

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Alena Srbová

**Právo stavby
v českém a francouzském právu**

Disertační práce

Školitel autora disertační práce: Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.

Katedra občanského práva

Datum uzavření rukopisu práce: 25. října 2015



Alena Srbová

PRÁVO STAVBY V ČESKÉM A FRANCOUZSKÉM PRÁVU

**SUPERFICIAL RIGHT OF CONSTRUCTION
IN CZECH AND FRENCH LAW**

**LE BAIL A CONSTRUCTION
EN DROIT TCHEQUE ET FRANÇAIS**

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předloženou disertační práci jsem vypracovala samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze 25. října 2015

autorka disertační práce

Poděkování

Děkuji v první řadě panu prof. JUDr. Janu Dvořákovi, CSc., mému školiteli, za pomoc při zpracování této disertační práce, obstarávání i zapůjčení literatury, rovněž za podnětné náměty, připomínky a doporučení, hlavně však za trpělivost, mimořádně vstřícný přístup a inspirativní diskuse, bez nichž by finální podoba této práce byla zcela jistě úplně odlišná.

Současně děkuji za konzultace, rady a pomoc při obstarávání literatury akademickým pracovníkům Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze, jmenovitě děkanovi prof. JUDr. Janu Kuklíkovi, DrSc., prof. JUDr. PhDr. Karolině Adamové, CSc., DSc., docentům JUDr. Michaele Hendrychové, CSc., JUDr. Vladimíru Kindlovi a JUDr. Radimu Boháčovi, Ph.D., a v poslední řadě odborným asistentkám z katedry jazyků – PhDr. Martě Chromé, Ph.D., PhDr. Olze Larišové a PhDr. Janě Tomaščinové, Ph.D.

Děkuji i všem dalším, kteří mi byli při zpracování této práce jakkoli nápomocni, především paní Ing. Heleně Šandové, někdejší ředitelce Odboru správy dat Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního v Praze, a panu Françoisu Chimbaultovi, francouzskému architektovi a soudnímu znalci, za konzultace k aplikaci právních předpisů ve francouzské praxi a pomoc při překladech francouzských textů.

A konečně, můj nevyjádřitelný dík patří mé mamince Blance Srbové (in memoriam) za podporu, kterou mi věnovala po celou dobu mého studia, resp. památce na ní, která mi při psaní této práce byla největší motivací, a mému bratrovi Ing. Tomáši Srbovi za pomoc při překladech latinských, francouzských a německých textů.

V Praze 25. října 2015

Alena Srbová

Motto

„Quaesitum est, si solum sit alterius, superficies alterius, superficiarius utrum repromittere damni infecti an satisfacere debeat et iulianus scribit, quotiens superficialia insula vitiosa est, dominum et de soli et de aedificii vitio repromittere aut eum, ad quem superficies pertinet, de utroque satisfacere: quod si uterque cesset, vicinum in possessionem mittendum.“¹

¹ Ulp. Dig. 39, 2, 9, 4, dostupné z <http://www.thelatinlibrary.com/justinian/digest39.shtml>

PRÁVO STAVBY V ČESKÉM A FRANCOUZSKÉM PRÁVU

Obsah

Anotace (česky)	1
Abstract (English)	2
Annotation (français)	3
1. Úvod	4
1.1 <i>Stav poznání v českém, evropském a světovém kontextu</i>	5
1.2 <i>Zdroje poznání</i>	7
1.3 <i>Systematika práce</i>	9
1.4 <i>Metodologie a cíle práce</i>	10
1.5 <i>Datace práce</i>	11
2. Pojem a právní podstata práva stavby	12
2.1 <i>Vztah práva stavby k zásadě "superficies solo cedit"</i>	12
2.1.1 <i>Úvodem</i>	13
2.1.2 <i>Povaha a původ zásady</i>	15
2.1.3 <i>Užití zásady v římském právu</i>	18
2.1.4 <i>Zásada ve středověkém a novověkém právu</i>	23
2.1.5 <i>Výjimky ze zásady, její popření a jeho důsledky</i>	27
2.1.6 <i>Současnost zásady v evropském právu</i>	33
2.1.7 <i>Návrat zásady do českého právního řádu</i>	36
2.1.8 <i>Shrnutí</i>	43
2.2 <i>Pojem práva stavby a jeho právní povaha</i>	45
2.2.1 <i>Pojem a právní povaha práva stavby</i>	45
2.2.2 <i>Právo stavby a právo k povrchu</i>	48
2.3 <i>Postavení práva stavby v právním řádu</i>	52
2.3.1 <i>Právo stavby v kontinentálním a angloamerickém právním řádu</i>	53
2.3.2 <i>Právo stavby jako institut soukromého i veřejného práva</i>	56
2.3.3 <i>Věcná práva a věcná práva k věci cizí</i>	59
2.3.4 <i>Právo stavby v českém a francouzském právním řádu</i>	61
2.4 <i>Právo stavby v právních řádech vybraných zemí</i>	66
2.4.1 <i>Brazílie</i>	68
2.4.2 <i>Itálie</i>	71
2.4.3 <i>Kanada (provincie Québec)</i>	73
2.4.4 <i>Litva</i>	83
2.4.5 <i>Nizozemí</i>	86
2.4.6 <i>Rumunsko</i>	89

2.4.7	Spojené státy americké (stát Louisiana)	97
2.4.8	Švýcarsko	99
3.	Historický vývoj práva stavby	106
3.1	<i>Předchůdci práva stavby</i>	106
3.1.1	Římskoprávní institut "superficies"	106
3.1.2	Římskoprávní institut "emfyteuze"	111
3.1.3	Středověké instituty "emfyteuze" a "Platzrechte"	115
3.1.4	Feudální institut "děleného vlastnictví"	117
3.2	<i>Vývoj v českých zemích</i>	120
3.2.1	Všeobecný občanský zákoník 1811 (ABGB)	121
3.2.2	Zákon č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu	122
3.2.3	Návrh občanského zákoníku ČSR 1937	131
3.2.4	Návrh na změnu zákona o stavebním právu	134
3.2.5	Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby	136
3.2.6	Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník	139
3.2.7	Právo stavby a zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník	142
3.2.8	Právní stav před přijetím nového občanského zákoníku	144
3.3	<i>Vývoj ve Francii</i>	148
3.3.1	Code civil 1804	148
3.3.2	Zákon č. 64-1247 z 16. prosince 1964	150
3.3.4	Code de la construction et de l'habitation	154
4.	Právní úprava práva stavby de lege lata	156
4.1	<i>Úvodem</i>	156
4.1.1	K otázce "Občanský zákoník nebo speciální zákon?"	158
4.1.2	Předpoklady práva stavby	159
4.1.3	Právo stavby a spoluvlastnictví	160
4.2	<i>Pojem a obsah práva stavby</i>	162
4.2.1	Pojem práva stavby	162
4.2.2	Obsah práva stavby	163
4.3	<i>Subjekt práva stavby</i>	165
4.3.1	Vlastník pozemku	165
4.3.2	Stavebník	167
4.3.3	Ostatní dotčené subjekty	169
4.3.4	Změny v subjektech práva stavby	170
4.3.5	Shrnutí	170
4.4	<i>Objekt práva stavby</i>	171
4.4.1	Věc v právním smyslu, součást a příslušenství věci	172
4.4.2	Pozemek	175
4.4.3	Stavba v občanskoprávním smyslu	181
4.4.4	Stavba jako součást práva stavby	182
4.4.5	Stavba na stavbě	188
4.4.6	Zánik stavby	189

4.4.7	Shrnutí	190
4.5	<i>Vznik práva stavby</i>	191
4.5.1	Vznik (zřízení) smlouvou	193
4.5.2	Vznik vydržením	200
4.5.3	Vznik rozhodnutím orgánu veřejné moci	201
4.5.4	Překážky vzniku	202
4.5.5	Shrnutí	204
4.6	<i>Doba trvání práva stavby</i>	204
4.6.1	Dočasnost nemovité věci jako pojmový znak	205
4.6.2	Minimální doba trvání	207
4.6.3	Maximální doba trvání.....	208
4.6.4	Prodloužení doby trvání.....	210
4.6.5	Promlčení práva stavby	213
4.6.6	Shrnutí	216
4.7	<i>Úplata za právo stavby</i>	217
4.7.1	Bezúplatné zřízení práva stavby	218
4.7.2	Jednorázová úplata	219
4.7.3	Opakující se úplata – stavební plat	219
4.7.4	Úplata formou převodu vlastnictví staveb na vlastníka pozemku	222
4.7.5	Tzv. právo stavby naruby	223
4.7.6	Shrnutí	224
4.8	<i>Práva a povinnosti oprávněného a povinného z práva stavby</i>	225
4.8.1	Předání pozemku	225
4.8.2	Užívání a požívání pozemku	228
4.8.3	Oprávnění mít na pozemku stavbu a realizace stavby.....	230
4.8.4	Prostředky ochrany vlastníka pozemku	232
4.8.5	Předkupní práva	235
4.8.6	Náhrada při zániku práva stavby	236
4.8.7	Odpovědnost vlastníka pozemku.....	238
4.8.8	Pronájem a zatížení stavby	239
4.8.9	Omezení v užívání a sousedská práva	239
4.8.10	Shrnutí	241
4.9	<i>Dispozice s právem stavby a přechod práva stavby</i>	241
4.9.1	Převoditelnost	242
4.9.2	Zatížitelnost	244
4.9.3	Převod v případě zřeknutí se	246
4.9.4	Přechod práva stavby.....	251
4.9.5	Shrnutí	253
4.10	<i>Zánik práva stavby a jeho důsledky</i>	253
4.10.1	Zánik uplynutím doby trvání	254
4.10.2	Zánik před uplynutím doby trvání	255
4.10.3	Zánik dle ustanovení zákona upravujících závazkové vztahy	257
4.10.4	Zánik rozhodnutím soudu o zrušení	260

4.10.5 Zánik v důsledku promlčení	262
4.10.6 Důsledky zániku	263
4.10.7 Shrnutí	264
4.11 Účetní a daňové a souvislosti, oceňování práva stavby	265
4.11.1 Účetní a daňové souvislosti	265
4.11.2 Oceňování práva stavby	269
4.11.3 Shrnutí	272
5. Právo stavby a příbuzné soukromoprávní instituty	273
5.1 Nájem a pacht pozemku s oprávněním stavět	273
5.2 Služebnost	276
5.3 Výpůjčka a výprosa	277
5.4 Emfyteutické právo	279
5.5 Nemovitostní koncese	282
5.6 Leasing nemovitostí	284
5.7 Právo obnovy	285
5.8 Věcné nemovitostní právo	287
6. Závěr	291
6.1 Užití práva stavby ve stavební praxi	291
6.2 Opodstatněnost práva stavby	296
6.3 Zhodnocení právní úpravy <i>de lege lata</i>	297
6.4 Úvahy <i>de lege ferenda</i>	299
6.5 Možné směry dalšího výzkumu	300
6.6 Dovětek	301
Seznam obrázků	303
Seznam použitých zkratk	304
Seznam použitých pramenů	306
<i>Právní předpisy a jejich návrhy, důvodové zprávy</i>	<i>306</i>
<i>Monografické, komentářové, učebnicové a slovníkové zdroje</i>	<i>308</i>
<i>Časopisecké zdroje</i>	<i>317</i>
<i>Kvalifikační práce</i>	<i>322</i>
<i>Judikatorní zdroje</i>	<i>324</i>
<i>Internetové zdroje</i>	<i>325</i>
<i>Další zdroje</i>	<i>325</i>
Shrnutí (česky)	326
Summary (English)	328
Résumé (français)	330
Klíčová slova / Key words / Les mots clés	332
Přílohy	333

Předmluva

Tématem mé disertační práce pravděpodobně nemohlo být jiné téma, než téma bližším či vzdálenějším způsobem spjaté s nemovitostmi či tzv. nemovitostním právem. Moje poměrně dlouhá profesní „nemovitostní“ minulost se nemohla v této kvalifikační práci neprojevit. O to více mě nepřestává udivovat fakt, že jsem si téma disertační práce nevybrala sama, ale že mi bylo nabídnuto mým školitelem, vedoucím katedry občanského práva PF UK, prof. JUDr. Janem Dvořákem, CSc., a to ještě dříve, než jsem dokončila své magisterské studium. Pravda, nabídka původně (v únoru roku 2010) zněla na zpracování práva stavby v podobě rigorózní práce, což časem (v únoru roku 2011) po několika konzultacích přerostlo v myšlenku práce disertační. Na první pohled by se tedy mohlo zdát, že když nemohu napsat „zvolila jsem si téma disertační práce“, nemůže být její téma tzv. „mým tématem“. Opak je však pravdou: téma jsem přijala za své a za poslední roky jsem, myslím, s ním natolik srostla, že ani případná úspěšná obhajoba této práce mi nezabrání v dalším zkoumání institutu práva stavby a s ním spojených právních aspektů.

Můj přínos ve vztahu k tématu této práce tak spočívá pouze v rozšíření jejího předmětu o posouzení obdobného institutu ve francouzské právní úpravě. Disertační práci jsem tím posunula poněkud odlišným směrem, než bylo původně asi plánováno, ke komparační povaze; přesto věřím, že jsem svým zásahem myšlenku práce na toto téma panu profesoru Dvořákovi příliš nenabourala. Jsem si navíc vědoma náročnosti komparativního zpracování kvalifikačních prací, a tak mě nesmírně potěšila skutečnost, že pan prof. Dvořák na můj návrh přistoupil, neboť to poukazuje na jeho důvěru v mé schopnosti. Doufám, že jsem ji nezklamala, ačkoli – jak se sám pan profesor Dvořák před časem vyjádřil – zpočátku příliš nevěřil, že tuto disertační práci dovedu ke zdárnému konci ☺. Jak ale ví, později se ukázalo, že otázka dokončení či nedokončení studia spočívala jinde než v mé schopnosti nebo neschopnosti napsat tuto práci.

Za prozíravost a důvěru tedy patří panu profesoru Dvořákovi můj nesmírný dík. Především mu však děkuji za to, že mě v průběhu doktorského studia učil a v praxi mi ukázal, co znamená vědecká práce na poli právním, čímž mi otevřel dveře překrásného a neomezeného prostoru pro přemýšlení a uvažování a předurčil tak meze mých dalších právnických cílů a snů.

V Praze 25. října 2015

Alena Srbová

Anotace (česky)

Právo stavby v českém a francouzském právu

Právo stavby představuje jeden z nových institutů občanského práva po nabytí účinnosti nového českého občanského zákoníku dne 1. ledna 2014. Není však institutem českému právu zcela neznámým, neboť byl jeho součástí až do roku 1964. Tato skutečnost umožňuje porovnat současnou právní úpravu s úpravami předchozími a sledovat vývoj v pojetí zkoumaného institutu, a to jak ve smyslu posunu jeho povahy od veřejnoprávní k soukromoprávní, tak ve smyslu obsahovém. Současně je možné identifikovat znaky „nového“ českého práva stavby, v nichž se odráží nejen vývoj práva za posledních padesát let, ale i vývoj obdobného institutu v jiných (evropských) zemích.

Jedním z takových institutů je bezesporu francouzský *bail à construction* existující od roku 1964, který se jeví vhodným pro porovnání s českým právem stavby zejména z důvodu jeho kontinuálního vývoje a relativně častého praktického užití v domovské zemi.

Kromě vztahu institutu práva stavby k římskoprávní zásadě *superficies solo cedit*, identifikace pojmu a právní povahy institutu, exkurzu do obecné, české i francouzské minulosti práva stavby a uvedení charakteristických znaků institutů, jimiž bylo právo stavby v českém právu v minulosti nahrazováno, tvoří stěžejní část této práce identifikace pojmových znaků práva stavby v obou právních řádech, českém a francouzském, a jejich vzájemné porovnání. Nechybí závěrečné shrnutí a pokus o specifikaci potenciálních problematických míst účinné české právní úpravy a snaha o navržení možných řešení.

Abstract (English)

Superficial Right of Construction in Czech and French Law

The Superficial Right of Construction is one of the new institutions of civil law after the entry into force of the new Czech Civil Code on January 1st, 2014. But the institute is not quite unknown to Czech law, because it was a part of it until 1964. This fact enables to compare the current legislation with the previous provisions and to follow up the development of the explored institute's concept, both in terms of the shift of its nature from public to private, as well as of its content. It is also possible to identify the characteristics of "new" Czech Superficial Right of Construction which reflect not only the development of law in the last fifty years in general, but also of a similar institute in other (European) countries.

One of such an institute is undoubtedly French *bail à construction*, existing since 1964 which seems appropriate for comparison with Czech Superficial Right of Construction mainly due to its continual development and a fairly frequent practice use in its home country.

Apart from the relation of Superficial Right of Construction to the Roman principle *superficies solo cedit*, identification of the expression and legal nature of the institute, excursion into institute's general, Czech and French history and presentation of the characteristics of institutions by which the Superficial Right of Construction was replaced in the past in Czech law, the crucial part of this paper is formed by identifying the conceptual characteristics of the Superficial Right of Construction in Czech and French jurisdictions, and their mutual comparison. Neither final summary nor the essay at specification of potential problematic places of Czech legislation being in force and the effort to propose the feasible solutions are not missing.

Annotation (français)

Le bail à construction en droit tchèque et français

Le bail à construction est l'une des nouvelles institutions du droit civil qui est entrée en vigueur dans le nouveau Code civil tchèque le 1er Janvier 2014. Mais cette institution n'est pas tout à fait inconnue en droit tchèque, car elle en faisait partie avant 1964. Cette modification permet de comparer la législation en vigueur avec les dispositions antérieures et de suivre le développement du concept de cette institution, à la fois en termes de changement de sa nature, en passant du public au privé, ainsi que de son contenu. Il est également possible d'identifier les caractéristiques du « nouveau » bail à construction tchèque qui reflètent non seulement l'évolution du droit dans les cinquante dernières années, en général, mais aussi celles d'institutions similaires dans d'autres pays (européens).

Pour une telle institution, c'est sans doute le bail à construction français, existant depuis 1964, qui semble approprié pour le comparer au bail à construction tchèque principalement en raison de son développement continu et de son utilisation pratique assez fréquente dans son pays d'origine.

En dehors de la relation du bail à construction avec le principe romain *superficies solo cedit*, l'identification du terme et de sa nature juridique, l'incursion dans l'histoire générale, tchèque et française, la présentation de ses caractéristiques par lesquelles il a été remplacée dans le passé, en droit tchèque, va permettre dans cet exposé d'identifier les caractéristiques conceptuelles du bail à construction dans les juridictions tchèque et française, et de les comparer. Ni la conclusion finale, ni cet essai pour indiquer précisément les problèmes potentiels de la législation tchèque en vigueur, ne nous feront pas oublier de proposer des solutions possibles.

1. Úvod

Právo stavby jako jedno z věcných práv k věci cizí prošlo v českém právním prostředí poměrně složitým vývojem, v němž se zrcadlily všechny politické, ekonomické a společenské jevy, které v naší zemi působily. Umožnily nejen vznik tohoto právního institutu a jeho rozvoj, ale rovněž jeho popření a zánik. To ve svém důsledku vedlo k dlouhodobému užívání nesystémových řešení a nahrazování instituty odlišnými, a to jak soukromoprávními, tak veřejnoprávními (nájem, výpůjčka, práva odpovídající věcným břemenům, vyvlastnění). Právo stavby se do českého právního řádu vrátilo 1. lednem 2014 spolu s účinností nového českého občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; dále jen „**OZ**“), a proto si podle mého názoru jeho aktuální právní úprava, stejně jako trendy, kterými se ubíraly úpravy předchozí, zaslouží náležitou pozornost.

Právo stavby samozřejmě nikdy nebylo institutem výhradně českým, ba právě naopak. Mnohé evropské státy na západ od našich hranic (zejména ty, které odvozují svůj právní řád z římského práva) mají úpravu práva stavby ve svém právním řádu obsaženu již od počátku kodifikací v 19. století, případně od (poloviny) 20. století a institut se tak vyvíjí kontinuálně, neboť právní řády těchto zemí nebyly poznamenány diskontinuitou práva.

První úvahy o tématu mé disertační práce se datují do jara roku 2010 a první verze tezí této práce pro účely přijímacího řízení do doktorského studijního programu na Právnické fakultě Univerzity Karlovy (dále jen „**PF UK**“) byla zpracována v dubnu roku 2011. Obě uvedená data naznačují, že se jednalo o dobu před přijetím OZ. OZ byl českým parlamentem přijat dne 3. 2. 2012 a tak se z úpravy *de lege ferenda* stala úprava *de lege lata*, konkrétně sedmnáct ustanovení nově upravujících právo stavby, což mi naznačilo aktuálnost tématu a nezbytnost je zpracovat. Utvrdila mě v tom i poměrně negativní reakce právnické veřejnosti na daný právní institut při přednášce (dle mého názoru velmi zdařilé) prof. Dvořáka na PF UK dne 13. 12. 2012 v rámci kurzu „Nové občanské právo – přehled úpravy“ pořádaného Katedrou občanského práva a Ústavem pro další vzdělávání právníků JURIDIKUM². To vše pro mě znamenalo velkou výzvu – pokusit se svojí prací **přesvědčit** o opodstatněnosti, příp. výhodách institutu, tedy o tom, **že právo stavby má v českém právním řádu nezastupitelné místo**. Současně

² Šest jednodenních seminářů pro právníky z praxe zaměřených na změny občanského práva po účinnosti nového občanského zákoníku od 1. 1. 2014

však také poukázat na možné nedostatky nové úpravy a naznačit, nebo lépe, nabídnout jejich možná řešení.

1.1 Stav poznání v českém, evropském a světovém kontextu

V disertační práci jsem se rozhodla věnovat institutu práva stavby **nejen podle současné české, ale rovněž podle platné francouzské právní úpravy**. Považuji téměř za symbolické, že právě v roce, kdy české země institut práva stavby opustily (1964), zavedla jej Francie do svého právního řádu jako novinku zákonem č. 64-1247 z 16. prosince 1964³, a to označený jako *bail à construction*⁴. Lze tedy říci, že francouzské právo stavby bylo do právního řádu zavedeno poměrně pozdě ve srovnání se vznikem úpravy v českých zemích či např. v Německu, avšak institut se od té doby vyvíjí kontinuálně a bez přerušení, a proto může podle mého názoru francouzská právní úprava – jako reprezentant vývoje institutu v evropském prostředí – dobře posloužit pro porovnání s novou českou úpravou i k poukázání na rozdíly v jeho pojetí a chápání.

Právní úprava práva stavby v **kontextu světovém** pokaždé představuje omezení vlastníka pozemku. Ačkoli různé úpravy přistupují k právnímu řešení této situace odlišně a omezení je stanoveno v různé intenzitě, není pochyb, že všechny směřují k tomu, aby institut byl živým – či snad lépe – živoucím institutem, nikoli pouhým textem právního předpisu. Přesto je oprávnění odpovídající právu stavby v mnohých zemích poměrně málo užíváno. Tomu odpovídá i intenzita zkoumání institutu právní teorií a doktrínou. Existující úpravy navíc často slouží jako inspirace pro další státy. O tom svědčí i důvodová zpráva k OZ, která nejenže vyjmenovává některé státy, v nichž institut existuje, ale výslovně uvádí státy, jejichž úprava posloužila jako inspirace nové české úpravy. S ohledem na autorčinu jazykovou vybavenost a téma práce zaměřené na, mimo jiné, frankofonní právní úpravu, byly v rámci této práce předmětem zkoumání zejména instituty existující ve frankofonních zemích. Z nich jednoznačně vyplývá jejich vzájemná inspirace: v podstatě ve všech lze najít existenci vyvratitelné právní domněnky, podle které vlastnické právo k pozemku zahrnuje jak vlastnické právo ke všemu, co se nachází nad povrchem pozemku, tak ke všemu, co se nachází pod povrchem pozemku. Z hlediska časového je zcela zřejmé, že prvně se tato úprava objevila ve francouzském *Code civil* (dále jen „CC“) v roce 1804, aby se později

³ Fr. *Loi n° 64-1247 de 16 décembre 1964 instituant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisation*

⁴ K pojmu detailněji v kapitole 4.1 této práce

promítla v podstatě totožnými slovy nejen do právní úpravy québecké (a to jak do Občanského zákoníku Dolní Kanady z roku 1865, tak do nového občanského zákoníku z roku 1991), ale s ohledem na québeckou inspiraci a spolupráci při přípravě i do nové právní úpravy rumunské z roku 2009.

