

**VÝVOJ ROZDÍLNOSTI VLASTNICTVÍ POZEMKU A STAVBY NA NĚM ZŘÍZENÉ
V NÁVAZNOSTI NA NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK Č. 89/2012 SB.**

**DEVELOPMENT OF DISPARITY OWNERSHIP OF LAND AND BUILDING ON IT,
IN RESPONSE TO THE NEW CIVIL CODE NO. 89/2012 COLL.**

Martina Studnařová²⁰

ABSTRAKT:

Článek podává ucelený přehled o rozdílnosti vlastnictví stavby a pozemku na něm zřízené, konkrétně pak v jeho složitém legislativním vývoji na území našeho státu, a to od počátku jeho zakotvení v legislativě, až po současné změny uzákoněné v nově platném občanském zákoníku č. 89/2012. Ten nabývá účinnosti 1. 1. 2014 a nahrazuje stávající občanský zákoník č. 40/1964. Podstatné je zmínění rozdílu v chápání stavby jako součásti pozemku, kdy zcela původně stavba součástí byla, následně platil opačný právní výklad, setrvávající až do konce loňského roku. Nyní se legislativa vrací ke zcela původní právní zásadě, kdy povrch pozemku ustupuje půdě, a stavby se opět stanou součástí pozemků. Další část příspěvku je věnována výčtu důležitých aspektů souvisejících s rozdílností vlastnictví tak, jak je uvádí právě nový občanský zákoník. Tato zcela nová právní úprava přináší změny, které se především promítnou především do oceňovací praxe.

ABSTRACT:

The contribution gives a comprehensive overview of the disparity of ownership of buildings and land on it established, in particular, in the complex legislative developments in our country, from the beginning of its inclusion in the legislation, to the current changes in the newly enacted Civil Code as No. 89/2012. He becomes effective on 1. 1. 2014, and replaces the existing Civil Code No. 40/1964. The point is mentioned differences in the understanding of the building as part of the land on which the building was originally a completely part was subsequently applied contrary legal interpretation, lingering until now. Now the legislation goes back to completely original legal principle, the land surface subsides land and buildings are again becoming part of the land. Another part of the paper is devoted to the recitation of the relevant aspects related to the diversity of ownership as it brings the new Civil Code. This new regulation brings changes, which are also reflected primarily in valuation practice.

KLÍČOVÁ SLOVA:

**ROZDÍLNOST VLASTNICTVÍ STAVBY A POZEMKU, LEGISLATIVNÍ VÝVOJ, NOVÝ
OBČANSKÝ ZÁKONÍK Č. 89/2012 SB.,**

KEYWORDS:

**THE DISPARITY OF OWNERSHIP OF BUILDINGS AND LAND, LEGISLATIVE
DEVELOPMENT, THE NEW CIVIL CODE NO. 89/2012,**

²⁰ Studnařová Martina, Ing., Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství v Brně, Údolní 244/53, Brno, martina.studnarova@usi.vutbr.cz

1 ÚVOD

Cílem příspěvku je ucelenou formou shrnout zajímavé poznatky nejen z předchozích legislativních předpisů z oblasti rozdílnosti vlastnictví, ale především aktuální změny v nově platném Občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.

Za účelné tedy považuji vyjmenovat a popsat jednotlivé právní předpisy, které nejen vymezovaly základní terminologii, ale také oblast rozdílnosti vlastnictví buď přímo upravovaly či se jí jinak blíže dotýkaly. V následujících bodech zmiňuji čtyři hlavní právní předpisy, ve kterých byla rozdílnost vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené upravována, a to chronologicky tak, jak jednotlivé zákony vcházely v platnost.

Důležitost vlastnictví a jeho následná právní úprava vyplývá z faktu, že každý občan do vlastnických vztahů vstupuje, vlastnickými vztahy je značně ovlivněna jeho životní úroveň a jejich úprava výrazně ovlivňuje jeho společenské vědomí. [1] Tento pohled mne vedl k závěru o vhodnosti zpracování tohoto tématu jako ucelené informace o jeho historickém vývoji.

