanou jeho součástí. Dočasné stavby sice součástí pozemku nejsou, praxi však čeká odpověď na otázku, co to dočasné stavby jsou. Vhodnějším a právně jistějším institutem, umožňujícím oddělit právní režim pozemku a stavby, se proto jeví právo stavby. Možné obavy z jeho aplikace snad mohou překonat zahraniční zkušenosti (zejména rakouské, německé a francouzské), ze kterých lze do budoucna čerpat.

### 8. LITERATURA

- [1] KRÁLÍK M., LAVICKÝ P.: Dočasná stavba, veřejný statek a actio publiciana. *Soudní rozhledy*, 2014, roč. 20, č. 1.
- [2] LAVICKÝ P. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář. Obecná část*. C. H. Beck, Praha, 2014, 2380 s. ISBN 978-80-7400-529-9
- [3] SPÁČIL J. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář. Věcná práva. § 976 – 1474*. C. H. Beck, Praha, 2015, 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5
- [4] TÉGL P., MELZER F.: Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*, 2014, roč. 22, č. 4.
- [5] ZIMA P.: *Právo stavby*. C. H. Beck, Praha, 2015, 225 s. ISBN 978-80-7400-566-4