Zatímco **francouzská právní úprava** nabízí řadu teorií a relativně slušné množství pramenů založených na padesátileté existenci institutu, je česká realita velmi ovlivněna neexistencí institutu po totožně dlouhou dobu, a tedy v českém prostředí dle mého názoru vyvstává či v nejbližší budoucnosti vyvstane celá řada ne úplně vyjasněných otázek. Počínaje otázkou, proč se právo stavby do českého právního řádu vrátilo – byly to důvody výhradně historické (navázání na tradici z roku 1912) či spíše ekonomické (bytová výstavba, nižší náklady investorů, podpora stavebního průmyslu či ruchu, jak tomu bylo v minulosti) anebo lze podstatu návratu právního institutu spatřovat jinde? Alespoň na některé z otázek se pokusím v této práci nalézt odpovědi. Skutečnost, že to často nebude úplně snadné, naznačuje, že jednou z hlavních inspirací pro současnou českou úpravu práva stavby byl zákon o právu stavby z roku 1947 (/dále jen „**Zákon o právu stavby**“). Jeho účinnost však byla omezena pouhými třemi roky (1947 – 1950), a proto se institut zřízený podle tohoto zákona uplatňoval reálně v praxi pouze velmi omezeně. Důsledkem toho je nejen téměř neexistující odborná literatura, ale především neexistující judikatura, neboť tři roky byly příliš krátkou dobou na to, aby se ke vzniklým otázkám mohly vyjádřit soudy, natož soudní instituce vyšších instancí.

Francouzská úprava může být zároveň inspirací k možnostem využití práva stavby v praxi: zatímco v oblasti bydlení je užití zkoumaného institutu ve Francii a v jejích zámořských departementech nepříliš časté, i když výjimky se zajisté najdou, zejména v oblasti tzv. HLM bydlení⁵ (v úvahu připadá zejména pro realizaci staveb činžovních domů, ale není vyloučeno ani užití pro výstavbu rodinných domů), v oblasti obchodu, služeb a průmyslu je právo stavby užíváno nesrovnatelně častěji: nabízí uplatnění zejména pro stavby hotelů, obchodů a obchodních center či veřejných nádraží, ale rovněž pro kulturu, sport, zábavu, parkování vozidel, hospice, zdravotní či vzdělávací instituce, případně pro výrobu (továrny).

Další možnou inspiraci lze hledat v jiných zemích na západ od našich hranic (Německo, Rakousko, Švýcarsko, příp. Nizozemí), v nichž institut existuje po dlouhou dobu.

⁵ Fr. *habitation à loyer modéré*; volně přeloženo „bydlení za regulované nájemné“, rozumějme dostupné nájemné „sociálních“ bytů

1.2 Zdroje poznání

S ohledem na skutečnost, že institut práva stavby neexistoval v českém právním prostředí od roku 1964, je zřejmé, že **česká literatura**, s níž je možno ve věci zkoumání práva stavby pracovat, je velmi limitovaná. Lze studovat jednak literaturu prvorepublikovou, případně starší, obě reflektující právní úpravu institutu obsaženou v říšském zákoně z roku 1912, jednak literaturu odrážející právní stav z doby těsně před polovinou 20. století podle zákona z roku 1947. Té je však skutečně pouze poskrovnu. Literatura pocházející z pozdější doby, zejména z padesátých až devadesátých let 20. století v podstatě neexistuje, neboť institut samotný v českém právním řádu víceméně neexistoval a tedy pro autory nepředstavoval nosné či zajímavé téma. Je nepochybné, že institut práva stavby již v počátku té doby, tj. od padesátých let, vykazoval prvky deformace (dle tzv. středního občanského zákoníku, zákona č.141/1950 Sb., občanský zákoník; dále jen „**OZ 1950**“), a proto i případná literatura z tohoto období je použitelná pouze omezeně. Z doby kolem přelomu milénia existuje alespoň časopisecká literatura, příp. literatura ve formě příspěvků do sborníků, jejíž vznik byl s největší pravděpodobností vyvolán přípravou nové české občanskoprávní kodifikace a úvahami o znovuzavedení institutu do českého právního řádu. Do jisté míry tak – paradoxně – největší množství dostupné literatury představuje literatura současná, jejíž vznik byl nepochybně ovlivněn návratem institutu do českého občanskoprávního kodexu. Jde v první řadě o komentářovou literaturu (nakladatelství Wolters Kluwer, resp. C. H. Beck, obě vydala komentář věnující se zkoumanému institutu již v prvním roce účinnosti nového kodexu), v níž se institutu práva stavby věnují zejména právníci působící v akademické, příp. soudní sféře. Významným zdrojem jsou časopisecké příspěvky, jejichž vznik byl dle mého názoru rovněž podnícen novostí institutu v českém právním řádu; ty se více zaměřují na využití institutu v praxi (např. *Obchodněprávní revue*, *Právník*, *Bulletin advokacie*, aj.). Pokud jde o monografickou literaturu, byla tato oblast až do velmi nedávné historie tzv. polem neoraným, neboť až v konci měsíce května tohoto roku (2015) vydal praktikující advokát⁶ monografický titul nesoucí název právního institutu zkoumaného v této práci.

Opovažují-li se nazvat množství dostupné české literatury velmi omezeným, nelze uvést výrazně odlišnou definici ani v případě **francouzské literatury**, neboť objektivně posouzeno ani tu nelze co do množství hodnotit jako příliš rozsáhlou či

⁶ JUDr. Petr Zima, advokát, člen sdružení Šváb, Zima & Partneři, advokátní kancelář, se sídlem v Praze (Slezská 2127/13, 120 00 Praha 2 – Vinohrady)

úctyhodnou. Rovněž ve Francii je institut práva stavby z hlediska pozornosti odborné veřejnosti nutno posoudit spíše jako „Popelku“, a proto se i v literatuře země, která institut relativně často užívá, vyskytuje pouze několik titulů zabývajících se (spíše však okrajově) institutem odpovídajícím českému právu stavby, tedy *bail à construction*. Často je institutu práva stavby věnováno pouhých pár řádek v titulech věnujících se stavebnímu právu z hlediska veřejného práva a základní informace o právu stavby (výjimečně jinak než jako téměř doslovná citace zákona) jsou užity pro vykreslení či popis jedné z možností, jak získat pozemek pro realizaci stavby. Situaci s existencí odborné literatury ve Francii výstižně dokládá fakt, že i ve Francii, stejně jako v Čechách, existuje pouze jediný literární titul, jediná monografie, věnující se výhradně zkoumanému institutu, a to nepříliš rozsáhlý spis Jean-Luca Tixiera⁷ z roku 2006.

Pokud jde o **českou judikaturu**, je situace obdobná jako v případě existujících literárních pramenů, resp. je ještě omezenější než literatura. Zatímco současná literatura již existuje, jak bylo uvedeno výše, na současnou judikaturu, v níž by se odrazilo praktické uplatnění institutu práva stavby podle OZ, si bude muset česká veřejnost počkat asi ještě celou řadu let. Použitelná je proto v podstatě výhradně judikatura prvorepubliková, výjimečně a okrajově se institutu věnovaly soudy vyšších stupňů i před účinností OZ, např. Ústavní soud České republiky⁸ nebo Nejvyšší soud České republiky⁹ (např. v souvislosti s konstitutivností zápisu práva stavby do veřejného seznamu). Jak bylo uvedeno již výše, je v podstatě nemožné zkoumat institut práva stavby na základě judikatury vzniklé za účinnosti zákona o právu stavby z roku 1947, neboť k němu téměř žádná judikatura (zejména vyšších soudů) neexistuje.

Odlišná – ve smyslu lepší – je situace ve **francouzské judikatuře**. Nepřetržitost a kontinuita právní úpravy po dobu padesáti let skýtala a skýtá možnosti tzv. „dotáhnout soudní spory do konce“ (rozumějme k rozhodnutím vyšších soudních instancí), a proto se lze spolehnout – s ohledem na francouzský soudní systém – nejen na existenci soudních rozhodnutí nižších soudů (*Tribunal de Grande Instance* – francouzský soud prvního stupně), ale i vyšších – soudu odvolacího (*Cour d'appel*) a kasačního (*Cour de cassation*; obdoby Nejvyššího soudu v České republice; v obou případech půjde o rozhodnutí civilních senátů)¹⁰.

⁷ Jean-Luc Tixier, advokát advokátní kanceláře CMS Bureau Francis Lefebvre v Neuilly-sur-Seine, přednášející veřejné právo a právo nemovitostí na Univerzitě Paris 1 Panthéon

⁸ Rozhodnutí ve věci sp. zn. III. ÚS 123/03 nebo rozhodnutí ve věci sp. zn. IV. ÚS 3072/13

⁹ Rozsudek ve věci sp. zn. 25 Cdo 565/99 ze dne 17. 1. 2001

¹⁰ Blíže k francouzské soudní soustavě např. <http://www.justice.gouv.fr/organisation-de-la-justice-10031/lordre-judiciaire-10033/>, ke kasačnímu soudu např. <http://www.courdecassation.fr/>

1.3 Systematika práce

Systematicky bude tato práce členěna do **úvodu, čtyř částí a závěru**, v rámci jednotlivých částí pak bude text dále členěn do kapitol a oddílů¹¹. Z nich by měly být patrné nejen relevantní pojmy, základní historické vývojové tendence právní úpravy práva stavby a jeho pojetí, ale rovněž jeho uplatňování v právní praxi a dále i vlivy, které ovlivňují jeho současnou českou úpravu.

V **první části** – úvodu disertační práce se zaměřím zejména na souvislost problematiky práva stavby s přijetím OZ, otázky spojené s aktuálním stavem poznání zkoumaného institutu v českém, evropském a světovém kontextu, systematikou a metodologií této práce a formulaci cílů práce.

Předmětem **druhé části** bude vymezení pojmu a právní podstaty práva stavby. Významná pozornost bude věnována zásadě *superficies solo cedit* jako základnímu východisku práva stavby. Dále bude zkoumáno postavení práva stavby v právním řádu (kontinentálním i angloamerickém), institut bude posouzen z hlediska teoretického zařazení do oblasti předpisů soukromého (občanského) či veřejného (správního) práva a systematického postavení práva stavby v českém a francouzském právním řádu. Nebude pominuta ani definice a pojetí práva stavby v právních řádech některých vybraných zemí, jak evropských, tak mimoevropských.

S ohledem na skutečnost, že nejen současná právní úprava práva stavby a její pojetí v českém i evropských právních řádech mají své kořeny v historických zkušenostech a tkví na základech vzniklých v minulých obdobích, je třeba věnovat pozornost základním historickým etapám jejího vývoje. Znalost dnešní úpravy či důvodů pro její případné budoucí změny není možná bez pochopení smyslu a okolností vzniku úprav dřívějších. Proto se ve **třetí části** zaměřím na historický vývoj práva stavby, a to nejdříve z pohledu obecného vývoje institutu (a institutů jemu podobných) od dob římských, poté v českých zemích a následně ve Francii, aby bylo rovněž zřejmé, co předcházelo současným právním úpravám v obou zemích, jak se pojetí práva stavby vyvíjelo a jak se na jeho dnešní podobě podílely historicky známé – dnes však již překonané – právní instituty (např. feudální institut děleného vlastnictví).

Za stěžejní část své práce považuji **čtvrtou část** věnovanou právní úpravě práva stavby *de lege lata*, v rámci které se budu věnovat jednotlivým aspektům práva stavby jak v české, tak francouzské úpravě, a to včetně jejich vzájemného porovnání: pojmu a

¹¹ Členění práce označováno arabskými čísly – 1. (část), 1.1 (kapitola.), 1.1.1 (oddíl)

obsahu, subjektům a objektům práva stavby, jeho vzniku a překážkám jeho vzniku, době jeho trvání, právům a povinnostem oprávněného a povinného subjektu, dispozicím s právem stavby a jeho přechodu, úplatě za právo stavby, možnosti užití práva stavby jako prostředku zajištění obligačního právního vztahu, zániku a jeho důsledkům, resp. nemožnosti jeho zániku. Veřejnoprávní aspekty spojené s daňovými, účetními a oceňovacími právními předpisy a postupy budou předmětem závěru čtvrté kapitoly.

V **páté části** se zaměřím na stručné porovnání práva stavby s příbuznými soukromoprávními instituty, na jejichž základě je jak v Čechách, tak ve Francii možné realizovat výstavbu na cizím pozemku, z něhož by měla vyplynout jednoznačná odlišnost zkoumaného právního institutu od všech ostatních.

A konečně v **šesté části** – závěru se pokusím formulovat svůj názor na opodstatněnost práva stavby a jeho výhody a nevýhody, současně se pokusím analyzovat, v jakých oblastech hospodářského života společnosti se právo stavby používá ve Francii, a nastínit, kde vidím možnosti uplatnění a pravděpodobnost jeho reálného použití v českém prostředí. Práce bude zakončena zhodnocením české právní úpravy *de lege lata* a úvahami *de lege ferenda*.

1.4 Metodologie a cíle práce

Při zpracování práce budu postupovat zejména metodou **analytickou** (rozborem), dále bude uplatněna metoda **historická** (zejména ve věci vývoje institutu od starověku po dnešek) a s ohledem na **srovnávací** zaměření práce rovněž metoda komparační (česká úprava versus francouzská).

V rámci všech kapitol se budu snažit – kromě výkladu právní úpravy *de lege lata* a jejího (kritického) zhodnocení z hlediska ucelenosti a kvality (metoda **syntetická**) – identifikovat případná problematická či sporná ustanovení, ať již z pohledu právní teorie či praxe, objasnit význam možných méně zřetelných či méně srozumitelných ustanovení a formulovat otázky, které s danou problematikou souvisejí. Nedílnou součástí jednotlivých kapitol (a závěru práce) bude rovněž snaha nalézt odpovědi na formulované otázky, případně navrhnout možná **řešení de lege ferenda**.

Výzkumným úkolem a cílem této práce není pouhý popis existující právní úpravy institutu práva stavby v českém a francouzském právním řádu, ale jejich důkladný rozbor a následné porovnání obou právních úprav, identifikace jejich podobností a rozdílů. Jedině to je dle mého názoru cestou k možnosti vyvodit obecné či obecnější principy, na nichž právo stavby v obou právních řádech stojí, resp. na jejichž základě může být právo stavby v české právní praxi aplikováno v širší míře s případným

vlivem a inspirací založenou francouzskými zkušenostmi. Dalším dílčím cílem této práce je rozbor institutu práva stavby z hlediska občanskoprávní teorie ve smyslu nového věcného práva k věci cizí a pokus o odpověď na otázku, zda jeho existenci český právní řád v uplynulých padesáti letech postrádal, resp. zda se nové občanské právo podle OZ mohlo bez institutu práva stavby obejít či nikoli. A současně se pokusím nalézt odpovědi na tyto související otázky:

Otázka č. 1: Měla být česká právní úprava práva stavby realizována v rámci nového kodexu anebo spíše formou samostatného zákona?

Otázka č. 2: Je třeba zasahovat do stávající české právní úpravy práva stavby a přijmout nějaké konkrétní změny?

Otázka č. 3: Postrádá stávající právní úprava institutu práva stavby něco, co komplikuje či dokonce zcela znemožňuje užití nebo užívání institutu v praxi?

1.5 Datace práce

Tato disertační práce je zpracována (není-li výslovně uvedeno jinak) k právnímu stavu platnému **k datu 30. září 2015**.

2. Pojem a právní podstata práva stavby

Právo stavby jako titul zakládající vlastnické právo (za užití slov zákona – § 1250 OZ – se přikláním spíše k pojmu „právo jako vlastnické“) ke stavbě postavené na pozemku ve vlastnictví odlišné osoby a opravňující k požívání tohoto pozemku nebylo součástí českého právního řádu dlouhých padesát let. Je do jisté míry udivující, že tehdejší zánik práva stavby v českém právu nekorespondoval s popřením zásady *superficies solo cedit*, s níž bezprostředně a neoddělitelně souvisí: zatímco zásada sama ve vztahu k budovám a stavbám byla odstraněna v souvislosti s rekodifikací soukromého práva v padesátých letech 20. století¹², právo stavby přetrvalo, byť v deformované podobě, i v OZ 1950. Občanský zákoník z roku 1964 (zákon č. 40/1964 Sb.; dále jen „**OZ 1964**“), další z českých občanských zákoníků, který popřel superficiální zásadu, byl ve vztahu k právu stavby mnohem důslednější – vůbec je neupravoval.

Proto je dnes – **po návratu institutu práva stavby do českého právního řádu** – podle mého názoru nezbytné věnovat zásadní pozornost v první řadě jeho východiskům, definici pojmu a jeho právní podstatě, neboť jsou základem pro jakékoli zamyšlení nad institutem jako takovým.

2.1 Vztah práva stavby k zásadě "*superficies solo cedit*"

Římskoprávní zásada *superficies solo cedit* je východiskem pro jakoukoli úvahu o stavbě na cizím pozemku, neboť je „druhou stranou mince zvané právo stavby“¹³. Právo stavby totiž představuje **prolomení této zásady**, resp. je jednou z výjimek z ní, v českém právu dokonce jedinou výjimkou věcněprávní povahy¹⁴. V případě bezvýjimečné aplikace zásady by právo stavby jako právní institut nemohlo vůbec existovat. Přitom historické výzkumy ukázaly, že superficiální zásada téměř nikdy v minulosti bezvýjimečně neplatila. Francouzská právní úprava o institutu práva stavby (francouzsky nazýván *bail à construction*), jejíž analýza je rovněž předmětem této

¹² Důvody souvisely zejména s kolektivizací zemědělství (detailněji viz oddíl 2.1.5 této práce)

¹³ KLETEČKA Andreas, *Sousedské právo a právo stavby podle návrhu občanského zákoníku – analýza na základě rakouských zkušeností*, in: ŠVESTKA Jiří, DVORÁK Jan, TICHÝ Luboš (eds.), *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 22. února a 14. března 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*, Beroun: Eva Rozkotová – IFEC, 2008, ISBN 978-80-904209-0-8, str. 256

¹⁴ OZ obsahuje celkem 10 různých výjimek ze superficiální zásady (detailněji viz oddíl 2.1.7 této práce)

práce, resp. o titulu, který toto oprávnění zakládá¹⁵, hovoří jako o konstitutivním titulu superficiálního práva neboli práva k povrchu¹⁶.

Výše uvedené skutečnosti naznačují, proč jsem analýzu superficiální zásady zařadila do samého úvodu své práce.

2.1.1 Úvodem

Sousloví „*superficies solo cedit*“ je v českém právním prostředí obecně nazýváno zásadou. Anebo by mělo být spíše nazváno principem? Či lze v daném případě užívat oba pojmy bez omezení? Pojem „**zásada**“ označuje, že něco je svojí povahou „zásadní, podstatné, důležité“, zatímco pojem „**princip**“, jehož původ je latinský (*principium, -ii, n.*), svědčí o „začátku, počátku, původu, vzniku, základu“. Některé zdroje naznačují, že pojem princip je původní, zatímco zásada je od něj odvozena či na něj navazuje, rozvíjí a rozšiřuje jej. S ohledem na skutečnost, že v případě *superficies solo cedit* se v českém prostředí běžně užívá obou pojmů, nebudu v této práci mezi pojmy zásada a princip činit rozdíl a budu s oběma pracovat *promiscue*.

Z hlediska systematického řazení zásad (či principů) v systému práva je zásadu *superficies solo cedit* třeba řadit **do skupiny zásad jednotlivých právních institutů**, tj. z hlediska hierarchického nejen „za“ skupinu obecných právních zásad, obvykle chráněných na úrovni ústavní, případně zákonné¹⁷, ale rovněž i „za“ skupinu zásad vztahujících se či uplatňujících se v jednotlivých právních odvětvích, a to ať již zásad odvětvových obecných anebo zvláštních¹⁸.

¹⁵ TIXIER Jean-Luc, *Le bail à construction: De la théorie à la pratique*, 1^{ère} édition, Litec – JurisClasseur (LexisNexis), 2006, ISBN13: 978-2-7110-0391-4, str. 16, s odvoláním na BERTREL Jean-Pierre, *Le bail à construction d'un droit de superficies, thèse dactylographiée*, Tours: Université François Rabelais, 1981, str. 339; k povaze titulu ve francouzské právní úpravě detailněji v oddílu 4.5.1 této práce

¹⁶ Pojem „právo k povrchu“ (fr. *le droit superficiaire*, angl. *superficies*) doslovně užívá jako název institutu např. québecký občanský zákoník (*Code civil du Québec*; detailněji v oddílu 2.4.3 této práce)

¹⁷ Mezi ně patří např. ochrana života a zdraví, cti, důstojnosti a soukromí, rodiny, vlastnictví (chráněné na ústavní úrovni), ze zásad chráněných v úrovni zákonné pak např. zákaz zneužití práva, zásady *pacta sunt servanda*, *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, *vigilantibus iura scripta sunt*, aj.

¹⁸ V případě občanského práva jsou odvětvovými obecnými zásadami např. „dovoleno je vše, co není zakázáno“, svoboda volby smluvního partnera, účelu, obsahu, způsobu a formy právního jednání, zásady *quieta non movere*, *neminem laedere*, *bona fides*, dobré mravy, neznalost zákona neomlouvá, aj., zvláštními zásadami pak např. zásada rodinné solidarity v právu rodinném, pravdivosti autorství, původcovství uměleckého výkonu a nepřevoditelnosti majetkových práv autorských či výkonných

Hovoří-li právníci o nemovitostech, vyskytuje se v jejich jazyce slovní spojení *superficies solo cedit* poměrně často. Nelze se divit, jedná se o nepísanou zásadu¹⁹ formulovanou již v římském právu, která od té doby prakticky nikdy právní slovník neopustila, ať již v kladném či záporném (*superficies non solo cedit*) znění. Zásada v doslovném překladu do češtiny znamená „**povrch ustupuje půdě**“²⁰ a její právní význam je jednoznačný: vše, co na pozemku (půdě, zemském povrchu) vzejde a co je s ním pevně, neoddělitelně a trvale spojené (zakořeněním nebo základy), je jeho součástí a sdílí tedy jeho osud. Znamená to, že nejen jakýkoli porost (strom, keř, květina) nebo například dřevěná kůlna, ale i jakákoli stavba (bez ohledu na materiál, ze kterého je vybudovaná či její velikost) postavená na určitém pozemku, není samostatným předmětem práv či povinností, ale veškerá práva a povinnosti vyplývající z vlastnického vztahu k pozemku se vztahují rovněž na tuto stavbu.

Kromě slovního spojení *superficies solo cedit* se lze poměrně často setkat i s pouhým pojmem *superficies*, který však má dva zcela zásadně odlišné významy: může se jednat buď o obecné označení toho, co se nachází na povrchu pozemku a je s ním spojeno²¹ anebo o římskoprávní institut věcněprávní povahy²², a proto je nezbytné oba významy pojmu důsledně odlišovat.

Převážná většina historických pramenů spatřuje **konstituování zásady** (či její první anebo jednu z prvních definic) v ustanoveních č. 73, 74 a 75 druhé knihy Gaiovy učebnice práva z 2. stol. n. l.: „*Kromě toho se podle přirozeného práva stává naším vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě, (a to) i kdyby stavěl pro sebe: protože povrch ustupuje půdě.*“ (73); „*Mnohem častěji se to stává také s rostlinou, kterou někdo zasadí na naší půdě, a sice jak v zemi zapustí kořeny.*“ (74), resp. „*Totéž se stane i s obilím, které někdo zaseje na naší půdě.*“ (75)²³. S ohledem na povahu Gaiova díla, od

umělců mezi živými v právu autorském a výkonných umělců či závislé práce v právu pracovním, aj.)