2 OBECNÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK Č. 946 Z ROKU 1811

Tento císařský patent označovaný zkratkou ABGB²¹⁾ vyhlášený císařem Františkem I. vyšel dne 1. 6. 1811. Zákoník vycházel z tradic římského práva, ve kterém je v části věcných práv zakotvena obecně platící zásada „superficies solo cedit“, z latinského překladu ve významu povrch pozemku ustupuje půdě. [2]

Tato zásada byla konkrétně specifikována v § 297 obecného zákoníku občanského, a znamenala, že **stavba nebyla samostatnou věcí, nýbrž součástí pozemku a vlastníkem stavby byl tedy vlastník pozemku**. Věci, které byly na pozemku zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako domy a jiné budovy, byly součástí nemovitosti. V případě zřízení budovy s úmyslem jejího zůstání trvale, stala se součástí pozemku. Pokud byla zřízena k tzv. pomíjivému účelu, součástí pozemku se nestala. [3]

Dle § 297 obecného zákoníku občanského k nemovitým věcem patřily také ty věci, které byly na pozemku zřízeny s úmyslem trvalého zůstání, jako domy a jiné budovy a také všechno co je zapsáno do země, připevněno či přibito ve zdi, dále věci, které jsou svoji povahou určeny k tomu, aby se jich při nějakém celku stále používalo: např. u studní okovy, provazy, řetězy, hasicí nářadí.

Poměry stavby k pozemku, na němž byla postavena, byly upraveny v §§ 417 – 419. Vlastník pozemku se stal i vlastníkem stavby na něm zřízené bez ohledu na osobu stavebníka. Pokud byl dle § 418 obecného zákoníku občanského věty druhé stavitel poctivý, mohl žádat náhradu nutných a užitečných nákladů. Proti staviteli nepoctivému se postupovalo jako k jednateli nezmocněnému, nebo také k jednateli bez příkazu. [3]

V § 418 tvoří výjimku věta třetí, podle které, věděl-li vlastník půdy, že se na jeho pozemku staví a osobě, která stavěla poctivě, to ihned nezakázal, mohl žádat jen obecnou hodnotu za pozemek. Poctivý stavebník se stal vlastníkem pozemku a stavby.

V případě, že chtěl stavebník stavět na cizím pozemku, musel mít k tomuto pozemku věcné právo, a to tzv. právo stavby. Právo stavby nebylo předmětem úpravy v obecném zákoníku občanském, ale bylo upraveno ve zvláštním předpisu, jímž byl zákon č. 86/1912 ř. z., o právu

²¹⁾ Celým názvem Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie, v překladu Všeobecný občanský zákoník pro celé německé nadvlády rakouské monarchie.

stavby, který byl s účinností od 10. 7. 1947 nahrazen zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby. [8]

Právo stavby bylo právem věčným, a to zcizitelným a děditelným. Zřízeno mohlo být pouze jako právo dočasné a bylo považováno za věc movitou. Stavba nebyla věcí samostatnou, podle zákona č. 86/1912 ř. z. bylo příslušenstvím práva stavby a podle zákona č. 88/1947 Sb. byla součástí práva stavby. Po zániku práva stavby připadla stavba vlastníkovému pozemku. [4]

3 OBČANSKÝ ZÁKONÍK Č. 141/1950 SB.

Přijetím nového občanského zákoníku, v praxi nazývaného tzv. střední občanský zákoník,²²⁾ byl v § 568 odst. 2 zrušen obecný zákoník občanský. Na rozdíl od předchozí právní úpravy obecného zákoníku občanského, který jak bylo uvedeno, vycházel ze zásady „superficies solo cedit“, podle níž se trvalá stavba považovala za součást pozemku, občanský zákoník stanovil v § 25 ve druhé větě opačnou právní verzi, tzn., že trvalé stavby nebyly součástí pozemku.

Pokud se týče vlastnictví pozemku a stavby, podle § 155 občanského zákoníku vlastníkem stavby mohla být osoba odlišná od vlastníka pozemku. K tomu, aby byl stavebník oprávněn zřídit si vlastní trvalou stavbu na pozemku, který neovládal, bylo třeba dle rozhodnutí splnit podmínky stanovené v občanském zákoníku. [3]

Podle § 159 občanského zákoníku bylo možno zřídit trvalou stavbu na cizím pozemku jen na základě práva stavby. Právo stavby bylo právním prostředkem k provedení vlastní stavby na pozemku, který jednak náležel a jednak poté zůstal ve vlastnictví někoho jiného.