¹⁹ HURDÍK Jan, LAVICKÝ Petr, *Systém zásad soukromého práva*, Brno: Masarykova univerzita, 2010, 197 s., ISBN 978-80-210-5063-1, str. 14

²⁰ *Superficies* = povrch, vrchní část, *solo* = půdě (3. pád singuláru od *solum* = půda), *cedit* = ustupuje (3. osoba singuláru od infinitivu *cedere* = ustupovat)

²¹ DVOŘÁK Jan, ZOULÍK František, *Superficies solo cedit a právo stavby*, in: Dvořák Jan, Malý Karel et al., *200 let Všeobecného občanského zákoníku* (část 8.5; monografie v rámci výzkumného záměru MSM0021620804 „Kvantitativní a kvalitativní proměny právního řádu na počátku 3. tisíciletí – kořeny, východiska a perspektivy“ řešitele prof. JUDr. PhDr. mult. Michala Tomáška, DrSc.), Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011, str. 557

²² Detailněji v oddílu 3.1.1 této práce

²³ Lat. *Praeterea id quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, iure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit.* (73); *Multoque magis id accidit et in planta, quam quis in solo nostro posuerit, si modo radicibus terram complexa fuerit.* (74), resp. *Idem*

počátku zamýšleného jako učebnice jakožto přehled existujícího římského soukromého práva ke dni jeho sepsání, se lze důvodně domnívat, že do něj byly zahrnuty výhradně právní normy, které se v reálném životě skutečně uplatňovaly, tj. obsahovaly právní řešení konkrétních existujících případů. Proto i zásada *superficies solo cedit* byla nepochybně uplatňována již před sepsáním Gaiovy učebnice, velmi pravděpodobně dokonce již před vznikem zákona XII desek (polovina 5. stol. př. n. l.), neboť deska VI. obsahuje právní úpravu, ze které je možné dovodit existenci zásady, resp. uznání jejich právních následků²⁴.

Historicky další **stvrzení existence superficiální zásady** představuje například Ulpianovo ustanovení obsažené v Justiniánových Digestech z 6. stol. n. l., volně přeložené do češtiny jako: „*Provede-li jedna osoba demolici domu náležejícího jiné osobě bez souhlasu vlastníka, a na tomto staveništi vystaví lázně, bude, v rozporu s přirozeným právem, které prohlašuje, že povrch patří vlastníkovu půdy, útočník (osoba, která dům zbourala) pasivně legitimován k žalobě z důvodu způsobené škody.*“²⁵ Ani v poklasické římské době superficiální zásada neupadla v úplné zapomnění, o čemž svědčí například císařské nařízení 3,6,1 císaře Gordiana Augusta vojákovu Aureliu Alexandrovi: „*Není neznámé, že vinice založené na cizím pozemku ustupují povrchu, a pokud to držitel provedl ve zlé víře, nemůže si náklady uchovat zadržováním pro sebe,*“ zaznamenané ve visigótském výtahu z Codexu Gregorianus z 3. st. n. l.²⁶

2.1.2 Povaha a původ zásady

Římské právo ve svých počátcích s velkou pravděpodobností se zásadou *superficies solo cedit* pracovalo jako s bezvýjimečnou, vše nasvědčuje tomu, že snad lze dokonce mluvit o jejím **kogentním charakteru**. Jak však ukázaly historické výzkumy,

contingit et in frumento quod in solo nostro ab aliquo satum fuerit. (75) – viz KINCL Jaromír, Gaius: Učebnice římského práva ve čtyřech knihách, Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007, ISBN 978-80-7380-054-3, str. 112 a 113

²⁴ *Lex duodecim tabularum*, deska VI. 8.: *TIGNUM IUNCTUM AEDIBUS VINEAVE ET CONCAPIT NE SOLVITO* (čes. „Dřevo vestavěné do budov nebo jako opěra na vinici, ať nevytrhává.“) – Ulp. Dig. 47, 3, 1 pr.: *Lex XII tabularum neque solvere permittit tignum furtivum aedibus vel vineis iunctum neque vindicare, ... sed in eum, qui convictus est iunxisse, in duplum dat actionem.* (česky: Zákon XII desek ani nedovoluje vytrhávat ukradené dřevo vestavěné do budov nebo jako opěra na vinici, ani je vindikovat (...)) Ale proti tomu, kdo byl usvědčen ze zastavění, dává žalobu na dvojnásobek.“)

²⁵ Ulp. Dig. 39, 2, 50

²⁶ *Codex Gregorianus* a *Hermogenianus* jako kodexy císařských nařízení vzniklé s cílem zpřehlednit systém pramenů říšského práva koncem 3. st. n. l. byly zastíněny rozsáhlým Codexem Theodosianus (5. st. n. l.) a nakonec zcela vytlačeny Justiniánovou kodifikací z 6. st. n. l.; ačkoli se nedochovaly, citace z nich byly obsažené v *Lex Romana Burgundionum* a *Lex Romana Visigothorum* – viz SKŘEJPEK Michal, *Prameny římského práva*, 2. vydání, Praha: LexisNexis CZ s.r.o., 2004, str. 130 – 131

poměrně brzy byl „bezvýjimečný“ princip opuštěn a zásada poté již téměř nikdy bezvýjimečně neplatila. Lze tedy přípustnost existence výjimky ze zásady považovat za projev jejího **nastupujícího dispozičního charakteru**? Mám za to, že nikoli, neboť následující staletí ukázala, že obecným pravidlem, z něhož byla možná výjimka, byla i nadále zásada, nikoli naopak, výjimka se nestala pravidlem. A prokázal-li dosavadní právní vývoj opodstatněnost existence jak zásady, tak výjimky z ní, nevidím důvod, proč by tomu dnes mělo být jinak. Dle mého názoru je především nezbytné dobře se seznámit s okolnostmi a důvody připuštění výjimky, a to zejména proto, že se v souvislosti s ní neodbytně nabízí otázka, zda by zásada jako taková měla vůbec nějaké opodstatnění, kdybychom se výjimkami z ní odmítli zabývat²⁷.

Profesoři PF UK Dvořák a Zoulík si v roce 2011 položili otázku, zda lze superficiální zásadu považovat za jednu ze základních zásad či principů charakterizujících soukromé právo anebo zda je spojována pouze s určitými situacemi.²⁸ Došli k závěru, že odpověď na první část položené otázky musí být záporná: zásada nepředstavuje neměnný princip, ale pouze **jedno z možných řešení vztahu pozemek – stavba**²⁹. K tomuto názoru se jednoznačně přikláním, neboť v případě, že by superficiální zásada byla zásadou charakterizující soukromé právo, znamenalo by to, že by musela platit zcela bezvýjimečně. To by však odporovalo historicky doloženým modifikacím či výjimkám ze zásady (zejména římská *superficies*), stejně jako české, středo- a východoevropské právní zkušenosti 20. století (popření zásady v českém, slovenském či např. tzv. východoněmeckém právu), a konečně i skutečnosti, že nejen český právní řád, ale i právní řády mnoha dalších (nejen) evropských zemí připouštějí vlastnictví jednotlivých relativně ucelených částí domů³⁰. Jaká tedy je (v současnosti) **povaha zásady**? Jakkoli by se s ohledem na výše uvedené jevilo zcela zřejmým označit zásadu za dispoziční, je třeba k takovému závěru přistoupit velmi obezřetně: zásada *superficies solo cedit* sice je možnou úpravou, resp. jednou z možných úprav, avšak současně i úpravou výchozí, založenou výslovně zákonem, a proto je třeba ji stále považovat za základ, z něhož jsou možné výjimky, jejichž existence je podmíněna ustanovením zákona.

²⁷ KLETEČKA Andreas, opus cit. sub 13, str. 256

²⁸ DVOŘÁK Jan, ZOULÍK František, opus cit. sub 21, str. 557

²⁹ DVOŘÁK Jan, ZOULÍK František, opus cit. sub 21, str. 564

³⁰ Vlastnictví bytů bylo v českém právu upraveno zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ke dni sepsání této práce je bytové spoluvlastnictví upraveno v OZ (dosud se rozlišuje, podle kterého z těchto zákonů bytová či nebytová jednotka vznikla)

Původ superficiální zásady je bezpochyby **archaický**³¹, podle některých autorů sakrální³², z čehož má plynout důvod pro její neměnnost³³. Dovolím si tvrdit, že **sakrální** původ může i nemusí být pravdou. O vlivu božstev na život starověkých Římanů a jejich právo není důvodu pochybovat³⁴, a tedy není ani důvodu *a priori* odmítat jejich případný vliv i na konstituování zásady v římském právu. Prokazatelné důkazy však chybějí. Proto zároveň není možné ani konstatovat, ale ani prokázat, opak.

Výše uvedené citace z Gaiovy učebnice naznačují možný **přirozený** původ zásady. Podle některých autorů je zásada považována za jednu z nejpřirozenějších, resp. kladou otázku, co může být přirozenější než skutečnost, že stavba je součástí pozemku³⁵. Podle jiných Gaius dokonce považoval zásadu přímo za princip přirozeného práva (*ius naturale*) a „superficiálními“³⁶ nazýval stavby, které „*jsou na pronajaté půdě a jejichž vlastnictví tedy patří podle práva občanského i přirozeného tomu, komu náleží půda.*“³⁷

Mnohem prozaičtější – a lépe prokazatelnou – příčinou formování zásady se jeví být **ekonomická stránka věci**: zatímco movité věci bývaly v minulosti věcmi výrazně méně hodnotnými (a vlastnictví k nim nebylo omezené pro žádnou ze složek společnosti, právo poskytovalo jeho ochranu každému), hodnota nemovitých věcí, jimiž byly po mnoho staletí výhradně pozemky, byla nezpochybnitelná³⁸ (např. pro jejich

³¹ DVOŘÁK Jan, ZOULÍK František, opus cit. sub 21, str. 557

³² Např. PETR Pavel, *Stará (ne)známá superficiální zásada*, Právní rozhledy č. 10, ročník 2012, str. 371 (s odkazem na LUBY Štefan, *Vlastnictví bytov*, Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, str. 18)

³³ PETR Pavel, *Stará (ne)známá superficiální zásada*, Právní rozhledy č. 10, ročník 2012, str. 371

³⁴ *Iurisprudencia est divinarum atque humanarum rerum notitia, iusti atque iniusti scientia* (Ulp. Dig. 1, 1, 10, 2; česky: „Právní věda je znalost věcí božských a lidských, věda o tom, co je a co není správné.“) – citováno z: SKŘEJPEK Michal, *Ius et religio, Právo a náboženství ve starověkém Římě*, Pelhřimov: Vydavatelství a tiskárna 999, 1999, ISBN 80-901064-8-X, str. 5

³⁵ PETR Pavel, opus cit. sub 33, str. 371

³⁶ Pojem „superficiální“ ve spojení se zásadou užívají někteří autoři i dnes, např. PETR Pavel, *Vymezení pojmu byt a superficiální zásada*, Vysoká škola báňská, Technická univerzita, Katedra společenských věd, dostupné z https://www.law.muni.cz/sborniky/cofola2008/files/pdf/civil/petr_pavel.pdf, s ohledem na pravidla latinského jazyka se však osobně příkládáním k užívání pojmu „superficiální“ (lat. *superficialis* = povrchní, povrchový – viz QUITT Zdeněk, KUCHARSKÝ Pavel, *Česko-latinský slovník starověké a současné latiny, Lexicon bohemo-latinum voces antiquae et recentioris Latinitatis continens*, Praha: Státní pedagogické nakladatelství, 1992, ISBN 80-04-16903-1, str. 476)

³⁷ TUREČEK Josef a kol., *Světové dějiny státu a práva ve Starověku*, Praha: Nakladatelství Orbis, 1963, str. 355 a 356

³⁸ Dodnes jsou s nimi spjaty představy o určité stabilitě a jistotě návratnosti prostředků vložených do jejich pořízení

omezené množství³⁹⁾ a vlastnické právo k nim bylo ovlivněno skutečností, kdo byl jejich vlastníkem, resp. držitelem. Archeologické výzkumy ukazují, že původní stavby byly dřevěné, tedy snadno podléhající zkáze (hniloba, požár), což může svědčit o tom, že pro svého vlastníka (držitele) neznamenal – na rozdíl od pozemku – nijak výraznou hodnotu. V této situaci nepřekvapí tvrzení, že právní důsledek zásady *superficies solo cedit*, přírůstek stavby k pozemku, nepředstavoval významnou změnu hodnoty nemovitosti – pozemku.

2.1.3 Užití zásady v římském právu

Ačkoli lze důvodně předpokládat, že se zásada *superficies solo cedit* (byť pod jiným označením) uplatňovala téměř **ve všech starověkých právních řádech**⁴⁰ jako naprostá samozřejmost (s největší pravděpodobností nikoho ani nenapadlo uvažovat o tom, že by se vlastnický režim pozemků a věcí na nich zřízených měl či mohl odlišovat), je s ohledem na stupeň poznání a propracování právní historie zřejmé, že základním a nejdůležitějším pramenem pro identifikaci případů, v nichž se zásada uplatňovala (fakticky ovšem nejen na půdě římského městského státu⁴¹), je právo římské.

V římském právu byla úprava **nabývání vlastnického práva** – a v zemích ovlivněných římskoprávním vývojem je dodnes – členěna především podle toho, zda vlastnické právo dosud nikomu nenáleželo, není tedy závislé na osobě předchůdce, neboť žádný právní předchůdce neexistoval (**originární způsob** nabytí vlastnického práva) anebo zda bylo toto právo odvozeno od vlastnického práva předchůdce, resp. převedeno z předchozího vlastníka (**derivativní způsob** nabytí vlastnického práva)⁴². Jedním z originárních způsobů⁴³ byl přírůstek (lat. *accessio*), při kterém docházelo k trvalému spojení dvou dříve samostatných věcí ve vlastnictví odlišných subjektů,

³⁹ Blíže např. DROBNÍK Jaroslav, *Základy pozemkového práva*, 2. aktualizované a doplněné vydání, Praha: IFEC – Eva Rozkotová, 2007, ISBN 80-903409-6-2, str. 12, resp. DROBNÍK Jaroslav, *Základy pozemkového práva*, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2010, ISBN 978-80-904209-8-4, str. 12

⁴⁰ DVOŘÁK Jan, ZOULÍK František, opus cit. sub 21, str. 557

⁴¹ Římskému právu v 1. století n. l. podléhala např. španělská obec Malaga na Iberském poloostrově, o čemž svědčí její městský řád nařizující zachování dosavadního stavu budov a zákaz bourání a zmenšování domů bez městského povolení – viz TUREČEK Josef a kol., opus cit. sub 37, str. 355

⁴² KINCL Jaromír, URFUS Valentin, SKŘEJPEK Michal, *Římské právo*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 1995, str. 170

⁴³ Kromě *usucapio* (vydržení vlastnického práva při splnění podmínek držby), *ocupatio* (okupace; nabytí vlastnického práva k věci ničí) a *separatio* (separace; nabytí vlastnického práva k odděleným plodům)

přičemž jedna z těchto věcí (původně věc vedlejší) ztrácela svoji samostatnost a stávala se součástí věci druhé (hlavní) a obě tyto věci vytvářely vzájemnou jednotu⁴⁴. Vlastníkem vedlejší věci se stal vlastník věci hlavní. Přírůstek měl v římském právu několik forem, přičemž zvláště důležité bylo odlišovat, zda jsou spojované věci věcmi movitými⁴⁵ anebo nemovitými.

Ve vztahu k zásadě *superficies solo cedit* je třeba se zaměřit na věci nemovité: v případě spojení dvou nemovitých věcí (pozemků, avšak pouze pozemků s přirozenými hranicemi⁴⁶, např. řeka, hora⁴⁷) bylo výsledkem spojení *alluvio* (nápлав), pozvolný a neznatelný říční nános připadající ihned do vlastnictví vlastníka dotčeného pozemku; *alveus derelictus* (opuštěné řečiště) vlastnický připadající vlastníkům pobřežních pozemků, a to od pomyslné čáry vedoucí jeho středem; *avulsio* (srůst), část pozemku odtržená proudem řeky připadající vlastníkovi pozemku; *crusta lapsa* (spadlá kůra), část horního pozemku zřícená na pozemek spodní, např. lavinou, která připadne vlastníkovi dolního pozemku, v obou posledně jmenovaných případech bylo podmínkou nabytí vlastnického práva definitivní spojení, srůst obou věcí (lat. *coalitio*) anebo *insula in flumine nata* (ostrov přirozeně vzniklý v řečišti), který připadal do vlastnictví vlastníkům pobřežních pozemků, a to opět od pomyslné čáry vedoucí středem řečiště⁴⁸.

Jednalo-li se o spojení věci movité a věci nemovité, byla nemovitost – pozemek vždy věcí hlavní. Jejich spojením přírodními silami došlo k nabytí vlastnického práva buď ve formě *implantatio* (zasazením, přírůstek sazbou) neboli zasazené rostliny připadly vlastníkovi pozemku okamžikem, kdy do něj zapustily kořeny anebo *satio* (osetím)⁴⁹, přičemž semeno zaseté do země připadlo vlastníkovi pozemku již osetím, nikoli až vzklíčením. Došlo-li ke spojení dvou věcí z důvodu zásahu lidských rukou, tj. v případě realizace stavby, se pak jednalo o nabytí vlastnického práva tzv. *inaedificatio*

⁴⁴ SKŘEJPEK Michal, *Římské soukromé právo, Systém a instituce*, Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011, ISBN 978-80-7380-334-6, str. 106

⁴⁵ V případě movitých věcí se jednalo zejména o *commixtio* a *confusio* (smíšení a slití; spojení dvou sypkých nebo kapalných látek) či *specificatio* (zpracování; z určitého materiálu či z určité věci zhotovena věc nová), dále např. *ferruminatio* (spojení dvou předmětů z téhož kovu v jeden umělecký celek), *pictura* (zhotovený obraz připadnul malíři; neplatilo však v případě fresek nebo nástěnných maleb), *scriptura* (písmo připadlo vlastníkovi popsaného materiálu – papíru), *textura* (vetkané nitě připadly vlastníkovi látky) či *tinktura* (lak a barva připadly vlastníkovi nalakovaného, resp. nabarveného předmětu) – viz BARTOŠEK Milan, *Encyklopedie římského práva*, 1. vydání, Praha: Panorama, 1981, str. 60, 154, 252, 285, 309 a 310

⁴⁶ Lat. *ager arcifinius* nebo *arcifinalis*, tedy nikoli pozemky vyměřené úředními zeměměřiči (*ager limitatus*)

⁴⁷ BARTOŠEK Milan, opus cit. sub 45, str. 67

⁴⁸ BARTOŠEK Milan, opus cit. sub 45, str. 82, 88, 122 a 175

⁴⁹ BARTOŠEK Milan, opus cit. sub 45, str. 169, 283 – 284

(vstavěním do pozemku⁵⁰), přičemž tento způsob nabytí vlastnického práva připadal v úvahu rovněž pro případ stavby realizované na cizím pozemku⁵¹, resp. užití viničných tyčí na cizí vinici.

Vlastnické právo k půdě se v Římě ve srovnání s ostatními formami individuálního vlastnictví vyvíjelo pomaleji. Veškerá půda na apeninském poloostrově byla původně ve státním vlastnictví a byla jednotlivcům přidělována ve formě drobných rozhraničených a stejně velkých dílů tzv. asignací (lat. *adsignatio*⁵²). Z *ager publicus* se asignací stal *ager privatus ex iure Quiritium*, byl osvobozen od pozemkové daně a příjemci tak bylo přiznáno plné soukromé vlastnictví, tzv. **dominium ex iure Quiritium**. Toto nejstarší civilní (kviritské) římské vlastnictví nemovitostí se rozprostíralo tzv. od nebe do podsvětí (lat. *usque ad coelum et usque ad inferos*) a zahrnovalo všechno, co bylo hospodářsky využitelné a co se nacházelo nad pozemkem i pod ním⁵³. Kviritské vlastnictví představovalo neomezené všeobecné právní panství, jehož subjektem mohl být pouze římský občan. **Vlastnický vztah k pozemku** se pravděpodobně nejdříve prosadil k pozemku, na němž stál římský dům se zahradou⁵⁴. Rozhodujícím hlediskem vlastnického práva v římském právu byl způsob, jakým bylo toto právo chráněno⁵⁵, jinak řečeno, jakou žalobou bylo chráněno. Římané proto soustředovali svoji pozornost zejména na to, jaká oprávnění vlastníkovi právo poskytovalo, výrazně menší pozornost pak teoretickým úvahám o jeho podstatě⁵⁶.

V počátcích existence římského státu převažovala naturální povaha ekonomiky založené na zemědělství. **Půda jako základní výrobní a existenční prostředek** byla největším majetkem starořímského zemědělce (dokonce by se dalo říci, že byla jedním z ukazatelů a měřítek bohatství či chudoby) a vše, co se na ní nacházelo, sloužilo jejímu zemědělskému poslání. Proto zpočátku byla – společně s ostatními věcmi sloužícími

⁵⁰ Antonín rytíř Randa hovoří dokonce o zásadě „*Inaedificatio cedit solo*“ neboli „Stavba ustupuje půdě“ – viz RANDA Antonín: I. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*, a II. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, editor Jiří Spáčil, Praha: ASPI, 2008 (Reprint původních vydání včetně titulní str., v Praze: J. Otto, 1890 a Česká akademie pro vědu, slovesnost a umění, 1923), ISBN 978-80-7557-389-8, str. 121

⁵¹ Budova se základy postavená na cizím pozemku z materiálu stavitele se stává součástí pozemku včetně veškerého stavebního materiálu a včetně podzemních staveb – viz SKŘEJPEK Michal, opus cit. sub 44, str. 107

⁵² Jeden z originárních způsobů nabytí vlastnického práva; pro polní pozemky ve tvaru čtverce (*Roma quadrata*) bylo přidělováno po 50 jitrech půdy

⁵³ SKŘEJPEK Michal, opus cit. sub 44, str. 103

⁵⁴ KINCL Jaromír, URFUS Valentin, SKŘEJPEK Michal, opus cit. sub 42, str. 158

⁵⁵ KINCL Jaromír, URFUS Valentin, SKŘEJPEK Michal, opus cit. sub 42, str. 152

⁵⁶ KINCL Jaromír, URFUS Valentin, SKŘEJPEK Michal, opus cit. sub 42, str. 153

hospodaření na půdě⁵⁷ – předmětem zvláštní ochrany, patřila do skupiny tzv. *res Mancipi*, jež bylo možno převádět pouze vysoce formálními způsoby, a to buď tzv. obrazným trhem či prodejem (lat. *mancipatio*) anebo tzv. obrazným vlastnickým sporem (lat. *in iure cessio*)⁵⁸. Převodům vlastnictví byla přítomností pěti obyčejných a jednoho zvláštního svědka zajištěna náležitá publicita, zvláště žádoucí a nenahraditelná právě u pozemků, neboť starověký Řím – přes hodnotu, kterou pozemky pro Římány představovaly – neznal žádnou formu veřejné evidence nemovitých věcí či registraci vlastnických vztahů k nim.

Nejstarší římské zemědělské usedlosti se ani vzdáleně nepřibližovaly pozdějším, a dodnes obdivovaným, honosným veřejným stavbám, archeologické nálezy ukazují, že byly budovány ze dřeva⁵⁹ a tvořila je obdélníková ohrada s vnitřní stranou opatřenou stříškou, pod kterou se nacházely jak obytné prostory, tak chlévy a stáje⁶⁰. Ze stříšky stékala voda do nádrže umístěné uprostřed ohrady – atria, které mělo původně pouze funkční charakter (později, v domě tzv. pompejského typu – viz dále – mělo atrium především dekorativní charakter). **Superficies** – ve smyslu toho, co se nacházelo na pozemku – byla představována rostlinami, zemědělskými plodinami, stromy, drobnými dřevěnými stavbami (stájemi, chlévy, příp. i kůlnami a ploty), tj. vším, co sloužilo výlučně zemědělské výrobě, a dále obydlím zemědělce, a proto byla jako celek podřízena půdě, resp. zemědělskému pozemku. Její hodnota byla ve srovnání s hodnotou pozemku téměř zanedbatelná. Důsledkem toho byla superficies fakticky i právně považována za nedílnou součást pozemku⁶¹ a nebyla samostatným předmětem práv a povinností (tedy ani vlastnického práva).

Ačkoli původní zemědělská usedlost (či spíše chatrč) římského Latia doznala v pozdější době podstatné proměny ve velmi členitý dům, tzv. *domus* pompejského typu⁶² (typický např. pro 3. století př. n. l.), lze důvodně předpokládat, že se změna

⁵⁷ Kromě pozemků na italské půdě jako nejzákladnějších předmětů zemědělské výroby se jednalo o stavby na italské půdě (zajištění obydlí zemědělce), otroky (pracovní síly), domácí zvířata k tahu a nošení břemen; a z nehmotných věcí (práv) byly mancipačními pouze polní, rolní a zemědělské služebnosti k italským pozemkům (zajištění lepšího využití pozemku jako výrobního prostředku) – viz např. TUREČEK Josef a kol., opus cit. sub 37, str. 318

⁵⁸ Nejvýraznější rozdíl mezi převodem mancipačních a nemancipačních věcí (*res nec Mancipi*) byl patrný zejména v nejstarší době Říma, mizí z právního života asi ve 4. stol. n. l. a úplně je odstraněn za Iustiniana – např. TUREČEK Josef a kol., opus cit. sub 37, str. 318

⁵⁹ Bylo užíváno tzv. hrázděné „zdivo“ neboli dřevěná nosná konstrukce s výplní z mazaniny

⁶⁰ DVOŘÁK Jan, ZOULÍK František, opus cit. sub 21, str. 557

⁶¹ DVOŘÁK Jan, ZOULÍK František, opus cit. sub 21, str. 557

⁶² Typické uspořádání domu: vchod (*fauces*) vedoucí do ústředního dvora (*atrium*), v němž byla umístěna nádrž na zachycování dešťové vody ze střechy (*impluvium*); podél atria se nacházelo několik

týkala pouze členění a vybavení domu, do nichž se promítl zejména rozvoj společnosti a její bohatství, nikoli jeho právního režimu: v tomto smyslu byla nadále tradičně uplatňována superficiální zásada. To platilo i o běžném (a historiky poměrně dobře zdokumentovaném) římském městském domě zvaném *insula*⁶³, předchůdci dnešního činžovního domu⁶⁴. Uvažovat o uplatnění zásady *superficies solo cedit* ve vztahu k veřejným římským budovám je bezpředmětné, neboť jak veřejné budovy samotné (jako např. divadla, lázně, stadiony, baziliky aj.), tak veřejné prostory města Říma, na nichž tyto budovy stály, tj. ulice a náměstí, byly *res publicae* neboli *res populi*, tedy věcmi veřejnými (římského státu), a jako takové věcmi *extra commercium*, které se nemohly stát předmětem vlastnických práv⁶⁵.

Postupný stavební a ekonomický rozvoj Říma a dalších velkých měst ve Středomoří, která se stala hospodářskými centry římské říše, v níž již nepřevládalo zemědělské naturální hospodářství, a s tím spojený nárůst počtu jejich obyvatel a příliv přistěhovalců, vedly k nedostatku pozemků vhodných k zastavení obytnými domy. Byl to tedy pravděpodobně hlavně **vývoj bytových poměrů ve městech**, který si vynutil prolomení zásady *superficies solo cedit*: půda byla soustředěna v rukou státu, obcí či několika bohatých soukromých vlastníků a ti – ačkoli měli jak fiskální, tak soukromý finanční zájem na důchodech z půdy – často nevyvíjeli žádnou stavební činnost⁶⁶. Na tuto skutečnost zareagovalo římské právo: konkrétní osobě umožnilo *intra legem* postavit dům na stavebně nevyužitém pozemku vlastnický náležejícímu jiné osobě a v podstatě neomezeně jej užívat, převádět, dědit (dovolím si to nazvat „jakoby vlastnit“) a pozemek požívat; právo tedy připustilo výjimku ze superficiální zásady založenou

místností (*cibucula*) a na straně proti vchodu otevřená místnost, patrně jídelna (*tablinum*); z ní vedla chodba do zahrady domu (*hortus*); po 2. století př. n. l. se tento model proměnil v tzv. dům řecko-římského typu (prostornější a členitější) – viz LIBERATI Anna Maria, BOURBON Fabio, *Starověký Řím*, 3. vydání, Čestlice: Rebo Productions CZ spol. s r.o., 2006 (překlad N. Benešové z italského originálu *Roma antica*, vydavatelství White Star S.p.A., Vercelli, Itálie, 1996), ISBN 80-7234-631-8, str. 62

⁶³ V množném čísle *insulae* (v některých pramenech je pojmem *insula* označován byt)

⁶⁴ Obvykle měl čtyři až pět podlaží (výjimečně avšak i sedm), hlavní průčelí obrácené do ulice a vedlejší do vnitřního dvora nebo do zahrady, obsahoval mnoho oken a balkonů; v přízemí byly situovány obchody; schodiště vedla do jednotlivých bytů (*cenacula*) v patrech, jejichž vchody směřovaly na vnitřní podesty; toalety byly umístěné buď v přízemí (společné) anebo v malých místnostech u každého bytu a měly společný kanalizační odpad, některé domy pro střední třídu měly tekoucí vodu i ve vyšších patrech – viz LIBERATI Anna Maria, BOURBON Fabio, opus cit. sub 62, str. 164

⁶⁵ SKŘEJPEK Michal, opus cit. sub 44, str. 98 – 99, obdobně TUREČEK Josef a kol., opus cit. sub 37, str. 317

⁶⁶ TUREČEK Josef a kol., opus cit. sub 37, str. 355

zprvu na závazku obligační povahy, která časem přerostla ve věcné oprávnění k cizí věci⁶⁷.

2.1.4 Zásada ve středověkém a novověkém právu

Jakkoli nic nenasvědčuje tomu, že by se romanistická zásada *superficies solo cedit* ve středověkém právu záměrně pomíjela nebo že by obecně ztratila na svém významu, prokázat toto tvrzení uvedením konkrétních případů by pravděpodobně znamenalo věnovat se rozsáhlé historické (a téměř detektivní) práci spočívající ve studiu mnoha archivních pramenů vztahujících se k jednotlivým nemovitostem a následně na základě zobecnění těchto jednotlivých (kazuistických) případů vyvodit jistá pravidla uplatňování či popírání zásady. V podstatě žádné vědecké dílo se totiž dosud cíleně či zevrubně uplatňováním zásady v tomto období nezabývalo, a to ani v českém, ani evropském prostředí (a to se zdá být pro autorku této práce jednou z velkých výzev do budoucna). Důvodů, proč se právní historikové tomuto tématu nevěnovali, může být několik, nejpodstatnější spatřuji ve skutečnosti, že **středověké právo nečinilo přílišný rozdíl mezi vlastnictvím pozemků a oprávněním je užívat a požívat** (tedy nejen ve vztahu k porostům vzešlým na pozemcích, ale rovněž i ve vztahu k realizaci staveb), neboť rozhodujícím a zásadním kritériem byl užitek pozemků (nikoli podstata). Proto se představa vlastnictví pozemku jen minimálně odlišovala od držby. Obsah středověkého vlastnického práva (chápaného jako právní panství nad věcí) při srovnání s obsahem téhož v římském právu byl navíc mnohem méně vyhraněný: středověké právo sice obsahovalo jak ovládání (držbu), tak požitky i disponování s věcí, ale absence některého z těchto pojmových znaků neznamenal automatický zánik vlastnictví⁶⁸. Kromě toho, vedle úplného právního panství nad věcí, jehož obsahem byly všechny tři uvedené složky (držba, požitky i dispozice s věcí), existovalo i vlastnictví omezené – vlastník byl omezen spoluoprávněním jiných osob k témuž předmětu vlastnického práva a musel jim plnit určité požitky z tohoto předmětu plynoucí (tzv. institut děleného vlastnictví⁶⁹). Ačkoli vlastnické právo k nemovitostem bylo ve středověku vyhrazeno jen některým vybraným osobám⁷⁰, nepřikládal se – pravděpodobně z výše uvedených příčin – velký

⁶⁷ Detailněji v oddílu 3.1.1 této práce

⁶⁸ Blíže: ADAMOVÁ Karolina, *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě, Stručný nástin*, Praha: C. H. Beck, 2001, ISBN 80-7179-283-7, str. 27

⁶⁹ K institutu detailněji v oddíle 3.1.4 této práce

⁷⁰ Zatímco vlastnictví k movitým věcem nebylo omezené pro žádnou ze složek společnosti (i poddaní mohli nabývat vlastnictví a právo jim poskytovalo jeho ochranu), vlastnické právo k nemovitostem bylo ovlivněno skutečností, kdo byl jejich vlastníkem, resp. držitelem

význam tomu, byla-li stavba na pozemku realizována „pouhým“ uživatelem pozemku či jeho vlastníkem.

Ani středověké městské právo se zásadě *superficies solo cedit* výslovně nevěnovalo, ačkoli povaha výjimky z ní (práva stavby) jakožto věcného práva k věci cizí by mohla svědčit o opaku. Středověká věcná práva k cizí věci⁷¹ jsou však – alespoň pokud jde o české právo – představována výhradně služebnostmi, o čemž svědčí např. příslušná ustanovení Koldínova zákoníku Práva městská království českého (část *De servitutibus*, česky O služebnostech a nezvolech). Městské právo tak navazuje na římskoprávní úpravu, ve které byly za *servitutes* původně považovány pouze pozemkové služebnosti, které zaručovaly plné nebo částečné, v každém případě však lepší užívání pozemků, s nimiž byla ta která služebnost spjata (často rovněž s určitou osobou). Ve vztahu k městským pozemkům byl pravděpodobně první takovou služebností – známou již podle Zákona XII desek – *ambitus* v šíři pěti stop (1,5 metru) neboli omezení vlastníka zastavět pozemek v plné šíři, tedy povinnost ponechat určitý rozestup mezi jednotlivými budovanými stavbami. Pozdějšími římskoprávními omezeními ve vztahu k městským pozemkům a stavbám na nich byla např. úprava vzdáleností soukromých domů od domů veřejných a od císařského paláce, v přímořských státech pak i zákaz stavět ve vzdálenosti menší než sto stop od sousedního domu, byla-li stavbou odňata vyhlídka na moře nebo úprava výšky staveb a zastíňování sousedních staveb⁷². V českém středověku se oprávnění promítla do služebností spočívajících např. v omezení možností zvyšovat městskou zástavbu, odejmout sousedovi světlo zastavěním oken, zapustit trámy do zdi sousedova domu či odvést dešťovou vodu⁷³.

Bydlení ve středověkém městě sice znamenalo pro osoby s tzv. domovským právem život v relativně bezpečném prostředí, ale získat toto právo nebylo snadné – předpokládalo se nejen trvalý pobyt ve městě (mnohdy delší než jeden rok), ale i provozování stálého řemesla nebo zakoupení nemovitosti⁷⁴. Majetek měšťanů si

⁷¹ Pojem věcná práva k věci cizí je produktem recepce římského práva ve středověku (nikoli starořímský)

⁷² TUREČEK Josef a kol, opus cit. sub 37, str. 337

⁷³ KRISTIAN Z KOLDÍNA M. P., *Práva městská království českého, De servitutibus, O služebnostech a nezvolech*, K XLIV, převzato z: ADAMOVÁ Karolína, *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě, Stručný nástin*, Praha: C. H. Beck, 2001, ISBN 80-7179-283-7, str. 91

⁷⁴ LE GOFF Jacques (eds.), *Středověký člověk a jeho svět*, 2. vydání (překlad z italského originálu *L'uomo medievale* vydaného nakladatelstvem Giuseppe Laterza & Figli Spa, Roma – Bari, 1996), Praha: Nakladatelství Vyšehrad spol. s r.o., 2003, ISBN 80-7021-682-4, str. 126

většinou uchovával svoji původní vlastnost – mobilitu⁷⁵, i investice do nemovitostí – domů, dílen, stájí a pozemků v blízkosti města – však byly považovány za výhodné, neboť je bylo možné snadno koupit a prodat⁷⁶. Bydlet ve městě ovšem současně znamenalo (na rozdíl od pobytu na vsi) dělit se o relativně malý obytný prostor se služebnictvem a učedníky (v případě řemeslníka, který převážně bydlel ve vlastním domě)⁷⁷. Uvedené skutečnosti napovídají, že **vlastnictví** bylo ve středověku jediným právním titulem k realizaci stavby na městském pozemku⁷⁸. Ačkoli nemohu uvést opak, neboť se mi dosud nepodařilo v dostupné literatuře dohledat byť jedinou zmínku o tom, že by některý z měšťanů postavil svůj městský dům na pozemku na základě jiného právního titulu, jsem přesvědčena, že se jako titul nabízí minimálně **nájem** pozemku s oprávněním stavět, ale ani k němu, ani k jinému obligačně-právnímu či věcněprávnímu titulu jsem svým pátráním zatím nedospěla (což pro mě představuje další velkou výzvu). Každopádně ve středověku platilo, že vlastníci domů se poměrně často střídali – ke změnám docházelo v relativně krátkých časových intervalech, což souviselo zejména s častými úmrtími, resp. nízkým dosahovaným věkem a nejistotou životních podmínek. Proto lze pouze u některých patricijských rodů v počátcích sledovat dlouhodobější držbu, od 15. století však i tato sociální vrstva přistupuje k prodejm nemovitostí mnohem častěji⁷⁹.

V novověkém evropském právu se zásada uplatnila zejména **ve velkých kodifikačních dílech 19. století**, francouzském CC z roku 1804, a to v ustanovení §

⁷⁵ Zlaté a stříbrné pruty, mince, vzácné nádoby, později i úvěrové listiny a smlouvy včetně bankovních vkladů

⁷⁶ LE GOFF Jacques (eds.), opus cit. sub 74, str. 132; definice nemovitostí odpovídá francouzskému CC (článek 518), který definuje nemovité věci (z jejich povahy) jako „pozemky a stavby“ (fr. „*Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature.*“ (dle současné české právní úpravy by uvedené stavby byly „pouhou“ součástí pozemku, na kterém stojí)

⁷⁷ LE GOFF Jacques (eds.), opus cit. sub 74, str. 127

⁷⁸ Např. HOFFMANN František, *Středověké město v Čechách a na Moravě*, Praha: Nakladatelství Lidové noviny, 2009, ISBN 978-80-7106-543-2, str. 174 [„*Znamení se pak přenášelo i k jménům majitelů jako příjmení.*“ nebo „*Domy však byly identifikovány podle (...) jmen někdejších vlastníků.*“ či „*Majitel domu zpravidla užíval (...)*“], str. 175 [„*V měšťanských domech nebydlil jen vlastník, ale mnohdy překvapivý počet dalších rodin.*“ nebo „*(...) ještě několik domů, kde vedle majitele bydlelo pět i více podruhů (...)*“ či „*(...) podružní nájemník mohl mít pracovní vztah k majiteli domu (...)*“], str. 178 [„*(...) záleželo na majiteli a povaze stavby, do jaké míry se uplatnila i další řemesla (...)*“ nebo „*Výška domu a hloubka zastavění městiště se v některých městech ponechávaly na vůli majitele (...)*“], str. 180 („*Stavební ráz domu ovlivňovaly rozhodujícím způsobem postavení a majetkové poměry majitele.*“), resp. str. 181 („*Sociální rozvrstvení majitelů domů se odráželo i v cenové škále nemovitostí.*“), příp. LE GOFF Jacques (eds.), opus cit. sub 74, str. 127 [„*Řemeslník obvykle bydlí ve vlastním domě (...)*“].

⁷⁹ HOFFMANN František, opus cit. sub 78, str. 182

552 (kde je upravena dodnes), ačkoli s jistou výhradou⁸⁰, a dále zejména v germánském prostředí – v Saském občanském zákoníku z roku 1863 (včetně výjimky z ní), Všeobecném pruském zákoníku z roku 1794 a německém BGB z roku 1900, resp. v zákoně z roku 1919.

V novověkém českém právu se zásada *superficies solo cedit* promítla zejména do některých ustanovení **Všeobecného zákoníku občanského** (něm. *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*; dále jen „**ABGB**“⁸¹) účinného od 1. ledna 1812. Ve vztahu k nemovitostem úprava ABGB římskoprávní zásadu dokonale naplňovala, neboť součástí pozemku jako nemovitosti byly nejen stavby, ale i některé – z dnešního pohledu – typicky movité věci, o čemž svědčí ustanovení § 297: „*Taktěž pokládají se za nemovité věci ty, kteréž se na dně a půdě v tom úmyslu zřídí, aby povždy na ní zůstaly, totiž: domy a jiná stavení, s vrstvou vzduchu v kolmé čáře nad nimi; kromě toho nejen vše to, co v zemi neb ve zdi upevněno, přinýtováno a hřebem přibito jest, totiž: kotle na vaření piva a na pálení kořalky a skříně do zdi zadělané, ale i věci takové, ježto jsou k tomu, aby se jich na něčem celém stále užívalo, na př. okovy, provazy a řetězy u studní, nářadí na hašení ohně*“⁸². Zásada se vztahovala i na stavby provedené na cizím pozemku (§ 419): „*Bylo-li stavení vystaveno na cizí půdě a z cizího staviva, případně i tu stavení vlastníkovi půdy (...)*“⁸³. Takto zákonem zakotvená superficiální zásada zahrnovala podle Roučka a Sedláčka tři aspekty: stavby byly součástí pozemku, součástí staveb byly součástí pozemku, a konečně, příslušenství stavby bylo součástí pozemku. Součástí pozemku se však staly pouze stavby trvalé, tj. stavby postavené s cílem či úmyslem trvale zůstat na pozemku, a konstrukčně pevně zapuštěné do pozemku, přičemž obě tyto podmínky platily kumulativně. Pevnost měla být určena podle toho, jaká se pro danou stavbu obvykle vyžadovala, tj. předpokládalo se odlišení pevnosti pro dřevěné stavby od pevnosti pro stavby zděné, a míra trvalosti stavby neměla být posuzována podle úmyslu vlastníka (jeho vnitřní pohnutky), ale podle okolností zjevně patrných (např. z účelu stavby)⁸⁴.

⁸⁰ K úpravě superficiální zásady a k výhradě detailněji v oddíle 2.1.6 této práce

⁸¹ Plným názvem Všeobecný zákoník občanský všech německých dědičných zemí rakouské monarchie (něm. *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie*)

⁸² *Obecný zákoník občanský císařství Rakouského*, nákladem knihkupectví Mikuláše a Knappa v Karlíně, druhé, změněné vydání, nedatováno (po 1874, signatura knihovny PF UK A33002), str. 60

⁸³ *Obecný zákoník občanský císařství Rakouského*, opus cit. sub 82, str. 204

⁸⁴ ROUČEK František, SEDLÁČEK Jaromír, *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*, nákladem Právnického

2.1.5 Výjimky ze zásady, její popření a jeho důsledky

Výjimky ze zásady *superficies solo cedit* v římském právu představovaly zejména shora uvedený, původně obligační, později věcněprávní institut *superficies*, a dále i institut *emphyteusis*⁸⁵. Za příklad specifické římskoprávní výjimky lze dle mého názoru označit rovněž **změny v právním režimu tzv. *res sacrae*** (věci posvátných)⁸⁶ v poklasické době. *Res sacrae*, tj. nábožensky významná místa jako chrámy, zdi zbořených chrámů, chrámové pozemky, oltáře, kostely či kapličky byly sice věcmi v právním smyslu, ale se zvláštním právním režimem: byly považovány za *res extra nostrum patrimoniae* (věci mimo naše panství) nebo také *res extra commercium* (věci vyloučené z obchodu), a proto k nim nemohla buď vůbec anebo bez zvláštního státního povolení existovat soukromá práva, zejména vlastnické právo jednotlivého člověka či souboru osob – právnické osoby, tj. ani státu. Přesto poklasická doba silně ovlivněná křesťanstvím připustila soukromé vlastnictví k pozemkům, na kterých tyto *res sacrae* stály (kostely, kaple)⁸⁷. Důsledkem byla dualita vlastnictví pozemku a stavby, neboť soukromý vlastník pozemku nemohl z podstaty *res sacrae* být současně vlastníkem stavby na něm postavené.

Typickou středověkou výjimkou z uplatňování zásady *superficies solo cedit*, která však platí v mnoha zemích dodnes, je bezesporu **oblast horního práva**. Vlastnictví pozemku zahrnující vše pod povrchem i nad povrchem by znamenalo vlastnické oprávnění vlastníka pozemku k nerostnému bohatství, které „podzemí“ pozemku skýtá. Je však obecně známa existence středověkého tzv. regálního práva panovníka, z něhož plyne dualita vlastnictví: ať byl vlastníkem pozemku kdokoli, vlastníkem přírodního bohatství byl panovník (dnes obvykle stát). Dualita vlastnictví by se tedy neuplatnila pouze u pozemků vlastnický náležejících přímo panovníkovi (resp. dnes státu).

Ke dvěma středověkým výjimkám ze superficiální zásady se vyjadřuje prof. Eliáš, když uvádí, že středověké pojetí vlastnického práva rozrušilo praktické uplatňování římské superficiální zásady, a proto se oddělené vlastnictví pozemku a

knihupectví a nakladatelství V. Linhart, Praha, 1935 – 1937; reprint původního vydání, Praha: CODEX Bohemia, 1998, ISBN 80-85963-64-7, str. 43

⁸⁵ Detailněji v oddíle 3.1.2 této práce

⁸⁶ GAIUS, *Institutiones*, II 2-9 [společně s *res religiosae* (věcmi zasvěcenými) vztahujícími se k podsvětním bohům, např. místy zasaženými bleskem, či věcmi týkajícími se pohřbů, a *res sanctae* (věcmi svatými), např. hradbami, věžemi a branami měst, patřily k tzv. *res divini iuris*, neboli věcem božského práva]

⁸⁷ SKŘEJPEK Michal, opus cit. sub 34, str. 317

stavby, příp. i **vlastnictví pouhých částí stavby** stalo poměrně běžným jevem⁸⁸. Ačkoli tzv. **patrové vlastnictví**, tj. vlastnické právo k jednotlivým podlažím stavby, jednotlivým místnostem v patře anebo dokonce k pouhým částem místnosti, jež má svůj původ v obyčejovém právu a nejvíce se rozmohlo v německých a rakouských zemích, v českém prostředí zrušil ABGB z roku 1811, přežilo v České republice u některých domů z dávných dob např. v Pelhřimově (hluboko do 20. století) a v Ivančicích dokonce dodnes.⁸⁹ V Praze se tzv. patrové vlastnictví nejvíce uplatňovalo v případech bydlení židovského obyvatelstva, pro které byly vyčleněny určité městské čtvrti, a dále se nesmělo rozpínat.⁹⁰

Stavby, jež nevyhověly podmínkám, které ABGB stanovil jako určující pro jejich kvalifikaci jako součástí pozemku (trvalost a pevnost), např. **stavby dočasné** (přechodné), součástí pozemku nebyly a na ně se (výkladem *a contrario*) superficiální zásada nevztahovala, naopak, platilo pro ně *superficies non solo cedit*. Představovaly jednu z výjimek. Výjimku ze superficiální zásady (v duchu dočasnosti) představovaly i tzv. **superaedifikáty** neboli samostatné movité věci zřízené v mezích omezeného užívání či požívání stavebníka (nájemce, pachtýř, osoba oprávněná z práva stavby) jako stavby zřízené poživatелеm pozemku na dobu trvání jeho závazku, resp. povinnosti (nájmu, pachtu, práva stavby), stejně jako **sklepy zřízené pod cizím pozemkem** (evidované v tzv. sklepních knihách).