Právo stavby mohlo vzniknout dle § 160 občanského zákoníku přímo ze zákona, úředním výrokem nebo mohlo být zřízeno smluvně. Ke smluvnímu zřízení práva stavby citovaný zákon vyžadoval uzavření smlouvy mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku v písemné formě a povolení okresního národního výboru.

V případě stavby na cizím pozemku se právní vztah mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby řídil v závislosti na tom, zda stavebník měl ke stavbě potřebné občanskoprávní oprávnění či nikoliv. Na rozdíl od předchozí právní úpravy (zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby) nemovitost postavená na cizím pozemku na základě práva stavby nepřecházela, a to ani později, do vlastnictví majitele pozemku. Při střetu dvou relativně samostatných režimů vlastnictví – k pozemku a ke stavbě na něm zbudované na základě práva stavby – se právní poměr mezi vlastníkem pozemku a stavby, pokud šlo o výkon jejich vlastnických práv, řídil § 156 a 157 občanského zákoníku. [9]

Postavením trvalé stavby na cizím pozemku bez práva stavby nemohlo podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR vzniknout oddělené vlastnictví ke stavbě a pozemku. Ustanovení občanského zákoníku neobsahovala přímou úpravu vztahů upravujících tzv. neoprávněné stavby na cizím pozemku. Na řešení vztahu mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem, který neměl potřebné oprávnění na cizím pozemku stavět (tedy právo stavby), a na posouzení nároků vzniklých z neoprávněné stavby bylo tedy nutno použít ustanovení § 125 a následujících Občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., která řešila otázku nabytí vlastnictví zpracováním cizí věci, smísením či sloučením věcí různých vlastníků a která upravovala postup při řešení vzniklého vztahu podle daných hledisek. [9]

²²⁾ Občanský zákoník nahradil původní všeobecný občanský zákoník, a již v roce 1964 byl sám nahrazen dalším občanským zákoníkem. Z toho důvodu byl označován za tzv. střední občanský zákoník.

4 OBČANSKÝ ZÁKONÍK Č. 40/1964 SB., V PLATNÉM ZNĚNÍ

Současný občanský zákoník byl přijat v roce 1964. Od té doby prošel mnohými úpravami. Vychází z poměrů 60. let a z tehdejších názorů na vlastnické právo, což zapříčinilo jeden z největších nedostatků současného zákoníku z pohledu rozdílnosti vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené, konkrétně pak v první části v § 120, odst. 2, který uvádí, že **stavba není součástí pozemku**²³⁾. Tímto pokračuje celá problematika rozdílného vlastnictví a následné právní řešení majetkových sporů a rozdílných zájmů jednotlivých vlastníků.

Zrušením tzv. středního občanského zákoníku a jeho nahrazení občanským zákoníkem došlo k navázání na právní úpravu odděleného vlastnictví pozemku a stavby. Na rozdíl od předcházejícího právního výkladu toto nebylo v občanském zákoníku výslovně uvedeno. Oddělené vlastnictví pozemku a stavby se odvozovalo od pojmu nemovitost, uvedeného v § 119 odst. 2 občanského zákoníku:

„Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ [6]

Jak je patrné z této definice, jde v případě určení nemovitostí o dvě „samostatné věci“ s možnými odlišnými občanskoprávními vztahy. Oddělené vlastnictví staveb a pozemků bez jakýchkoli omezení není v ostatních státech zcela běžné. Příkladem je možné uvést sousední Německo, ve kterém právní pojem „pozemek“ pokládán za synonymum pojmu „nemovitost“. Důvodem je shodnost vlastníka jak pozemku, tak stavby, která se na něm nachází.

Pokud jde o právo stavby, které bylo upraveno jak za účinnosti obecného zákoníku občanského, tak i v občanském zákoníku, jeho obdobou do konce roku 1991 novely občanského zákoníku bylo za splnění určitých podmínek právo osobního užívání pozemku. Dle § 198 OZ právo osobního užívání pozemků sloužilo k tomu, aby si občané na pozemcích, ke kterým bylo právo zřízeno, mohli vystavět rodinný domek, rekreační chatu, garáž nebo zřídit zahrádku. Toto právo bylo možno zřídit i k pozemkům, na kterých tyto stavby byly již vystavěny nebo zahrádky zřízeny. Právo osobního užívání nebylo časově omezeno a přecházelo na dědice. Takto uživatelem vystavěný např. rodinný domek patřil dle § 217 OZ do jeho osobního vlastnictví.