Výjimku ze zásady *superficies solo cedit* představovaly i některé stavby zbudované na cizím pozemku osobou odlišnou od vlastníka pozemku, avšak s jeho vědomím. Úprava právních následků byla obsažena v ustanovení § 418 ABGB: „*Věděli-li vlastník půdy o stavbě a staviteli poctivému jí hned nezakázal, může žádati za půdu jen obecnou cenu.*“ V daném případě bylo třeba posuzovat, zda se jednalo o tzv. poctivého či nepoctivého stavitele, přičemž poctivost byla presumována, opak musel prokázat vlastník pozemku. Nepoctivému staviteli náleželo postavení jako nezmocněnému jednateli. Superficiální zásada se neuplatňovala v těchto dvou případech: za první, byl-li stavitel poctivý, avšak stavba mu byla vlastníkem pozemku ihned zakázána, a za druhé, byl-li stavitel nepoctivý, pak již bez ohledu na to, zda mu vlastník pozemku stavbu zakázal či nikoli.

⁸⁸ ELIÁŠ Karel, *Právo stavby*, Obchodněprávní revue, č. 10/2012, str. 273

⁸⁹ ELIÁŠ Karel a kol., *Občanské právo pro každého, Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, ISBN 978-80-7478-013-4, str. 192

⁹⁰ SVOBODA Emil, *O reálném dělení domů v obvodu bývalého Pražského ghetta*, Praha: Fr. Borový, 1909

Nejvýznamnější výjimku bezpochyby představovalo **právo stavby** podle zvláštního zákona č. 86/1912 Sb. ř. z., o stavebním právu (dále jen „**Zákon o stavebním právu**“), který umožňoval osobě odlišné od vlastníka pozemku postavit na tomto pozemku stavbu, která nepřipadla do vlastnictví vlastníka pozemku jako jeho přírůstek. Výjimkou pak byly i stavby zřízené na základě práva stavby jako příslušenství nemovité věci, za kterou Zákon o stavebním právu institut práva stavby prohlásil.

Někteří příslušníci české právnické veřejnosti jsou toho názoru, že zásada *superficies solo cedit* přestala být v českém právu důsledně dodržována již předtím, než tuto skutečnost potvrdil zákon, konkrétně OZ 1950: v období ohrožení Československa **ve 30. letech 20. století** a výstavby fortifikačních a jiných obranných staveb,⁹¹ a dále i **v důsledku činnosti německé okupační moci** v období druhé světové války, kdy v mnoha případech došlo k oddělení vlastnictví staveb od vlastnictví pozemků⁹². Ačkoli to, alespoň pokud jde o fortifikační stavby, neplatilo obecně⁹³, je nutné označit tyto případy za výjimky, jejichž existence byla připuštěna ze specifických důvodů (obrana státu), neboť výjimečná doba si i v právním jednání a životě žádala výjimečný postup.

Čas na **úplné popření** zásady *superficies solo cedit* založené zákonem nastal v českém právu v souvislosti s tzv. právnickou dvouletkou⁹⁴ po roce 1948. Z rozhodnutí KSČ se měl český právní řád proměnit tak, aby odrážel politické, ekonomické a sociální poměry v lidově demokratické zemi, a to prostřednictvím nové hmotněprávní a procesněprávní kodifikace⁹⁵ s cílem sjednotit právní odvětví práva platného v českých zemích a na Slovensku. Komise pro kodifikaci občanského práva zřídila subkomise pro jednotlivé právní instituty či jejich celky (obecná část občanského zákoníku, věcná práva, knihovní právo, dědické právo, rodinné právo a obecná a zvláštní část obligačního práva), přičemž za základ prací byl použit návrh občanského zákoníku

⁹¹ Ředitelství opevňovacích prací (ŘOP) se při jejich tvorbě řídilo zákonem č. 177 z roku 1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon; účinný od 1. 1. 1928 do 18. 2. 1941)

⁹² PICEK Radomír, PICKOVÁ Kateřina, *Ochrana dobré víry při nabyvání nemovitostí až na druhém místě?* – dostupné mimo jiné z <http://www.epravo.cz/top/clanky/ochrana-dobre-viry-pri-nabyvani-nemovitosti-az-na-druhem-miste-76776.html>

⁹³ Např. pro stavbu dělostřelecké tvrze Bouda (cca 5 km jihozápadně od města Králíky a 6 km severovýchodně od Jablonného nad Orlicí) či Hůrka (severně od města Králíky) byly pozemky vyvlastněny (dnešními vlastníky pozemků jsou Lesy České republiky, s. p., resp. Město Králíky) – viz http://www.boudamuseum.com/tvrzbouda.php#vyznaceni_pozemku

⁹⁴ Označení „právnická dvouletka“ se vžilo pro proces vzniku nových zákoníků, neboť vláda pověřila Ministerstvo spravedlnosti přípravou zákoníků v červenci 1948 a výsledky měly být předloženy do 1. září 1950

⁹⁵ Dle Klementa Gottwalda nemohly „*zákony ještě z doby Marie Terezie*“ reflektovat představu KSČ o roli práva ve společnosti (zasedání Ústředního výboru KSČ v červnu 1948) – viz KUKLÍK Jan a kol.: *Vývoj československého práva 1945 – 1989*, Praha: Linde a.s., 2008, str. 123

z roku 1937. Ve vztahu k tématu této práce byly výsledkem prací (probíhajících ve třech fázích⁹⁶) zejména nový občanský zákoník a občanský soudní řád (zákony č. 141/1950 Sb. a č. 142/1950 Sb.; oba s účinností od 1. ledna 1951), které měly vyjadřovat třídní, ideové a politické zájmy režimu. Asi netřeba dodávat, že se v nich nezobrazily některé tradiční právní principy vytvářené po dlouhá desetiletí, resp. staletí. Superficiální zásada patřila mezi ně.

Přestože OZ 1950 zachoval tradiční instituty obecné části, věcných práv, obligací i tradiční smluvní typy (což lze přičíst skutečnosti, že se na jeho přípravě podíleli významní civilisté minulé i budoucí doby, např. J. Krčmář či V. Knapp), neupravoval některé tradiční občanskoprávní instituty⁹⁷. V oblasti nemovitostí bylo zásadní změnou právě **zavržení superficiální zásady**, čímž byla – z nutnosti – vytvořena nová kategorie nemovitostí: stavby nadále nebyly přírůstkem pozemku, na kterém byly postaveny, nebyly jeho součástí, nýbrž se staly samostatnou věcí v právním smyslu, a to věcí nemovitou, což ve svém důsledku znamenalo, že vlastníkem stavby mohla být osoba odlišná od vlastníka pozemku (§ 25, § 26 a § 155 OZ 1950⁹⁸). Příčin této změny bylo pravděpodobně několik⁹⁹, jako nejdůležitější se mi jeví zejména více než zjevný pokus nabourat vlastnické a jiné vztahy k nemovitostem, a to přesto, že již uskutečněná tzv. druhá pozemková reforma způsobila, že přijetím kodexu k zásadním změnám ve vlastnických vztazích k půdě nedošlo; OZ 1950 navíc zakotvoval ústavně konformní¹⁰⁰ zásadu „*půda patří těm, kdož na ní pracují*“ (§ 110 OZ 1950). Jednu z důležitých příčin lze hledat i v tom, že v rámci kolektivizace venkova by nově vzniklé právnické osoby (zemědělská družstva) nemohly rozvíjet své hospodářské aktivity novými trvalými stavbami, neboť ty by dle dosavadní úpravy přirostly vlastníkům pozemků, a těmi byli *de iure* i po vstupu do družstev nadále soukromí vlastníci. Socialistická právnická osoba, které byl svěřen pozemek ve státním socialistickém vlastnictví k tzv. trvalému užívání, byla oprávněna zřídit na něm stavbu přímo ze

⁹⁶ Zásady, osnova a tzv. elaboráty jednotlivých zákoníků

⁹⁷ Zákoník se dělil na šest částí: úvodní ustanovení, obecná ustanovení, práva věcná, práva závazková, právo dědické a ustanovení přechodná a závěrečná, z čehož plyne, že neupravoval např. právo rodinné, družstevní či pracovní, jejichž úprava již byla anebo v nejbližší době měla být upravena samostatnými zákony; naproti tomu obsahoval ustanovení, která tradičně materií občanského práva netvořila, např. právo obchodní (např. ustanovení o prokuře, nekalé soutěži, apod.).

⁹⁸ *Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku.* (§ 25), *Pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných, jsou věci nemovité.* (§ 26), resp. *Vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku.* (§ 155)

⁹⁹ Někteří autoři uvádějí např. očekávaný nárůst počtu rodinných domů, resp. bytů (např. PETR Pavel, opus cit. sub 33, str. 372)

¹⁰⁰ Ústava 9. května, článek XII

zákona, a to bez jakéhokoli povolení okresního národního výboru. Naproti tomu bylo takové povolení – jako prostředek kontroly a slučitelnosti se „zájmy celku“¹⁰¹ – nezbytné pro smluvní zřízení práva stavby upraveného v ustanoveních § 159 až 165 OZ 1950. Projevil se tak – jak tomu bylo již v Zákoně o stavebním právu – spíše veřejnoprávní charakter institutu práva stavby.

Jedním ze základních důsledků opuštění superficiální zásady bylo (rovněž v souvislosti s **opuštěním intabulačního a zavedením konsenzuálního principu** zápisu do pozemkových knih) zejména **posílení role státu** a jeho správních orgánů. Nejdalekosáhlejším důsledkem odlišného právního režimu pozemků a staveb s dlouhodobým dopadem (troufám si uvést s dopadem až do dnešních dní) se však stala **problematika tzv. neoprávněné stavby**, tj. stavby, jejíž stavebník – realizátor nedisponoval oprávněním (titulem, např. souhlasem vlastníka, věcným oprávněním apod.) k výstavbě na předmětném pozemku. Na tomto místě se omezím na pouhé konstatování, že tato problematika zaměstnávala a dosud zaměstnává nejednoho vlastníka pozemku, soudce či advokáta, neboť je natolik závažná a současně i velmi častá, že by si bezpochyby žádala samostatnou analýzu.

Francouzský civilista Jean Carbonnier¹⁰² již v šedesátých letech 20. století, tj. právě v době, kdy byl do francouzského právního řádu zaveden institut práva stavby (*bail à construction*), zastával jako jeden z mála autorů otevřeně názor, že superficiální zásada jakožto předpoklad přírůstku coby jednoho z druhů nabývání vlastnického práva je ve své podstatě **přežitkem minulosti** a jako taková již neodpovídá potřebám současné společnosti jako aktuálního adresáta právních norem. Carbonnier doslova uváděl, že „*ačkoli Římané bezpochyby nekoncepovali to, co dnes nazýváme pojmem „akcese“, jako samostatný způsob nabytí vlastnictví, byli to jistojistě oni, kdo vytvořil pravidla, na jejichž základě byl konstituován článek 555 CC*“¹⁰³. Těmito pravidly jsou:

¹⁰¹ PETR Pavel, opus cit. sub 33, str. 372

¹⁰² Nar. 20. 4. 1908 v Libourne, zemř. 28. 10. 2003 v Paříži, francouzský profesor soukromého práva a specialista na občanské právo, autor mimo jiné díla *Občanské právo, díl 1.* (Úvod, Osoby, Rodina, Dítě, Pár), naposledy vydáno ve vydavatelství Paris, Presses Universitaires de France, collection «Quadrige», 2004 (ISBN 978-2-13-054739-6); a *Občanské právo, díl 2.* (Majetek, Závazky), vydavatelství Paris, Presses Universitaires de France, collection «Quadrige», 2004 (ISBN 978-2-13-054739-6)

¹⁰³ Článek, vytvořený zákonem 1804-01-27, vyhlášený dne 6. 2. 1804, upravující vlastnické právo ke stavbám a výsadbě na pozemku: 1) Byla-li výsadba, stavby a díla vypěstována/zhotovena třetí osobou a z materiálů náležejících této třetí osobě, má vlastník pozemku právo, s výjimkou dispozic podle odstavce 4, buď si k pozemku zachovat vlastnické právo anebo přimět třetí osobu převést je na sebe; 2) Bude-li vlastník žádat odstranění staveb, rostlin nebo děl, je provedeno na náklady třetí osoby, a to bez jakékoli náhrady; třetí osoba může kromě toho být povinná k náhradě škody za případnou újmu/škodu způsobenou vlastníkovu pozemku; 3) Upřednostňuje-li vlastník pozemku

- (i) nabytí vlastnictví ke stavbě vlastníkem pozemku;
- (ii) povinnost vlastníka pozemku poskytnout stavebníkovi za stavbu náhradu (jinak by se vlastník pozemku – v podstatě lstí a úmyslně – obohatil na úkor druhého, tj. stavebníka); a
- (iii) nutnost rozlišovat mezi dobrou a zlou vírou stavebníka, protože o stavebníkovi ve zlé víře se má za to, že chtěl učinit dar vlastníkovi pozemku.¹⁰⁴

S odkazem na Dig. 41, 1, 7, 12 upravující nabývání vlastnického práva ke stavbám vybudovaným stavebníkem na pozemku ve vlastnictví odlišné osoby z materiálu náležejícího stavebníkovi¹⁰⁵ Carbonnier konstatuje, že francouzské tzv.

zachování staveb, výsadby nebo děl, musí, podle svého výběru, vyplatit třetí osobě buď částku odpovídající příslušnému navýšení hodnoty pozemku anebo finanční náklady na materiály a cenu hodnotu práce odhadnutou k datu odškodnění, s přihlédnutím ke stavu, v jakém se uvedené stavby, výsadba a díla nacházejí; 4) Byla-li výsadba, stavby a díla vypěstovaná nebo zhotovená třetí osobou, které nebylo přiznáno vlastnictví a nebyla odškodněna z důvodu dobré víry, restitucí plodů, vlastník nemůže žádat odstranění uvedených děl, staveb a výsadby, ale má na výběr odškodnění třetí osoby formou úhrady jedné nebo druhé částky předpokládané v předchozím odstavci. (fr. *créé par Loi 1804-01-27, promulguée le 6 février 1804: Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever. Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds. Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages. Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent.*) – překlad vlastní autorky

¹⁰⁴ CARBONNIER Jean, *Droit civil, Tome Second, Les Biens et les Obligations*, Quatrième édition, Paris: Presses Universitaires de France, 108, Boulevard Saint-Germain, 1964, str. 239

¹⁰⁵ Dig. 41, 1, 7, 12 (Gaius 2 rer. cott.), překlad vlastní autorky (z anglického znění dostupného např. z http://droitromain.upmf-grenoble.fr/Anglica/D41_Scott.htm#1); (...) postaví-li někdo stavbu na pozemku náležejícím jinému ze svého vlastního materiálu, stavba připadne do vlastnictví toho, komu náleží pozemek. Pokud osoba věděla, že pozemek je ve vlastnictví jiného, je srozuměna s tím, že dobrovolně ztrácí vlastnictví k materiálu; a proto je-li dům zbourán, není oprávněna si materiál nárokovat. Pokud si však vlastník pozemku nárokuje budovu a neodškodnil druhého za hodnotu materiálu a za odměny dělníků, může se nárok promlčet s výjimkou z důvodu podvodu; a pokud ten, kdo postavil budovu, nevěděl, že pozemek náleží odlišné osobě, a budovy postavil v dobré víře, pak může být toto sledováno. Protože pokud si byl vědom, že půda patřila jinému, je vinen za ukvapenou stavbu budovy na pozemku, o kterém věděl, že mu nenáleží; angl. (...), *if anyone constructs a building on the land of another with his own materials, the building will become the property of the person to whom the ground belongs. If he knew that the land was owned by another, he is understood to have lost the ownership of the materials voluntarily; and therefore if the house is demolished he will have no right to claim them. Where, however, the owner of the ground claims the building, and does not reimburse the other for the value of the materials and the wages of the workmen, he can be barred by an exception on the ground of fraud; and if he who constructed the building did not know that the land belonged to another, and hence erected it in good faith, this*

„Staré právo“ (fr. *L'Ancien Droit*¹⁰⁶) pouze reprodukuje starořímská pravidla, přičemž otázka náhrady pro stavebníka byla často zahrnována do obecné teorie nákladů na údržbu stavby; oproti tomu praxe připustila nemálo případů, kdy bylo rozhodnuto v duchu spravedlivého uspořádání mezi stranami. Carbonnier odkazuje na svého předchůdce Pothiera¹⁰⁷, podle kterého stará právní věda neodmítala přiznat prospěch ani stavebníkovi ve zlé víře, pokud jeho zlá víra byla „čistě technickou“¹⁰⁸ a nepřičila se mravnosti. To dle Carbonniera bezpochyby odpovídá myšlence, kterou se v moderní společnosti inspirovaly soudní tribunály, když přiznaly nájemci dobrou víru v případě, že stavbu realizoval na základě povolení, které získal z titulu svého nájemního oprávnění.¹⁰⁹

2.1.6 Současnost zásady v evropském právu

Superficiální zásada zpravidla nechybí mezi principy (zásadami) obsaženými v **soukromoprávních kodexech vyspělých evropských zemí**. Ačkoli její výskyt převažuje v zemích, jejichž právo je založeno či odvozeno z práva římského, lze ji najít či alespoň její náznak, do jisté míry překvapivě¹¹⁰, i v právním řádu založeném na *common law*.

course should certainly be pursued. For if he was aware that the land belonged to another, it can be alleged that he was to blame for rashly building a house upon land which he knew was not his.; lat. „*Ex diverso si quis in alieno solo sua materia aedificaverit, illius fit aedificium, cuius et solum est et, si scit alienum solum esse, sua voluntate amisisse proprietatem materiae intellegitur: itaque neque diruto quidem aedificio vindicatio eius materiae competit. certe si dominus soli petat aedificium nec solvat pretium materiae et mercedes fabricorum, poterit per exceptionem doli mali repelli, utique si nescit qui aedificavit alienum esse solum et tamquam in suo bona fide aedificavit: nam si scit, culpa ei obici potest, quod temere aedificavit in eo solo, quod intellegeret alienum.* – překlad vlastní autorky

¹⁰⁶ Pojem *L'Ancien Droit* (česky: „staré, příp. starobylé právo“) označuje právo tzv. Starého režimu (fr. *L'Ancien Régime*), což je označení období francouzské historie dvou století předcházejících Velké francouzské revoluci v roce 1789 (resp. 1792, bereme-li v úvahu vyhlášení První republiky); jedná se o odkaz k dílu Alexise de Tocquevilla *L'Ancien Régime et la Révolution* (Starý režim a revoluce z roku 1856); pojem „starý“ (ancien) je protikladem k „novému“ režimu nastolenému revolucí, je tedy myšlen politický režim absolutní monarchie před revolucí (dosáhl svého vrcholu za Ludvíka XVI. vládnoucího 1661 až 1715)

¹⁰⁷ Henri François Potier de La Germondaye, či Pothier de La Germondaye, nar. 4. 5. 1729 v Dinanu, zemř. 12. 2. 1797 v Rennes, advokát, úředník se soudní pravomocí, známý právníckými díly o správě farností, církevních institucích, obyčejovém bretaňském právu a právní vědě bretoňského parlamentu

¹⁰⁸ Fr. *pûrement technique*

¹⁰⁹ CARBONNIER Jean, opus cit. sub 104, str. 239

¹¹⁰ Překvapením může být zejména její výskyt v Anglii a Walesu, kde veškerá půda vlastnický náleží britské královské koruně (detailněji v oddílu 2.3.1 této práce), tedy v právním řádu, který zpravidla není řazen mezi následovníky římskoprávních předpisů a pravidel

K dnešnímu dni se zásada uplatňuje v právních řádech většiny zemí Evropy s výjimkou Slovenska a Litvy, a to buď explicitně anebo alespoň implicitně. Příkladem výslovného zakotvení zásady *superficies solo cedit* jsou již tradičně germánské země, zejména Německo (ustanovení § 94 BGB¹¹¹), Rakousko (ustanovení § 297 ABGB¹¹²) a Švýcarsko (ustanovení § 667 tamního občanského zákoníku¹¹³; něm. *Zivil Gesetzbuch*; dále jen „**ZGB**“), ale např. i Švédsko (ustanovení kap. 2, § 1 pozemkového zákona, tzv. *Jordabalken*). Zásada je zakotvena rovněž v právní úpravě italské (§ 934 občanského zákoníku – *Codice Civile*¹¹⁴), maďarské (§ 97 občanského zákoníku – *Polgári Törvénykönyv*, zkráceně *Ptk*¹¹⁵) či nizozemské (§ 5:20 občanského zákoníku – *Burgerlijk Wetboek*, zkráceně *BW*). Výslovná polská úprava zásady (zakotvená v § 191 občanského zákoníku – *Kodeks ciwilny*) je modifikována výjimkou připouštějící dualitu vlastnictví pozemku a stavby v režimu zvláštního zákona (viz § 46 polského občanského zákoníku), přičemž se to týká rovněž stavby postavené na cizím pozemku (viz § 231 polského občanského zákoníku)¹¹⁶.

Implicitně je zásada obsažena (což je zajímavé zejména s ohledem na komparativní povahu této práce) v ustanovení § 552 francouzského CC¹¹⁷. Implicitní

¹¹¹ Něm. § 94 odst. 1: *Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.*“, resp. odst. 2: *„Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.*

¹¹² Něm. § 297: *Ebenso gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, daß sie stets darauf bleiben sollen, als: Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luftraum; ferner: nicht nur alles, was erd-, mauer-, niet- und nagelfest ist, als: Braupfannen, Branntweinkessel und eingezimmerte Schränke, sondern auch diejenigen Dinge, die zum anhaltenden Gebrauche eines Ganzen bestimmt sind: z. B. Brunneimeier, Seile, Ketten, Löscheräte und dergleichen.*

¹¹³ Něm. § 667 odst. 1: *Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht.*“, resp. odst. 2: *„Es umfasst unter Vorbehalt der gesetzlichen Schranken alle Bauten und Pflanzen sowie die Quellen.*

¹¹⁴ It. *Libro III, Titolo II, Capo III, Sezione II Dell'accessione, della specificazione, dell'unione e della commistione, Art. 934. Opere fatte sopra o sotto il suolo. Qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto è disposto dagli articoli 935, 936, 937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge.*

¹¹⁵ Angl. *Section 97: (1) Ownership of a building may be claimed by the owner of the land. (2) The ownership in respect of a building may be claimed by the builder if so prescribed by law or by a written agreement concluded with the owner of the land. (3) The owner of the land shall have right of preemption in respect of the building, while the owner of the building shall have right of preemption in respect of the land.*

¹¹⁶ PETR Pavel, opus cit. sub 33, str. 371

¹¹⁷ Fr. *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre*

povaha zásady je dána skutečností, že text tohoto ustanovení upravuje doslovně „pouze“ zásadu obdobnou, a to zásadu akcese. Právní důsledek (jednota vlastnictví pozemku a stavby) obou zásad je však totožný. Nutno ovšem dodat, že ve Francii platí zásada *superficies solo cedit* pouze do té míry, není-li v konkrétním případě prokázán opak¹¹⁸.

V případě práva platného ve Velké Británii je nezbytné rozlišovat podle oblastí – zatímco skotské právo je založeno na římském právu (a podpůrně je dodnes užívá, tedy existenci superficiální zásady lze důvodně předpokládat), náleží veškerá půda v Anglii a Walesu britské královské koruně a jejich právní řád zpravidla není řazen mezi následovníky římskoprávních pravidel. Přesto lze i v anglickém zákoně o majetkovém právu (*Law of Property Act* z roku 1925), byť v ustanovení vztahujícím se k převodu majetku (§ 62), najít úpravu svědčící o určitém uplatňování zásady *superficies solo cedit*¹¹⁹.

"Des servitudes ou services fonciers". Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.
– čes. „Vlastnictví půdy zahrnuje vlastnictví jak k prostoru nad povrchem země, tak k prostoru pod jejím povrchem Nad pozemkem může vlastník realizovat veškerou výsadbu a všechny stavby, které považuje za vhodné, s výjimkami vyhrazenými služebnostem nebo věcným břemenům. Pod pozemkem může realizovat všechny stavební a výkopové práce, které uzná za vhodné, a brát požitky, které mu podzemí poskytne, s výjimkami vyplývajícími z právních předpisů a nařízení týkajících se důlních děl a zákonů vztahujících se k činnosti policie.“ – překlad vlastní autorky

¹¹⁸ Fr. *Livre II: Des biens et des différentes modifications de la propriété, Titre II: De la propriété, Article 552*; detailněji v oddílu 2.2.1 této práce

¹¹⁹ Ustanovení § 62 odst. 1: *A conveyance of land shall be deemed to include and shall by virtue of this Act operate to convey, with the land, all buildings, erections, fixtures, commons, hedges, ditches, fences, ways, waters, water-courses, liberties, privileges, easements, rights, and advantages whatsoever, appertaining or reputed to appertain to the land, or any part thereof, or, at the time of conveyance, demised, occupied, or enjoyed with, or reputed or known as part or parcel of or appurtenant to the land or any part thereof.* (čes. „Při převodu půdy se předpokládá, že převod zahrnuje, a účinností tohoto zákona se s půdou převádí všechny budovy, vybudované stavby, příslušenství, živé ploty, příkopy, ploty, cesty, vody, vodní toky, svobody, výsady, věcná břemena, práva a výhody vůbec náležející nebo pokládané za náležející k půdě, nebo jakékoli jejich části, nebo v době převodu, pronajaté, obsazené, nebo s ní užívané, či o nichž se předpokládá nebo je známo, že jsou částí pozemku nebo patří k pozemku nebo jeho části.“), resp. odst. 2: *A conveyance of land, having houses or other buildings thereon, shall be deemed to include and shall by virtue of this Act operate to convey, with the land, houses, or other buildings, all outhouses, erections, fixtures, cellars, areas, courts, courtyards, cisterns, sewers, gutters, drains, ways, passages, lights, watercourses, liberties, privileges, easements, rights, and advantages whatsoever, appertaining or reputed to appertain to the land, houses, or other buildings conveyed, or any of them, or any part thereof, or, at the time of conveyance, demised, occupied, or enjoyed with, or reputed or known as part or parcel of or appurtenant to, the land, houses, or other buildings conveyed, or any of them, or any part thereof.* (čes. „Při převodu pozemku, na němž jsou domy nebo jiné budovy, se předpokládá, že převod zahrnuje, a účinností tohoto zákona se s půdou převádí domy, jiné budovy, kůlny, vybudované stavby, příslušenství, sklepy, hřiště, dvory a nádvoří, cisterny, stoky, žlaby, kanalizace, cesty, průchody, světla, vodní toky, svobody, výsady, věcná břemena, práva a výhody vůbec, náležející nebo pokládané za náležející k půdě, převáděné domy, nebo jiné budovy, či všechny z nich nebo jejich části, nebo v době převodu, pronajaté, obsazené, nebo s ní užívané, či o nichž se

Uvedený výčet zemí, v nichž se superficiální zásada uplatňuje, je třeba brát jako výběr, není samozřejmě zcela vyčerpávající. Proto se v této práci zamyslím i nad právními úpravami v některých dalších vybraných zemích, které nebývají tradičně kladeny za vzor či příklad, které však – dle mého názoru – mohou být považovány za reprezentanty některé z možností úpravy superficiální zásady, resp. výjimky z ní. Navíc, zejména pro Českou republiku, může být velmi zajímavým i fakt, že (občanskoprávní) úprava v některých z těchto zemí je novodobá (často z doby po roce 2000).

2.1.7 Návrat zásady do českého právního řádu

Návrat zásady *superficies solo cedit* do českého právního řádu zajisté nebylo možné předpokládat v době před rokem 1989, neboť takový krok by fakticky znamenal, že politické vedení země, reprezentující totožnou politickou stranu, která v padesátých letech 20. století prosadila popření zásady, považuje krok svých předchůdců za chybný.

Ani po roce 1989 zpočátku nic nenasvědčovalo tomu, že by ve věci zásady mělo brzy dojít k podstatné změně. Praktikujících právníků, kteří „vyrostli“ na superficiální zásadě, ubývalo, a společnost – včetně právníků, kteří již „vyrostli“ na opačné zásadě *superficies non solo cedit* – si za (do té doby) čtyřicet let na toto právní řešení a s ním spojený odlišný právní režim staveb a pozemků zvykla a zjevně pro ni nepředstavoval nijak nepřirozený či cizorodý prvek. Přesto se podle mého názoru z dnešního pohledu dají některé legislativní kroky učiněné českým zákonodárcem již v posledním desetiletí 20. století, resp. v prvním desetiletí 21. století posoudit jako **náznak snahy o obnovu jednoty vlastnictví pozemku a stavby**: zákonem č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník (tzv. velká novela), byl OZ 1964 rozšířen o ustanovení deváté části (Závěrečná, přechodná a zrušovací ustanovení), v jejíž páté hlavě byl ustanovením § 872 s účinností k 1. lednu 1992 transformován původní institut osobního užívání pozemku¹²⁰ ve vlastnické právo uživatele¹²¹. Účinností uvedeného

předpokládá nebo je známo, že jsou částí převáděného pozemku nebo jejich částí.“) – překlad vlastní autorky

¹²⁰ Institut zavedený do českého právního řádu v roce 1964 přijetím OZ 1964 (§ 198 – § 221 původního znění OZ 1964) sloužící občanům k výstavbě rodinného domku, rekreační chaty, garáže anebo ke zřízení zahrádky; časově neomezené a na dědice přecházející oprávnění mohlo být zřízeno výhradně k pozemkům, na kterých uvedené stavby / zahrádka již byly zřízeny, a bylo zřizováno dohodou o zřízení práva osobního užívání na základě předchozího rozhodnutí správního orgánu, např. rozhodnutí místního národního výboru; vzniklo-li určité osobě právo na uzavření dohody o osobním užívání pozemku, avšak tato dohoda nebyla do účinnosti zákona 509/1991 Sb. uzavřena anebo nedošlo k její registraci státním notářstvím, vzniklo této osobě právo na uzavření kupní smlouvy k předmětnému pozemku (pro uplatnění práva zákon stanovil prekluzivní lhůtu v trvání jednoho roku od účinnosti zákona č. 590/1991 Sb.)

zákona tak jedné osobě (uživateli pozemku) vzniklo ze zákona vlastnické právo, zatímco druhé osobě (dosavadnímu vlastníku pozemku) vlastnické právo zaniklo. Otázkou zůstává, zda toto legislativní řešení bylo naprosto v souladu s dosavadní českou právní tradicí: dosud vždy připadlo vlastnické právo ke stavbě vlastníku pozemku, na kterém byla stavba postavena (dle Zákona o stavebním právu či Zákona o právu stavby), ale v daném případě byl důsledek legislativní úpravy právě opačný – dosavadní uživatel pozemku se jakožto vlastník stavby (stavebník) stal vlastníkem pozemku. I přes tuto možnou výhradu hodnotím krok zákonodárce jako správný, neboť je třeba vzít v úvahu skutečnost, že předmětem osobního užívání byly výhradně pozemky ve státním socialistickém společenském vlastnictví¹²², a důsledným uplatněním tradičního postupu by bylo došlo k vyvlastnění staveb vybudovaných oprávněně na základě právního titulu existujícího v tehdy platném českém právním řádu. Pravděpodobně nelze mít ani pochybnost o tom, že vyvlastnění by v devadesátých letech 20. století bylo velmi nepopulárním krokem, na který česká společnost nebyla připravena, a bylo by pravděpodobně posuzováno jako projev praktik předchozího politického režimu.

Totožný důsledek, tj. vznik vlastnictví ze zákona, měla i přeměna institutu trvalého užívání nemovitého majetku státu¹²³ ve vlastnické právo podle ustanovení § 879c OZ 1964, i když v daném případě byla cesta o něco trnitější: novelou OZ 1964 uskutečněnou zákonem č. 103/2000 Sb.¹²⁴ byla jeho devátá část rozšířena o osmou hlavu (ustanovení § 879c), podle které platilo, že požádala-li právnická osoba, v jejíž prospěch bylo zřízeno právo trvalého užívání pozemku podle § 70 hospodářského zákoníku, do 30. 6. 2001 stát o změnu tohoto práva na právo vlastnické, vzniklo jí

¹²¹ Pro úplnost třeba dodat, že právo osobního užívání bytu, jiných obytných místností a místností nesloužících k bydlení (§ 152 – 197 původního znění OZ 1964) bylo transformováno v nájem, resp. ve společný nájem (viz § 871 OZ 1964)

¹²² Viz ustanovení § 199 odst. 1 OZ 1964 ve znění ke dni nabytí účinnosti (k 1. 4. 1964)

¹²³ Institut zavedený do českého právního řádu v roce 1964 přijetím zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník (§ 70); právo trvalého užívání nemovitého majetku státu bylo do zrušení hospodářského zákoníku (přijetím zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník) jedním z institutů hospodaření s majetkem státu; právní vztahy byly po roce 1990 zachovány až do 1. ledna 2001, kdy nabytí účinnosti zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

¹²⁴ Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 89/1996 Sb., zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

vlastnické právo ze zákona dnem 1. 7. 2001. Zákonem č. 229/2001 Sb.¹²⁵ (část druhá) byl však s účinností k 30. červnu 2001 změněn zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, čímž došlo mj. ke zrušení ustanovení § 879c OZ 1964. Pod č. 278/2004 Sb. však byl ve Sbírce zákonů (částka 89/2004) uveřejněn náleží Ústavního soudu České republiky (dále jen „ÚS ČR“), podle kterého se druhá část zákona č. 229/2001 Sb. zrušuje (tedy i shora uvedené zrušení § 879c OZ 1964). S cílem poskytnout Parlamentu ČR čas k přijetí nové právní úpravy, odložil ÚS ČR účinnost zrušení uvedené části zákona č. 229/2001 Sb. do 31. 12. 2004. Parlament ČR však úpravu nepřipravil a vládní návrh zákona (sněmovní tisk č. 809), který směřoval k sístaci účinků nálezu ÚS ČR, zamítla Poslanecká sněmovna dne 26. 11. 2004. Dnem 31. 12. 2004 se tedy obnovil právní stav založený ustanovením § 879c OZ 1964 a právo trvalého užívání nemovitého majetku státu se ze zákona změnilo ve vlastnické právo. I v tomto případě se ve vztahu ke způsobu vzniku vlastnického práva *ex lege* může nabízet obdobná otázka jako u přeměny práva osobního užívání v právo vlastnické a i v tomto případě si dovolím konstatovat, že nabytí vlastnického práva podle shora uvedeného zákona shledávám opodstatněným (s důvody v podstatě totožnými jako v předchozím případě práva osobního užívání).

Systematické úvahy o návratu superficiální zásady do českého právního řádu se váží k návrhům nového občanskoprávního kodexu, a to jak k návrhu jeho koncepce připraveného prof. Zoulíkem v polovině devadesátých let 20. století¹²⁶, tak k věcnému záměru občanskoprávní rekonstrukce schválenému českou vládou 18. dubna 2001, jehož završením je dnes účinný OZ. Přesto nebyl (jak z výše uvedeného vyplývá téměř dvacet let) připravovaný návrat zásady *superficies solo cedit* do českého právního řádu přijímán pouze pozitivně. V průběhu prvního desetiletí 21. století byla tato otázka velmi diskutována jak doktrínou, tak i odbornou právníkou veřejností¹²⁷. Ještě několik

¹²⁵ Zákon č. 229/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 492/2000 Sb., a některé další zákony

¹²⁶ ZOULÍK František, *Návrh koncepce občanského zákoníku*, Právní praxe, XLIV, 1996, č. 5 – 6, str. 307 a násl. (k přípravě věcného záměru zákoníku však již nedošlo), resp. ZOULÍK František, *Průvodní zpráva k materiálu „Koncepce nového civilního kodexu“*, in Právní praxe č. 8 – 9, ročník 1996 (vol. XLIV), str. 582 – 604

¹²⁷ Např. FIALA Josef, in: ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan, TICHÝ Luboš (eds.), *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva konaných 27. ledna 2006 a 12. května 2006 na Právnícké fakultě Univerzity Karlovy*. Praha: ASPI-Wolters Kluwer, 2006, 190 s., ISBN 80-7357-207-9, str. 146

měsíců před přijetím OZ¹²⁸ navrhovali významní akademičtí civilisté z PF UK (prof. Zoulík a prof. Dvořák) odlišné řešení spočívající na těchto základech¹²⁹:

- (i) stavba jako samostatná věc nemovitá (s výjimkou mobilních staveb), nikoli jako součást pozemku s odůvodněním, že srozumitelnost právních norem spočívá zejména v tom, aby jejich konstrukce odpovídaly skutečnosti či „zdravému rozumu“ a nebyly s ní v rozporu;
- (ii) totožnost osoby vlastníka pozemku a vlastníka stavby s tím, že by se jednalo o dva nekonfliktní (z důvodu totožnosti subjektu) vlastnické právní vztahy, resp. se vzájemnými předkupními právy v případě, že totožnost vlastníka nebude naplněna¹³⁰; a
- (iii) v případě odlišnosti subjektů vlastnického práva způsob řešení rozporů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby stanovený pozitivním právem.

Byť by zajisté bylo zajímavé zkoumat případné důsledky takto navrhované úpravy, pro účely této práce je třeba vyjít z faktu, že na jaře roku 2012 český parlament přijal OZ ve znění, kterým navázal na prvorepublikovou právní tradici a jímž se zásada *superficies solo cedit* vrátila do českého právního řádu ve své, řekněme, původní podobě¹³¹. Superficiální zásada tedy nadále může být předmětem diskusí a úvah již „jen“ jako účinná pozitivněprávní úprava, což ovšem samozřejmě nevyklučuje, aby se k ní právnická veřejnost vyjadřovala jak kladně, tak záporně – v závislosti na postoji dané osoby, příznivce či odpůrce zásady.

V budoucnu bude možná rovněž zajímavé zabývat se statistickými daty z evidence Katastru nemovitostí ČR z doby před 1. lednem 2014, tj. před účinností OZ a návratem superficiální zásady do českého právního řádu. Češi jistě velmi záhy odhalili, že mají-li z jakýchkoli důvodů zájem na tom, aby nemovitosti v jejich vlastnictví po 1. lednu 2014 nepodléhaly jednotnému právnímu režimu dle zásady *superficies solo cedit*, mohou v legisvakanční lhůtě OZ *inter legem* podniknout kroky, jejichž důsledkem bude nemožnost uplatnění zásady ve vztahu ke konkrétním nemovitostem po

¹²⁸ V rámci příspěvku předneseného v sekci občanského práva na mezinárodní vědecké konferenci „200 let Všeobecného občanského zákoníku“ konané na PF UK ve dnech 22. až 23. listopadu 2011 (a následně vyšlého tiskem v roce 2012)

¹²⁹ DVOŘÁK Jan, ZOULÍK František, opus cit. sub 21, str. 564 – 565

¹³⁰ Resp. s možností omezení převodu pozemku nebo stavby samostatně, došlo-li by se právním posouzením k názoru, že tato úprava není v rozporu s ústavně zaručeným vlastnickým právem, resp. s oprávněním disponovat s věcí – viz DVOŘÁK Jan, ZOULÍK František, opus cit. sub 21, str. 565

¹³¹ Tj. ve znění: *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. (§ 506 OZ), resp. Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé. (§ 507 OZ)*

nabytí účinnosti OZ: do 31. prosince 2013 se nabízelo vytvoření jakési umělé duality vlastnictví pozemku a vlastnictví stavby. Prostředkem k tomu mohlo být např. založení obchodní společnosti dosavadním vlastníkem pozemku i stavby s tím, že do majetku této společnosti byla vložena pouze stavba anebo pouze pozemek, příp. na tuto společnost bylo převedeno vlastnické právo pouze ke stavbě anebo pouze k pozemku. Anebo byl pozemek a stavba vloženi do základního kapitálu dvou různých (nově založených) obchodních společností anebo byly obě nemovitosti na tyto společnosti převedeny. Důsledkem všech shora uvedených možných kroků byla odlišnost subjektů vlastnického práva ke stavbě a k pozemku ke dni 1. ledna 2014 a aktuálně se tedy právní režim předmětných nemovitostí řídí ustanovením § 3055 odst. 1 OZ a vlastníků obou nemovitostí – fyzické osobě a právnické osobě, resp. dvěma právnickým osobám – náleží vzájemná předkupní práva (dle § 3056 odst. 1 OZ). Posouzení důvodů, proč by vlastníci nemovitostí zvolili podobný postup, bude záviset zejména na tom, jaké důsledky z jimi učiněných právních úkonů (slovy dnes účinného zákona právních jednání) v budoucnu vyplynou. Bylo-li cílem dispozice s nemovitou věcí např. zkrácení věřitele (kupř. banky), bylo by za splnění zákonných podmínek zajisté možné posoudit shora popsané jednání subjektů práva dle ustanovení OZ upravujících relativní neúčinnost právního jednání (§ 589 a násl. OZ, dříve odporovatelnost dle § 42a OZ 1964).

Detailní rozbor právní úpravy superficiální zásady obsažené v aktuálně účinném českém OZ zůstává výzvou pro autorku do budoucích měsíců či let, neboť tato práce má omezený rozsah a podrobná analýza by velmi pravděpodobně rámec této práce překročila. Zajisté by si však úprava zasloužila samostatný (a poměrně rozsáhlý) prostor. Zde si proto dovolím uvést pouze (v krátkosti) **nejpodstatnější ustanovení OZ, která se přímo či nepřímo vztahují k superficiální zásadě**, tj. k vlastnictví pozemku a stavby. Jsou jimi zejména ustanovení:

- 1) týkající se definice věci, přičemž v této oblasti dochází OZ k novému, tzv. širokému pojetí věci, neboť za věci jsou označeny nejen věci hmotné, ale i nehmotné (práva, pohledávky apod., např. právo stavby) – § 498 odst. 1 OZ;
- 2) týkající se součástí a příslušenství věci – § 506 a § 507 OZ a násl. (konkrétní výjimky ze superficiální zásady a ustanovení o podzemních stavbách a rostlinstvu), resp. § 510 a násl. OZ (příslušenství);
- 3) upravující režim věcných práv k pozemkům a stavbám, jejichž cílem je postupné sjednocení právního režimu pozemku a stavby – § 3054 až 3061 OZ (společná, přechodná a závěrečná ustanovení).

I přes výše uvedené obsahuje současná česká právní úprava poměrně rozsáhlou řadu **výjimek ze superficiální zásady**, konkrétně jsem jich napočítala deset. Velmi zjednodušeně uvedeno se jedná o:

1. **nemovité věci podle ustanovení § 498 odst. 1 OZ**, tj. věci, o kterých stanoví jiný právní předpis (či to z něj plyne), že nejsou součástí pozemku, a které nelze přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty; tyto věci budou věcmi nemovitými; jiným právním předpisem je např. zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) či zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), všechny ve znění pozdějších předpisů, podle nichž nejsou předmětem vlastnického práva ložiska vyhrazených nerostů, jeskyně, povrchové a podzemní vody a léčivé zdroje;
2. **dočasné stavby** vyloučené z aplikace superficiální zásady z důvodu nenaplnění podmínky trvalosti staveb, tj. existující na časově omezenou dobu; jejich dočasnost bude vyplývat např. z rozhodnutí stavebního úřadu nebo ze smlouvy, kupř. o dílo či o zřízení práva stavby – stavba pak bude věcí movitou dle ustanovení § 498 odst. 2 OZ;
3. **movité stavby** sice nejsou zákonem výslovně vyloučeny z aplikace ustanovení § 506 OZ, přesto nejsou součástí pozemku, neboť nenaplnují podmínku součásti věci, a to v tom smyslu, že k věci – rozumějme pozemku – podle své povahy nenáleží, nejsou s ním trvale a neoddělitelně spojené a mohou od něj být odděleny, aniž by se tím pozemek znehodnotil;
4. **podzemní stavby se samostatným účelovým určením**, např. metro, tunely, podchody, podzemní garáže, studny, vinné sklepy aj., tj. věci sloužící ke konkrétně určenému účelu, jsou považovány za nemovité věci a pouze nemají-li takové samostatné účelové určení, mohou výjimečně tvořit součást pozemku podle ustanovení § 506 odst. 2;
5. **stroje spojené s nemovitou věcí** (ustanovení § 508 odst. 1 OZ) konstituují tzv. strojovou výhradu, tj. výhradu odděleného vlastnictví ke strojům, příp. jiným zařízením; český právní řád znal obdobnou výhradu již v době účinnosti ABGB; podstatou prolomení superficiální zásady je v tomto případě skutečnost, že stroj, ačkoli trvale a pevně spojený s pozemkem zapsaným ve veřejném rejstříku (katastru nemovitostí), není součástí pozemku tehdy, pokud katastr nemovitostí

- na návrh vlastníka stroje zapíše se souhlasem vlastníka pozemku výhradu vlastnictví do své evidence; stroj bude samostatnou movitou věcí, a to přesto, že fyzicky bude spojen s jinou věcí – pozemkem, a bude k ní podle povahy náležet; to vše však pouze po dobu dočasnou, neboť splnutím vlastnického práva k pozemku a ke stroji v jedné osobě, prolomení superficiální zásady pomine;
6. **inženýrské sítě** jako výjimka ze superficiální zásady jsou výslovně zákonem uvedené v ustanovení § 509 OZ, když OZ uvádí, že nejsou součástí pozemku; nejsou jí ani stavby a technická zařízení provozně s inženýrskými sítěmi související (§ 509 odst. 2 OZ); inženýrské sítě jsou samostatnou věcí v právním smyslu, a to věci – až na výjimky – movitou;
 7. **přestavek** podle ustanovení § 1087 OZ, podle kterého se za splnění zákonem daných podmínek (dobrá víra stavebníka stavby, rozsah horizontálního přesahu stavby, existence stavby v úrovni zemského povrchu) část pozemku pod trvalou stavbou zřízenou na vlastním pozemku zasahující malou částí na cizí pozemek, stane vlastnictvím vlastníka stavby;
 8. z pohledu četnosti uplatnění by asi na prvním místě, tedy jako výjimka nejčastější, mělo být (nepřesně) uvedeno **bytové vlastnictví**, tedy vlastnictví jednotlivých relativně ucelených či uzavřených částí domu, tzv. bytových nebo nebytových jednotek (v angličtině je užíván pojem „unit“), které představuje celoevropský, resp. celosvětový fenomén; v českém OZ je bytové spoluvlastnictví upraveno v ustanoveních § 1158 a násl. OZ;
 9. **právo stavby** upravené v ustanoveních § 1240 až 1256 OZ; a konečně
 10. **stavby podle ustanovení § 3055 odst. 1 OZ**, tj. stavby spojené ze zemí pevným základem, které nebyly podle předpisů účinných před OZ součástí pozemku, na němž jsou postavené a ke dni nabytí OZ byly ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku; totéž platí i pro stavby ve spoluvlastnictví několika osob, z nichž pouze některá je vlastníkem, nebo některé jsou spoluvlastníky pozemku; toto ustanovení je nutno posuzovat jako temporální, neboť stavby se nestaly a nestanou součástí pozemku pouze do okamžiku splnutí vlastníků (např. uplatněním předkupního práva) v téže osobě (totožných osobách); poté stavba přestane být samostatnou věcí v právním smyslu slova a stane se součástí pozemku zcela v duchu zásady *superficies solo cedit*.

2.1.8 Shrnutí

Závěrem lze shrnout, že zásada *superficies solo cedit* (a *accessio* ve všech jejích podobách jako její důsledek) byla **projevem římského pojetí vlastnického práva** jako absolutního všeobecného a neomezeného oprávnění spočívajícího ve svobodě vlastníkovy vůle nakládat s věcí jako se svou, výlučného ve smyslu vyloučení kohokoli z působení na věc, přímého a úplného panství nad věcí – nejširšího myslitelného práva k věci, s níž může vlastník zcela libovolně nakládat¹³². Přesto si reálný život již v době starého Říma vynutil podstatný zásah do takto jedinečně koncipovaného oprávnění **formováním výjimky** z uvedené zásady.

Je téměř s podivem, že ačkoli se např. chápání a pojetí samotného vlastnického práva od doby římské do dneška (napříč právními kulturami i právními řády) výrazně proměnilo¹³³, zásada *superficies solo cedit* zůstává nedílnou součástí v podstatě všech právních řádů založených na římském právu či jím inspirovaných. Je v nich trvale a pevně zakořeněná a navzdory četným pokusům o její limitaci či dokonce úplné vymýcení, přetrvala, a je sama o sobě, resp. její důsledky, stále předmětem studia a vědeckého zkoumání.