Právní úprava tzv. neoprávněné stavby prošla od účinnosti OZ několika změnami:

Podle původního znění § 221 OZ rozhodoval o vlastnictví k neoprávněné stavbě soud. Ten mohl za určitých podmínek přikázat vlastnictví stavby stavebníkovi nebo mu nařídit její odstranění.

Od dubna roku 1983 mohl soud na základně stejného paragrafu OZ přikázat stavbu za náhradu navrhovatelí, nebo rozhodnout o jejím odstranění stavebníkem. Pokud soud nemohl rozhodnout uvedeným způsobem, mohl na návrh vlastníka stavby zrušit právo osobního užívání pozemku, či zřídit bezplatně nebo za náhradu věcné břemeno.[6]

Současný stav dle § 135c OZ umožňuje takové rozhodnutí soudu, že lze upravit poměry mezi vlastníky stavby a pozemku i jinak, zejména zřízením věcného břemena za náhradu, uzná-li to jako nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. Toto lze jen na základě souhlasu vlastníka dotčeného pozemku. Soud může upravit poměry mezi rozdílnými vlastníky i jiným způsobem dle § 135c odst. 3, a to tak, že lze za náhradu zřídit věcné břemeno, které je

²³⁾ Tato formulace byla do Občanského zákoníku doplněna zákonem č. 509/1991 Sb., bodem 51, ze dne 5. listopadu 1991, který doplňoval a upravoval stávající občanský zákoník č. 40/1969 Sb.

nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě, například ve formě věcného břemena cesty přes pozemek ke stavbě.

5 OBČANSKÝ ZÁKONÍK Č. 89/2012 SB., V PLATNÉM ZNĚNÍ

Nejnovější občanský zákoník, vydaný pod číslem 89/2012 Sb. který byl přijat 3. února 2012, vejde v účinnost od 1. ledna 2014. Nahradí zcela nejen dosavadní občanský zákoník, ale také další právní předpisy.²⁴⁾

Hlavním tématem v této oblasti je obnovení zásady, že **stavby budou opět součástí pozemku, majitel pozemku je zároveň majitelem stavby na něm zřízené**. Konkrétní ustanovení této zásady je pak uvedeno v třetí části absolutních majetkových práv v § 1084 – § 1086.

Prvotní zmínka o tom, že stavba se stává součástí pozemku, je patrná z § 1083 OZ, upravujícího užití cizí věci stavebníkem pro stavbu na svém pozemku, kdy se stavba stává součástí pozemku. Vlastník pozemku je povinen nahradit vlastníku věci její hodnotu.

Právní úprava § 1084 pak konkrétně definuje shodnost vlastnických práv k pozemku a stavbě větou v odst. 1:

„Stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníku pozemku.“ [5]

V takovém případě je vlastník pozemku povinen osobě, která zřídila na cizím pozemku stavbu v dobré víře, nahradit účelně vynaložené náklady. Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že ten, kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, musí vlastním nákladem stavbu odstranit a uvést pozemek do původního stavu. Soud přitom přihlédne, zda k zřízení stavby došlo v dobré víře.

Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu **pozemek převedl za obvyklou cenu**. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek **koupil za obvyklou cenu**. V takovém případě může soud přidělit pozemek do vlastnictví zřizovateli stavby a rozhodnout o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku příslušnou náhradu. [7]

6 VYBRANÉ OKRUHY NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU Č. 89/2012 VE VZTAHU K ROZDÍLNOSTI VLASTNICTVÍ

V současné době často diskutované téma, a to Nový občanský zákoník, který je chápán jako největší legislativní změna v naší polistopadové historii. Uvedení takto podstatného právního předpisu do praxe znamená vždy mnoho dohadů způsobených zejména možnou nejasností výkladu. Zde je shrnuto několik nejdůležitějších bodů, které prošly změnou.