Mělo by i ve věci superficiální zásady dojít k obdobnému posunu v právním pojetí jako tomu bylo u vlastnického práva? Je nepochybné, že vznik zásady *superficies solo cedit* byl spojen se zcela odlišnou situací týkající se staveb, resp. jejich kvality: počátky zásady sahají do doby, kdy se stavěly budovy ze dřeva, které bychom dnes nejspíše označili pojmem bouda či chatrč. Proto se mi zdá být naprosto legitimní otázka, zda se má superficiální zásada ve své ryzí podobě uplatňovat i nyní, v době, kdy se realizují stavby kvalitativně naprosto odlišné: mnohapatrové mrakodrapy, luxusní hotely, jaderné elektrárny, aj., u nichž náklady na výstavbu velmi pravděpodobně mnohonásobně převyšují tržní hodnotu pozemku, na němž jsou vybudovány. Hodnota staveb se zvyšuje nejen spolu se zvyšující se kvalitou materiálů, ze kterých jsou stavěny, ale v posledních desetiletích zejména v souvislosti s jejich stále vyšším, sofistikovanějším a nákladnějším vnitřním vybavením. Přesto si troufám tvrdit, že žádná z uvedených staveb by nebyla právě touto stavbou, kdyby byla postavena jinde,

¹³² BARTOŠEK Milan, *Encyklopedie římského práva*, 2. přepracované vydání, Praha: Nakladatelství Akademie věd České republiky, 1994, ISBN 80-200-0243-X, str. 96 – 97

¹³³ Počínaje teorií právního panství, přes přirozenoprávní teorii a teorii neomezenosti vlastnictví až po současné nejčastější pojetí vlastnictví jako sociální funkce (blíže např. PAVLÍČEK Václav a kol., *Ústavní právo a státověda, II. díl, Ústavní právo České republiky, část 2.*, Praha: Linde Praha, a. s. – Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2004, ISBN 80-7201-472-2, str. 102 – 112)

na odlišném místě, tedy na odlišném pozemku, neboť právě místo je to, co každou stavbu činí naprosto jedinečnou, neboť to je to jediné, co u žádné stavby nelze změnit¹³⁴, tedy to, co podle mého názoru v konečném důsledku určuje hodnotu stavby jako takové. Odpověď na otázku, zda by hodnota bytu v newyorském mrakodrapu na Páté Avenue či londýnském domě na Belgrave Square byla totožná, kdyby mrakodrap či dům stál, řekněme – *ad absurdum* – v poušti či tundře, je nasnadě: nikoliv.

I přes přijatou pozitivněprávní úpravu obsaženou v OZ zajisté nadále existují jak názory zásadu obhajující, tak zavrhuující, a to jak bez, tak s patřičným odůvodněním. Je zcela nepochybné, že oba názory pramení především z toho, že v naší zemi došlo v určité době k zavržení zásady. Pokud by se tak totiž nestalo, lze stěží předpokládat, že by zásada vzbudila ve veřejnosti (spíše odborné, než laické) tak velkou pozornost, jako se tomu stalo v Čechách v posledních letech. Spíše lze dovodit, že zásada by i nadále byla považována za samozřejmou součást právního řádu.

V souvislosti se superficiální zásadou mě dokonce napadla myšlenka, že stát, který ve svém právním řádu tuto zásadu neuplatňuje, není státem právním¹³⁵. Vzápětí jsem však tuto myšlenku odsoudila jako příliš troufalé a neopodstatněné zjednodušení věci, neboť je-li superficiální zásada, jak bylo uvedeno výše, pouze jedním z možných vztahů mezi pozemkem a stavbou¹³⁶, nelze k tomu takto přistupovat. Nebudu zastírat, že moje pozice se jednoznačně nachází v poli příznivců superficiální zásady, a to z důvodů založených zejména na historické tradici a skutečnosti, že stavba bez pozemku nemůže fakticky existovat, zatímco existenci pozemku beze stavby nic nebrání. Superficiální zásada však pro mě představuje cosi víc: je jako zásada soukromého práva symbolem principu právní jistoty, tedy jednou ze základních premis fungování právního státu. Existence zásady a její úprava v právním řádu znamenají – pod podmínkou, že si ji společnost osvojí – určitost, jistotu a nezpochybnitelnost právních vztahů k nemovitostem jako významným hospodářským hodnotám neoddělitelně spojeným s teritoriem státu¹³⁷.

A právě otázka **osvojení si zásady**, resp. otázka, zda si je česká – obecná i právníká – veřejnost skutečně vědoma změny, kterou návrat superficiální zásady do

¹³⁴ Vše ostatní, ve smyslu vybavení či kvality stavby, lze „napravit“ např. rekonstrukcí stavby

¹³⁵ SRBOVÁ Alena, *Vlastnictví pozemku a stavby v evropském kontextu*, přednáška přednesená na PF UK v Praze dne 31. 10. 2014 v rámci konference Právní stát a mechanismy jeho ochrany v Evropě – česká perspektiva; 2. panel: Soukromoprávní a procesní garance ochrany právního státu a EU (anglická verze pod názvem „*Ownership of land and structure in the European context*“ aktuálně v tisku)

¹³⁶ DVOŘÁK Jan, ZOULÍK František, opus cit. sub 21, str. 564

¹³⁷ SRBOVÁ Alena, opus cit. sub 135

právního řádu představuje, a je-li na ní její právní vědomí připraveno¹³⁸, se zdá být v současné době podstatnou. Troufám si tvrdit, že v českých zemích již není praktikujícího právníka, který by „vyrostl“ na zásadě *superficies solo cedit*, bude tedy na (nás) všech sžít se s ní, stejně jako s jejími důsledky. Některé zkušenosti naznačují, že cesta nebude zdaleka snadná.

2.2 Pojem práva stavby a jeho právní povaha

Právo stavby jako věcné právo k věci cizí (*ius in re aliena*) znal český právní řád v období mezi lety 1912 a 1964, v době od přijetí Zákona o stavebním právu až do přijetí OZ 1964. V porovnání s počátkem institutu v českém prostředí upravil francouzský právní řád institut práva stavby (*bail à construction*) relativně pozdě, až v roce 1964, tedy v jistém smyslu slova symbolicky v tomtéž roce, ve kterém obdobný institut v českém prostředí zanikl.

Jelikož lze v právních úpravách ve světě identifikovat dvojí odlišné pojetí práva stavby, bude analýza odlišností rovněž součástí této kapitoly.

2.2.1 Pojem a právní povaha práva stavby

OZ definuje právo stavby jako zvláštní věcné právo, a to – jak uvádí důvodová zpráva k OZ – z důvodu nemožnosti omezit právo stavby vztahem jednoho pozemku k druhému (institut nepředpokládá žádný vztah pozemku, k němuž je oprávnění zřízeno, k jinému pozemku), resp. spojením s nějakou konkrétní osobou z důvodu jeho převoditelnosti a dědičnosti¹³⁹. Tím se institut zásadně odlišuje od služebností. Na druhou stranu se však jedná – stejně jako v případě služebností – o **omezení vlastnického práva vlastníka pozemku**, neboť jej postihuje tak, že je povinen něco strpět nebo něčeho se zdržet ve prospěch odlišné osoby (stavebníka). Někteří autoři proto hovoří o právu stavby jako o **věcném právu *sui generis***¹⁴⁰. K tomuto tvrzení se připojují, neboť – jak vyplývá dále z této práce – je toto právo skutečně v mnoha aspektech odlišné od ostatních práv, která právní teorie a doktrína slučuje do skupiny věcných práv k věci cizí z důvodů naplnění určitých společných znaků.

¹³⁸ PETR Pavel, opus cit. sub 33, str. 370

¹³⁹ *Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku*, konsolidovaná verze, str. 325

¹⁴⁰ ZIMA Petr, *Právo stavby*, Praha: C. H. Beck, 2015, ISBN 978-80-7400-566-4, str. 30, s odkazem na BITTNER Ludwig, *Rakouský zákon o právu stavby*, Ad Notam, 1997, ročník 3, č. 4, str. 80 a násl., a judikaturu rakouského Nejvyššího soudního dvora

Podstata práva stavby spočívá v tom, že jako věcné právo s povahou nemovité věci **zatěžuje cizí pozemek** tak, že osoba, jíž toto právo náleží, je oprávněna mít na tomto pozemku nebo pod jeho povrchem stavbu¹⁴¹. Jinými slovy podstatou práva stavby je užití pozemku ve vlastnictví jedné osoby k realizaci stavby druhou osobou, odlišnou od vlastníka pozemku, přičemž tato druhá osoba ke stavbě nabyde dočasně (jakoby) vlastnické právo. Oprávnění může být zřízeno ke stavbě umístěné na povrchu anebo pod povrchem zatíženého pozemku.

Právo stavby je tedy svojí povahou jak v českém, tak ve francouzském právním řádu **dočasným omezením vlastnického práva vlastníka pozemku** (francouzsky označováno jako *bailleur*) k pozemku v jeho vlastnictví a současně zřízením (jakoby) vlastnického práva¹⁴² stavebníka (francouzsky označován jako *preneur*) k vybudovaným stavbám. Vlastník pozemku je přitom povinen předat svůj pozemek na dobu určitou (délka je dána dohodou smluvních stran; v českém právu, v závislosti na právní skutečnosti¹⁴³, kterou bylo právo stavby zřízeno, i zákonem či rozhodnutím orgánu veřejné moci) do užívání stavebníkovi, a to za účelem vybudování nové stavby či užívání stavby již na pozemku existující (§ 1240 odst. 1 OZ, resp. článek L. 251-2 francouzského Stavebního a bytového zákoníku, fr. *Code de la construction et de l'habitation*, dále jen „**CCH**“), resp. za účelem požívání pozemku samotného. K pozemku totiž stavebník získává oprávnění požitelské, které může užít i v podnikatelském smyslu slova (§ 1250 OZ), náleží mu tedy obdobné právo jako pachtýři. Proto lze ve věci požívání pozemku důvodně předpokládat subsidiární použití zákonné úpravy pachtu (§ 2332 a násl. OZ).

V některých právních řádech je povaha práva stavby označována za **dočasné vzdání se principu akcese**. Takové úpravy předpokládají, že vlastnické právo vlastníka k pozemku obsahuje určitou množinu jednotlivých oprávnění, která nejsou na sobě závislá, a proto je možné se některého z nich (např. přírůstku, tj. důsledku superficiální zásady) dočasně vzdát. Jedná se například o úpravu podle občanského zákoníku kanadské provincie Québec¹⁴⁴.

Princip akcese je podrobněji upraven i ve francouzském CC: podle CC je vlastnické právo „*právem užívat a disponovat věcmi neomezeným způsobem za*

¹⁴¹ *Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku*, konsolidovaná verze, str. 325 nebo např. BEZOUŠKA Petr, PIECHOWICZOVÁ Lucie, *Nový občanský zákoník, Nejdůležitější změny*, Olomouc: Nakladatelství ANAG, 2013, ISBN 978-80-7263-819-2, str. 174

¹⁴² Viz § 1250 OZ, resp. článek L. 251-2 CCH

¹⁴³ Právní skutečnosti vedoucí ke zřízení práva stavby v českém právu stanoví § 1243 odst. 1 OZ

¹⁴⁴ Detailněji viz oddíl 2.4.3 této práce

předpokladu, že se nejedná o zákonem zakázané užívání nebo dispozice“ (článek 544 CC¹⁴⁵), přičemž právo vlastnické je (již od doby Velké francouzské revoluce¹⁴⁶) považováno za právo posvátné, a proto může být omezeno jen zákonem. Vlastnické právo opravňuje vlastníka „*ke všemu, co je produktem věci a ke všemu, co je s věcí akcesoricky spojeno, ať přirozeně nebo uměle*“ – což je nazýváno *droit d'accession* (právem akcese; článek 546 CC¹⁴⁷) a vlastnictví pozemku s sebou nese rovněž vlastnictví k tomu, co je nad pozemkem i pod ním (článek 552 CC¹⁴⁸). Článek 553 CC zakládá vyvratitelnou právní domněnku, podle které „*se o všech stavbách, veškeré výsadbě a všech dílech zřízených na pozemku nebo v pozemku předpokládá, že byly zřízeny (vybudovány) vlastníkem na jeho vlastní náklady a náležitosti vlastníkovu pozemku, není-li prokázán opak*“¹⁴⁹. Jedná se tedy o vyvratitelnou právní domněnku.

Francouzská úprava hovoří o *bail à construction* jako o **superficiálním právu**, tedy právu k povrchu, které svěřuje stavebníkovi **věcné nemovitostní právo** (článek L. 251-3 alinea 1 CCH). Z tohoto charakteru či – asi lépe řečeno – z této povahy institutu plyne možnost jej volně zatížit, převést, stejně jako možnost zřídit za účelem výstavby budovy jakožto naplnění základní povinnosti stavebníka nezbytné pasivní služebnosti. Povaha práva je zcela nezávislá na době, na kterou bylo oprávnění sjednáno, stejně jako na vybudování stavby. Během doby trvání práva stavby je stavebník oprávněn jako vlastník k povrchu pozemku a ke všemu, co je na něm. V tom spočívá podstatný důvod, proč institut klade mnoho povinností stavebníkovi a málo omezení vlastníkovu pozemku. Současně je třeba rozumět tomu, že věcné právo

¹⁴⁵ Fr. *Livre II: Des biens et des différentes modifications de la propriété, Titre II: De la propriété, Article 544: La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* – překlad vlastní autorky

¹⁴⁶ Deklarace práv člověka a občana přijatá 26. srpna 1789 francouzským Národním shromážděním definuje vlastnictví jako „*přirozené a nepromlčitelné lidské právo*“ (článek 2; fr. *droit naturel et imprescriptible de l'homme*), které je „*nedotknutelné a posvátné a jehož nikdo nesmí být zbaven než s výjimkou případu, že to vyžaduje legálně zjištěná veřejná nezbytnost a za podmínky, že obdrží spravedlivé a předem dohodnuté odškodnění*“ (článek 17; fr. *inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité*) – překlad vlastní autorky

¹⁴⁷ Fr. *Livre II: Des biens et des différentes modifications de la propriété, Titre II: De la propriété, Article 546: La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle "droit d'accession".* – překlad vlastní autorky

¹⁴⁸ Fr. *Livre II: Des biens et des différentes modifications de la propriété, Titre II: De la propriété, Article 552: La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. (...).*

¹⁴⁹ Fr. *Livre II: Des biens et des différentes modifications de la propriété, Titre II: De la propriété, Article 553: Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé (...).* – překlad vlastní autorky

náležící zhotoviteli stavby – stavebníkovi má výrazně odlišnou hodnotu než je hodnota budov postavených na základě tohoto věcného práva stavby¹⁵⁰.

Francouzská odborná literatura k právní podstatě institutu doplňuje, že *bail à construction* je založen současně na dvou základních protichůdných principech, a to na:

- a) principu oddělení (fr. *dissociation*) vlastnictví půdy a jejího užívání; a současně
- b) principu spojení (fr. *association*) vlastníka a uživatele¹⁵¹.

Jinak řečeno, princip *dissociation* je představován skutečností, že vlastník dočasně opustí své oprávnění užívat, resp. požívat půdu a toto oprávnění „přenechá“ stavebníkovi, přičemž tento disociační princip přetrvává v povinnosti uživatele, resp. poživatele postavit a udržovat stavby vybudované na pozemku vlastníka, který z nich bude po uplynutí sjednaného času profitovat. Princip *association* je pak naplněn v tom, že vlastníkovi nejsou kladeny žádné překážky užívat půdu např. jako společník společnosti, která jako stavebník realizuje stavbu na zatíženém pozemku.

Určitý, nikoli však zásadní rozdíl mezi českým a francouzským pojetím práva stavby může pramenit ze skutečnosti, že zatímco česká právní úprava (a nejen v případě práva stavby) tak nečiní, francouzská odborná literatura klade rovnítko mezi pojmy „právo stavby“ a „smlouva o zřízení práva stavby“.¹⁵²

2.2.2 Právo stavby a právo k povrchu

Podstatou práva stavby je – jak již bylo a podrobně bude dále rozvedeno v této práci – stavba ve vlastnictví jedné osoby postavená na pozemku náležejícím vlastnický druhý osobě; zkráceně řečeno se jedná o tzv. stavbu na cizím pozemku. Ve věci stavby na cizím pozemku lze v právních řádech evropských i mimoevropských zemí

¹⁵⁰ Rozsudek Kasačního soudu (Cass. 31 civ.) ze dne 17. 7. 1997, Sté Intercoop c/cne de Bàs Guilbume ~ Defrénois 1997 art, 56703 p. 1418 n' 152

¹⁵¹ FABRE Carine, *La vente du terrain au preneur en fin de bail à construction (aspects juridiques, administratifs et fiscaux)*, Mémoire pour le DESS Droit de l'urbanisme, de la construction et de l'aménagement, 1997 – 1998, Université de droit, d'économie et de sciences, d'Aix Marseille, Faculté de droit et de sciences politiques, d'Aix Marseille, dostupné z <http://www.gridauh.fr/theses-et-memoires/theses-et-memoires-en-ligne/memoires-de-3eme-cycle/la-vente-du-terrain-au-preneur-en-fin-de-bail-a-construction-aspects-juridiques-administratifs-et-fiscaux-1998/>, str. 7

¹⁵² Např. TIXIER Jean-Luc, opus cit. sub 15, str. 4 (odst. č. 7), str. 35 (odst. č. 58), str. 42 (odst. č. 75), str. 60 (odst. č. 101), aj., obdobně opus cit. sub 151, str. 6 (uvádějící doslova „*bail à construction, nouveau contrat de droit privé*“ neboli „právo stavby, nová smlouva soukromého práva“) anebo *Guide outil, Observatoire de l'Habitat, Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise*, AT HLM PACA & Corse, strana první, dostupné např. z http://www.agam.org/fileadmin/ressources/agam.org/etudes/HABITAT/observatoire_habitat/pdf/1_4_Bail_%C3%93_construction_novembre_2009.pdf

identifikovat v zásadě dvě základní koncepce, které jsem si, z důvodu nedostatku teoretických zdrojů, dovolila pro účely této práce nazvat:

- a) „*konceptí práva stavby*“; a
- b) „*konceptí práva k povrchu*“.¹⁵³

Zásadní rozdíl obou koncepcí spočívá v předmětu (ve smyslu věci v právním smyslu) vlastnického práva: v případě *koncepte práva stavby* je **výhradním předmětem vlastnického práva** jedné jediné osoby pozemek jako celek, přičemž druhá osoba (jakoby vlastník stavby postavené na předmětném pozemku) je na základě „pouhého“ věcného práva k cizí věci oprávněna tuto cizí věc (pozemek) užívat a požívat. Naproti tomu *koncepte práva k povrchu* spočívá ve **vlastnickém oprávnění dvou osob k jednomu a témuž předmětu** – pozemku, a to ve vlastnickém právu:

- (i) jedné osoby k povrchu pozemku; a
- (ii) druhé osoby ke všemu, co tvoří pozemek s výjimkou jeho povrchu.

Pro účely vysvětlení *koncepte práva k povrchu* užití úpravy tohoto institutu v občanském zákoníku kanadské provincie Québec (dále jen „*Québecký OZ*“), jehož komentované vydání¹⁵⁴ se mi pro účel vysvětlení jeví být nejvhodnějším. Dle québecké úpravy je právo k povrchu jedním ze způsobů vlastnického práva¹⁵⁵, přičemž je svojí povahou **plnoprávným vlastnickým právem**, neboť zahrnuje všechny jeho atributy: *ius fruendi*, *ius abutendi* i *ius utendi*¹⁵⁶. Není tedy jakýmsi pouhým rozdělením vlastnického práva, ale úplným vlastnickým právem k nemovitosti, a ten, jemuž toto právo svědčí, je výhradním vlastníkem¹⁵⁷. Toto vlastnické právo je věcným právem, jehož předmětem je povrch pozemku náležející odlišné osobě než zbytek pozemku¹⁵⁸.

¹⁵³ Pojmenování obou koncepcí je založeno na české úpravě práva stavby v OZ a úpravě práva k povrchu v účinném občanském zákoníku kanadské provincie Québec

¹⁵⁴ BAUDOIN Jean-Louis., RENAUD Yvon, *Code civil du Québec annoté*, Tome 1 (Knihy 1 až 4; články 1 až 1370), 6. vydání, resp. 16. vydání, vydavatelství Wilson & Lafleur Limitée, 40, rue Notre Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1B9, 2003, resp. 2013 (str. 1339 – 1348 a 1392 – 1428, resp. 1291 a 1390 – 1399), ISBN 2-89127-588-8, resp. 978-2-89689-131-3; detailněji viz oddíl 2.4.3 této práce

¹⁵⁵ Viz ustanovení článku 1009 Québeckého OZ

¹⁵⁶ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1391 s odvoláním na rozsudek ve věci Damato vs. Colletterte (C. S. 1950-06-04), SOQUIJ AZ-50303765 (950), C. S. 414, příp. Cloutier vs. Cloutier (B. R. 1951-06-26), SOQUIJ AZ-50303771 (1951), B. R. 521 nebo Morrissette vs. Cle d'assurance Province-unies (C. S. 1972-06-05), SOQUIJ AZ- 73021024, C. S. 102

¹⁵⁷ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1394 s odvoláním na rozsudek ve věci Gulf Power Co. vs. Habitat mon pays Inc. (C. A. 1978-07-10), SOQUIJ AZ- 78011175, J. E. 78-673

¹⁵⁸ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1391 s odvoláním na rozsudek ve věci Léveillé vs. Caisse populaire Desjardins des de Ste-Anne-des-Plaines (C. S. 1994-04-08), SOQUIJ AZ-94021264, J. E. 94-713 (1994), R. D. I. 255, EVB 1994-84342

Jedná se o rozdělení předmětu vlastnického práva, tj. rozdělení pozemku¹⁵⁹ na (i) jeho povrch a (ii) vše pod jeho povrchem. Vlastníkovi povrchu (superficiáři) pak náleží vlastnické oprávnění k povrchu (resp. k tomu, co je nad povrchem) a oprávnění užívat / požívat vše pod povrchem pozemku, zatímco vlastníkovi pozemku náleží (pouze) vlastnické právo k pozemku kromě jeho povrchu. Oběma vlastníkům tedy náleží vlastnické právo vztahující se k odlišnému předmětu¹⁶⁰, a to nejen dočasně, ale dokonce i trvale, na dobu neurčitou, nijak neomezenou.

Starší občanský zákoník provincie Québec¹⁶¹ uváděl nejen, že vlastnické právo k půdě zahrnuje – stejně jako v účinné úpravě – vlastnictví jak k prostoru nad povrchem země, tak k prostoru pod jejím povrchem (článek 414 odst. 1), ale ve vztahu k prostoru nad zemí výslovně uváděl, že vlastník mohl v tomto prostoru realizovat jakoukoli výsadbu či stavbu, kterou považoval za vhodnou, a to s výjimkami vyhrazenými služebnostem (článek 414 odst. 2) a ve vztahu k podzemí byl vlastník dokonce oprávněn provádět jakékoli vhodné stavební a výkopové práce a brát užitky, které mu podzemí poskytovalo, s výjimkami vyplývajícími z právních předpisů či nařízení¹⁶² týkajících se důlních děl a zákonů vztahujících se k činnosti policie (článek 414 odst. 2).