Nejdiskutovanější část NOZ a změna rozdílnosti vlastnictví. Platí pětová platnost zásady, že povrch ustupuje půdě, dům není věcí, stává se součástí pozemku. Při převodu vlastnických práv pozemku nebo stavby je uplatněno předkupní právo. Stavba jako věc zaniká, a bude existovat pouze pozemek a jeho součást. Při následném ocenění se bude vycházet z ocenění pozemku, v jehož ceně bude zhodnocena i stavba.

²⁴⁾ Zákon o rodině, zákon o vlastnictví bytů.

Jak bylo uvedeno, stavba se stává součástí pozemku. V této souvislosti je účelné zmínit i definici součásti, jak ji uvádí NOZ v § 505:

„Součástí věci je vše, co k ní dle její povahy náleží, a co nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Součástí pozemku je prostor nad povrchem, pod povrchem, rostlinstvo.

Součástí věci není stroj nebo jiné upevněné zařízení. Inženýrské sítě nejsou součástí pozemku.“

V souvislosti se slučováním vlastnictví pozemku a stavby je aktuální také tzv. právo stavby. Jde o právo k věci cizí. Nemovitost je označena právem stavby znamená právo jiné osoby než vlastníka pozemku, aby měl stavbu na pozemku.

Skutečná existence stavby jako hmotná část, se stane součástí nehmotného práva stavby. Stavba nebude samostatnou věcí, ale součástí práva stavby, jejímž specifikem je zacházení s ní jako s nemovitostí – a to zápis v katastru nemovitostí, obchodovatelnost, možnost zástavy, existence možnosti dědit, zastavit. Právo stavby trvá, může přežít samotnou stavbu. Smluvně je doba práva stavby omezena na 99 let, poté právo zaniká.

Právo stavby vzniká také vydržením, a to po době 40 let. Po uplynutí této doby se právo stavby stane součástí pozemku, po finanční kompenzaci dosavadnímu vlastníku (1/2 hodnoty v době zániku, je možné smluvně stanovit jiné podmínky)

Zápis do KN se provádí ihned po smluvním sepsání, skutečná realizace stavby ale nemusí být okamžitá, výstavba může být započata v horizontu několika let. Při ocenění práva stavby u zatím nerealizované výstavby se postupuje obdobně jako při ocenění developerských záměrů či projektů.

7 ZÁVĚR

Cílem příspěvku bylo přinést přehled o právním vývoji této specifické oblasti vlastnických práv od roku 1811 po současný stav. Popsána je i současná právní úprava, která vešla v účinnost letošním rokem 2014, kdy hlavní změnou je obnovení právní zásady vyjadřující shodnost vlastnictví pozemků a budov na nich stojících. Je nutné podotknout, že tato zásada je v převážné většině zahraničních právních řádů již zavedenou a dodržovanou.

Poslední kapitola se v krátkosti věnuje souvisejícímu tématu s rozdílností vlastnictví, a to součástí věci a právu stavby. Počet případů rozdílného vlastnictví je odhadován v řádu 100 000 případů. Od 1. 1. 2014 budou sjednocena pouze jednotná vlastnictví. Existující rozdílná vlastnictví mohou přetrvávat dále. Jakým způsobem se změny nového občanského zákoníku promítnou do oceňovací praxe, ukáže až čas.

8 LITERATURA

- [1] Kolektiv autorů. *Občan a vlastnictví v čs. Právním řádu*. Praha: PANORAMA 1985. 482 s.
- [2] Kolektiv autorů. *Římské právo*. Praha: PANORAMA 1990. 469 s. ISBN 80-7038-134-5
- [3] POHLOVÁ, Alena. *Vlastnictví pozemku a stavby*. (Cit. 2013-12-20). Dostupný z WWW: <http://pravnicaradce.ihned.cz/c1-18556070-vlastnictvi-pozemku-a-stavby>

- [4] KAUFMANN, Erich. *Oceňování práva stavby a staveb na cizím pozemku*. Přednáška z 23. 4. 2005 v rámci 15. vzdělávacího semináře Brandlhof/Saalfelden v Rakousku, uveřejněná v časopisu *Znalec*, č. 1/2006, ročník XVI
- [5] *Sbírka předpisů České republiky*, Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, (Cit. 3. 4. 2013). Dostupný z WWW: <http://www.sbirka.cz>
- [6] Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění
- [7] Všeobecný občanský zákoník pro celé německé nadvlády rakouské monarchie č. 946
- [8] Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákon, v platném znění
- [9] Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, v platném znění