Domněnka, že vlastnictví k půdě obnáší jak vlastnictví k prostoru nad zemí, tak k prostoru pod zemí, jak stanoví Québecký OZ v ustanovení článku 951¹⁶³, byla ve starší právní úpravě a je i dnes domněnkou vyvratitelnou, a tedy mohla a může být vyvrácena důkazem opaku¹⁶⁴ – existují-li prokazatelně dva odlišní vlastníci k témuž pozemku, tvrzení zákona neplatí. K rozdělení předmětu vlastnictví québecká judikatura uvádí, že „*k tomu, aby mohlo existovat právo k povrchu, musejí existovat k témuž pozemku dvě oprávnění nad sebou*“¹⁶⁵. K odlišení obou předmětů pak užívá Québecký OZ i dva odlišné výrazy – pro pozemek obecně pojem „*fonds*“, pro vše pod

¹⁵⁹ Viz ustanovení článku 1110 Québeckého OZ

¹⁶⁰ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1395 s odvoláním na Komentář kanadského Ministerstva spravedlnosti k ustanovení článku 1112 Québeckého OZ

¹⁶¹ Tzv. Občanský zákoník Dolní Kanady (Fr. *Code civil du Bas-Canada*) přijatý kanadským zákonodárným shromážděním v roce 1865, účinný od 1. 8. 1866

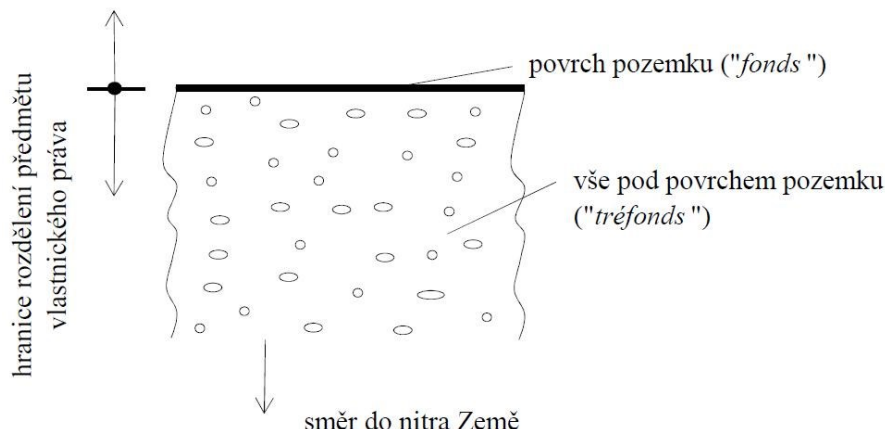
¹⁶² Fr. *lois et règlements*

¹⁶³ Fr. *La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous.*, angl. *Ownership of the soil carries with it ownership of what is above and what is below the surface.*

¹⁶⁴ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1392 s odvoláním na rozsudek ve věci Morin vs. Grégoire, (C. S. 1967-01-04), (1969) 15 R. D. Mc Gill 103, (1969) C. de D. 379

¹⁶⁵ Fr. „*Pour qu'un droit de superficie puisse exister, deux droits doivent être superposer sur un même fonds.*“ – viz BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1392 s odvoláním na rozsudek ve věci Piché vs. Centre de viandes Campbell, Inc., (C.S., 1980-05-28), AOQUIJ AZ-80021285, J. E. 80-558, [1980] C. S. 537

povrchem pozemku pak pojem „*tréfonds*“¹⁶⁶. Graficky by bylo možné toto rozdělení předmětu vlastnického práva podle québeckého modelu vyjádřit asi takto:



Obrázek č. 1 – Rozdělení předmětu vlastnického práva podle Québeckého OZ

(zdroj: vlastní autorky)

Uvedená vyvratitelná domněnka odpovídá právní úpravě obsažené v ustanovení článku 552 francouzského CC a, jak bylo uvedeno výše v této práci, a naznačuje vliv francouzské napoleonské úpravy na québecký zákoník.

Koncepce práva stavby obdobné rozdělení předmětu vlastnického práva nezná. Stanoví (česká úprava v OZ), že osoba z práva stavby oprávněná (stavebník) má totožná práva jako vlastník co do stavby vyhovující právu stavby (rozumějme toho, co je nad povrchem pozemku), zatímco ve vztahu k pozemku zatíženému právem stavby má totožná práva jako uživatel, resp. poživatel (§ 1250 OZ). V případě *koncepce práva stavby* tedy (na rozdíl od *koncepce práva k povrchu*) vlastník pozemku nepostupuje či jinak řečeno nepřenechává zřízením práva stavby druhé osobě vlastnické právo k části předmětu svého vlastnictví (k povrchu pozemku), ale pouze této druhé osobě umožňuje dočasně užívat a požívat jediný – oběma osobám společný – předmět vlastnictví.

Podle mých zjištění se v **evropském právu uplatňují obě koncepce** či alespoň některé významné prvky obou koncepcí, u konkrétního institutu je však třeba důsledně odlišovat jeho pojmenování od jeho podřazení pod jednu či druhou koncepci: mnohdy

¹⁶⁶ V anglické verzi Québeckého OZ je užíván pojem „*subsoil*“ (překládán jako „spodní půda, spodina, půdní podloží“ – např. HAIŠ Karel, HODEK Břetislav, *Velký anglicko-český slovník, III. díl, N – S*, Praha: Academia, nakladatelství ČSAV, 1992, ISBN 80-200-00674, str. 830); francouzský pojem *tréfonds* je v podstatě nemožné nalézt v moderních francouzsko-českých slovnících, k dokreslení jsem proto užila francouzsko-českého slovníku z konce 19. století: „vlastnictví (půdy) podzemní“; pojem *le fonds et le tréfonds* pak tento slovník překládá jako „pozemek s plným právem na vše, co jest pod ním“ – viz HERZER Jan, IBL Čeněk, *Slovník francouzsko-český, Oddělení II., H – Z*, nakladatelství J. Otty v Praze, 1896, str. 995

totiž institut nazvaný „právo k povrchu“ vykazuje výhradně znaky *koncepce práva stavby*. Francouzská úprava, jejíž analýza je předmětem této práce, zcela bez jakýchkoli pochyb nenaplnuje znaky *koncepce práva k povrchu* ve smyslu kanadském, tj. rozdělení předmětu vlastnického práva; předmět vlastnického práva je podle francouzské úpravy zcela nedotčen, „oddělení“ spočívá pouze v tom, že jeden subjekt práva půdu vlastní, zatímco druhý subjekt práva totožnou půdu užívá / požívá. Francouzská koncepce *bail à construction* tak naplňuje znaky *koncepce práva stavby*, neboť její podstatou není dělení předmětu vlastnického oprávnění, ale „pouhé“ užívání / požívání pozemku odlišnou osobou, než která je jeho vlastníkem.

2.3 Postavení práva stavby v právním řádu

Je zcela zřejmé, že institut práva stavby, případně jeho obdoby (včetně institutu, který jsem nazvala *koncepce práva k povrchu*) není institutem výlučně českým. Ba naopak. S ohledem na nedělitelnost institutu od superficiální zásady (zejména v případě *koncepce práva stavby*) je uplatňován v podstatě ve všech **právních řádech založených na římskoprávních základech**, resp. uznávajících tuto starořímskou zásadu (a s ní spojené nabývání vlastnictví formou *accessio*, resp. *inaedificatio*). Jak bude uvedeno dále, je institut práva stavby či jemu obdobný s jistými výhradami obsažen v právním řádu anglickém (*building lease*), bez jakýchkoli výhrad pak v právním řádu německém (*Erbbaurecht*), rakouském či švýcarském (*Baurecht*), v již zmíněném právním řádu francouzském (*bail à construction*), španělském (*derecho de superficie*), belgickém¹⁶⁷, nizozemském, lucemburském, italském či litevském (*superficies*), norském (v angličtině *ground lease*) anebo polském (*prawo użytkowania wieczystego*), dále i v právní úpravě brazilské (*direito a superficies*), louisianské či québecké (*superficies*), stejně jako v úpravě turecké, indonéské, thaiské nebo japonské¹⁶⁸ aj. Je tedy zřejmé, že se jedná jak o země evropské, tak mimoevropské, a to země spadající do tzv. kontinentálního systému práva, stejně jako do systému práva anglosaského, resp. založeného na *common law* (byť v některých těchto zemích je existence institutu práva stavby důsledkem tamního vlivu práva kontinentálního).

¹⁶⁷ Vlámsky *opstalrecht*

¹⁶⁸ ZIMA Petr, opus cit. sub 140, str. 18

2.3.1 Právo stavby v kontinentálním a angloamerickém právním řádu

Právo stavby je **institutem typickým pro právní řády kontinentálního systému práva**, neboť je, jak již bylo výše uvedeno, neodmyslitelně spjata s římskoprávní vzdělaností a římskou zásadou *superficies solo cedit*. To vyplývá i z výše uvedené analýzy současného zakotvení superficiální zásady ve vybraných právních řádech Evropy.

Shora v této práci¹⁶⁹ však bylo rovněž naznačeno, že **jisté prvky superficiální zásady** je možné identifikovat **i v právních řádech založených na anglosaském *common law***. Podíváme-li se na tuto problematiku blíže, zjišťujeme, že ačkoli dnešní Velká Británie (zejména Anglie), resp. její část patřila po určitou dobu k římské říši¹⁷⁰, nehrálo na jejím území římské právo určující roli¹⁷¹ a vývoj práva se od vývoje v kontinentální Evropě podstatně odlišoval. V anglosaském období (od konce vlády Římanů okolo roku 410 do ovládnutí Anglie Normany roku 1066) sice byly vydávány zákoníky¹⁷², později však byl kladen důraz spíše na kontinuitu práva představovanou řešením konkrétních právních situací, tj. právními precedenty (tzv. *case law*), a tak kodexy, jako základní normativní soubory abstraktních předpisů, nezískaly, a tedy neměly a ani k dnešku nemají, v anglickém právu tradici. Zřejmě proto nejen Anglie, ale země angloamerické právní kultury obecně, neopětovaly snahy kontinentální Evropy 17., 18. a 19. století po kodifikaci soukromého práva a nepřipojily se k ní ani v moderní době.

Přesto z tohoto pravidla existují tři výjimky: jedná se o Skotsko, historicky samostatný subjekt mezinárodního práva, jehož panovníci byli velmi úzce vázáni na kontinentální Francii (kupř. královna Marie Stuartovna¹⁷³), které dodnes subsidiárně

¹⁶⁹ Viz oddíl 2.1.6 této práce

¹⁷⁰ Jižní část britských ostrovů; severní hranici římské říše tvořil tzv. Hadriánův val (budovaný cca od roku 122 před Kristem), táhnoucí se od západu na východ napříč celým ostrovem (přibližně v úrovni dnešních měst Carlisle a Newcastle); zbytky valu jsou od roku 1987 zařazeny do Seznamu světového dědictví UNESCO

¹⁷¹ KUKLÍK Jan, *Poodhalené tváře anglického práva*, Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., Plzeň, 2013, ISBN 978-80-7380-441-1, str. 13

¹⁷² Nejstarším známým je zákoník kentského krále Ethelberta I. z počátku 7. stol. – blíže např. KUKLÍK Jan, opus cit. sub 171, str. 14 – 18

¹⁷³ Mary of Stuart, nar. 8. 12. 1542, zemř. 8. 2. 1587 (známá i jako Marie, královna Skotů, nebo Marie I. skotská), jediná legitimní dcera skotského krále Jamese V. (nar. 10. 4. 1512, zemř. 14. 12. 1542), v letech 1559 až 1560 manželka francouzského krále François II. z rodu Valois-Angoulême, matka Jamese VI. skotského (čes. Jakub), který v roce 1603 po smrti bezdětné anglické královny Alžběty I. [nar. 7. 9. 1533, zemř. 24. 3. 1603; sestřenicí jeho matky Marie v prvním stupni, tzv. *once removed* (v angličtině označení skutečnosti, že ač byly sestřenicemi v prvním stupni, věkem je dělila jedna

používá nekodifikované římské právo¹⁷⁴; dále o americký stát Louisiana se silně zakořeněnou „civilistickou“ tradicí v soukromém právu a některých částech trestního práva a konečně o kanadskou provincii Québec. V obou posledně jmenovaných státech náležejících do federativně uspořádaných Spojených států amerických, resp. Kanady, existují občanské zákoníky jako tradice založená původními kolonisty, jimiž byli Francouzi. Aktuálními úpravami práva stavby, resp. obdobnými instituty v americkém státě Louisiana a kanadské provincii Québec se budu detailněji zabývat v samostatných oddílech této práce (viz oddíly 2.4.3 a 2.4.7).

Autoři některých studentských kvalifikačních prací zpracovaných v posledních zhruba sedmi, osmi letech na PF UK v Praze na téma práva stavby (v českém právním prostředí) poměrně odvážně tvrdili, že i v anglosaském *common law* existuje „právní institut obdobný kontinentálnímu právu stavby“¹⁷⁵. Právníká praxe se k tomuto tvrzení připojuje¹⁷⁶, avšak právníká akademická veřejnost se však k této věci staví nepoměrně střízlivěji, resp. opatrněji¹⁷⁷. Ačkoli na první pohled by mohly některé právní instituty *common law* (alespoň) v některých aspektech naplňovat znaky kontinentálního práva stavby, je víceméně nemožné užít pro jejich srovnání běžný postup, tj. komparativní metodu, neboť právní podstata úpravy vlastnických poměrů (zejména ve vztahu k nemovitostem) vykazuje v *common law*, založeném na zcela odlišných východiscích než kontinentální právo, tak výrazné odlišnosti, že srovnání v podstatě neumožňují. Zásadní odlišnost pramení především ze skutečnosti, že právní vztahy k půdě nejsou v Anglii (od počátku) založeny na pojmu vlastnictví, ale na lenních vztazích a jednotlivých druzích držby půdy a dalších právních titulů k ní souhrnně nazývaných *tenures*¹⁷⁸, neboť veškerá půda v Anglii a Walesu vlastnický náleží britské koruně, a tedy institut, který český právní jazyk překládá jako „vlastnictví“ (*fee simple absolute in*

generace)] nastoupil jako James I. na anglický trůn, čímž došlo k definitivnímu spojení původně samostatných království Anglie a Skotska

¹⁷⁴ Blíže např. *Regiam Maiestatem*, The Hagerman Collection of Books Relating to History and Political Sciences, bought with money placed by James J. Hagermann of Class of '61, in the hands of Professor Charles Kendall Adams, in the year of 1883; General Library, University of Michigan, dostupné z <https://books.google.cz>; příp. REID Kenneth, ZIMMERMANN Reinhard, et al., *A History of Private Law in Scotland, I. Introduction and Property*, Oxford University Press, Oxford: Great Clarendon Street, OX 2 6DP, 2000, ISBN 0-19-829941-9; výňatek dostupný z <https://books.google.co.uk>

¹⁷⁵ Např. rigorózní práce autora JUDr. Ondřeje Kličky z dubna roku 2008 pod vedením doc. JUDr. Jiřího Mikeše *Právo stavby* (Katedra občanského práva PF UK v Praze), str. 1

¹⁷⁶ ZIMA Petr, opus cit. sub 140, str. 5

¹⁷⁷ Např. doc. JUDr. Michaela Hendrychová, CSc., Katedra občanského práva PF UK (osobní konzultace na jaře roku 2012)

¹⁷⁸ KUKLÍK Jan, opus cit. sub 171, str. 317

*possession – freehold*¹⁷⁹) je ve své podstatě „pouze“ držbou¹⁸⁰. Proto je velmi obtížné, ne-li přímo nemožné, nalézt v *common law* institut, který by na základě oprávnění, které by odpovídalo kontinentálnímu věcnému právu, umožnil jednomu vlastníkovi (resp. držiteli) postavit budovu na pozemku ve vlastnictví druhého vlastníka (rozumějme držitele) s tím, že budova bude dočasně vlastnictvím prvního z nich.

V jednotlivých znacích, jako např. užívání cizí věci, dlouhodobost (99 let i více), úplata za užívání, příp. i další, by mohl kontinentálnímu právu stavby odpovídat např. anglický institut zvaný *leasehold (term of years absolute)*¹⁸¹, příp. americký zvaný *perpetue lease*¹⁸². Při bližším zkoumání se však ukazuje, že srovnání velmi kulhá, neboť v obou případech se sice jedná o oprávnění dočasně užívat předmětnou nemovitost, jistým způsobem s ní disponovat (např. ji dále podnajmout či zastavit), ale podstatou obou institutů je stále nájem, resp. držba, nikoli vlastnictví, tedy oprávnění osobní, nikoli věcné. Z principu dlouhodobého nájmu vychází také institut *building lease* neboli nájem pozemku za účelem stavby, vycházející zejména z právní úpravy obsažené v zákoně o majetkovém právu (*Law of Property Act* z roku 1925) a v zákoně o registraci pozemků (*Land Registration Act* z roku 2002). Institut umožňuje držiteli pozemku (*freeholder*) přenechat smluvně stavebníkovi (*leaseholder*) pozemek za účelem realizace stavby a jejího dalšího užívání včetně možnosti stavbu pronajmout. I v tomto případě se však jedná o institut založený na osobním právu.

Otázkou tak zůstává, zda by přesto nějaký institut *common law* nemohl více naplňovat znaky kontinentálního práva stavby, jakožto věcného práva k věci cizí, tj. práva zatěžujícího nemovitost jednoho vlastníka ve prospěch jiné osoby nebo vlastníka jiné nemovitosti. V anglickém *common law* existuje celá řada věcných břemen¹⁸³, na rozdíl od českého právního řádu, ve vztahu k nim neexistuje *numerus clausus*: je-li soudem uznáno, že určité oprávnění nemovitosti jednoho vlastníka (uživatele) nebo jednoho vlastníka (uživatele) nemovitosti vůči nemovitosti jiného vlastníka (uživatele)

¹⁷⁹ CHROMÁ Marta, *Anglicko-český právní slovník* (English Czech Law Dictionary), str. 134, resp. str. 141

¹⁸⁰ O čemž do jisté míry svědčí doslovný překlad pojmu (*free* = svobodná, *hold* = držba); zákonem *Tenures Abolition Act 1660* (čes. Zákon o zrušení držby z roku 1660, jehož část byla účinným předpisem až do roku 2010) byly všechny v té době existující feudální formy držby půdy přeměněny na formu *fee simple* [předchozí formy byly členěny na (1) vojenské – *by barony (per baroniam)*, *by castle-guard*, *by knight-service*, *by scutage*, (2) nevojenské – *by copyhold*, *by fee-farm*, *by frankalmoinage*, *Quit-rent*, *by serjeanty*, *by socage*, a (3) nezařazené – *curtesy tenure*, *fee simple*, *free burgage*, *gavelkind*, *in alodiu*, *in paragio*, *tenant-at-will*; dostupný z <http://www.legislation.gov.uk/aep/Cha2/12/24/contents>

¹⁸¹ *Lease* = pro/nájem, *hold* = držba

¹⁸² V doslovném překladu *perpetue* = stálý, *lease* = nájem

¹⁸³ Angl. *easement*

naplňuje čtyři pravidla pro uznání existence věcného břemene, jak je stanoví (ve smyslu precedentu) rozsudek ve věci *Ellenborough Park* z roku 1956, může soud přiznat vznik věcného břemene judikaturou dosud neuznaného¹⁸⁴. Těmito pravidly jsou:

- (i) existence panující nemovitosti a služebné nemovitosti;
- (ii) odlišnost vlastníků panující a služebné nemovitosti;
- (iii) věcné břemeno musí být zřízeno ve prospěch panující nemovitosti; a
- (iv) nárokové právo musí být schopno tvořit předmět oprávnění.

S ohledem na takto nastavená pravidla docházím k závěru, že jejich uplatnění pro případ institutu obdobného právu stavby v systému *common law* není možné především proto, že – stejně jako v případě „kontinentálních“ věcných břemen – není možné dovést vzájemný vztah dvou pozemků a nejsou tedy naplněna zejména pravidla uvedená pod body (i) a (ii) výše uvedeného precedentního rozsudku.

2.3.2 Právo stavby jako institut soukromého i veřejného práva

V současné době je právo stavby obecně chápáno jako **institut soukromoprávní**, tedy jako institut občanského práva (svědčí o tom zejména jeho zařazení do nového českého soukromoprávního kodexu, ale rovněž katedra PF UK, na které svoji disertační práci píše).

V počátcích jeho právní úpravy v českých zemích však – zejména podle úpravy obsažené v zákoně č. 86/1912 ř. z. – bylo chápáno jako **institut veřejnoprávní**. To vyplývá ze znění § 2 uvedeného zákona, podle něhož „*stavební právo může být založeno toliko na pozemcích státu, některé země, některého okresu, některé obce nebo některého veřejného fondu. Kostely, obročí¹⁸⁵, církevní ústavy nebo společenstva a obecně prospěšné ústavy nebo sdružení mohou zakládati stavební právo na svých pozemcích, když jest v tom kterém případě zjištěno výrokem politického zemského úřadu, že toto založení odpovídá veřejnému zájmu*“. Podle této úpravy tedy bylo právo stavby řazeno do odvětví práva správního a mohla je zřídit výhradně veřejnoprávní

¹⁸⁴ MACKENZIE Judith-Anne, PHILLIPS Mary, *Textbook on Land Law*, 14th edition, Oxford University Press, Oxford: Great Clarendon Street, OX 2 6DP, 2012, ISBN 978-0-19-969927-8, str. 476

¹⁸⁵ Obročí (dobrodiní, laskavost, lat. "*beneficium*") ve smyslu právnické osoby (pojem z církevního práva): právnická osoba zřízená církevní autoritou, sestávající z úřadu, majetku a užitků plynoucích z majetku spojeného s úřadem (převzato z: MERRELL Jan, *Malý bohovědný slovník*, Česká katolická charita, Praha 1963); právní úprava obročí jako právnické osoby byla upravena v páté části III. knihy *Codex Iuris Canonici* z roku 1917 "Obročí a ostatní nesborové církevní ústavy" v c. 1409 a násl. – viz CZERNIN Jan, *Majetková práva obročí, záduší a kostelů v minulosti a jejich transformace dnes*, Revue pro církevní právo, č. 6/1997, dostupné z <http://spcp.prf.cuni.cz/1-10/czernin.htm>

korporace (jako vlastník pozemku), resp. další subjekty se souhlasem, avšak výhradně ve veřejném zájmu.

Ačkoli by si problematika pojmu „veřejný zájem“ zajisté vyžádala rozsáhlejší studii, pro účely této práce se pokusím alespoň o jeho rámcovou definici. Pojmy „veřejný zájem“, příp. „obecný zájem“ se v právních předpisech vyskytují poměrně často¹⁸⁶, legální definici alespoň jednoho z nich bychom v nich však hledali marně; proto k jejich vymezení užiji judikaturu: ÚS ČR¹⁸⁷ uvádí, že „*jako zájem veřejný nelze označit každý kolektivní zájem*“ a že „*pojmem „veřejný zájem“ je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem*“¹⁸⁸. ÚS ČR rovněž judikoval, že je nepřípustné normovat veřejný zájem zákonem, tedy aby zákonodárce přímo v zákoně sám určil, co je nebo není veřejným zájmem, a to z důvodu protiústavnosti takové zákonné úpravy¹⁸⁹. Považuji za nezbytné dodat, že pojmy „veřejný zájem“ a „obecný zájem“ mohou, ale nemusí, být chápány jako synonyma, a pro úplnost uvádím, že za zájem soukromý pak lze považovat každý zájem, který neodpovídá výše uvedenému vymezení zájmu veřejného.

Zcela opačný přístup zvolil francouzský zákonodárce, když *bail à construction* podle původní francouzské úpravy dle zákona č. 64-1247 z 16. prosince 1964 mohl být zřízen pouze osobami soukromého práva. Toto omezení bylo ve Francii zrušeno v roce 1985¹⁹⁰. Přesto, anebo právě proto, zejména pro vyloučení pochybností, účinná

¹⁸⁶ Např. Listina používá oba pojmy v článku 11 odst. 2, 3 a 4 jako důvody pro omezení vlastnického práva, zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě v § 3 odst. 1 připouští vyvlastnění pouze pro účel stanovený zvláštním zákonem a jen pokud veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného

¹⁸⁷ Např. v nálezu I. ÚS ČR 198/95

¹⁸⁸ Ústavní soud se v odůvodnění nálezu v této věci odvolává např. na publikaci F. A. Hayeka „*Právo, zákonodárství a svoboda*“, II. díl, str. 14 (Academia, Praha 1991): „*Často se mylně naznačuje, že všechny kolektivní zájmy jsou obecnými zájmy společnosti; avšak v mnoha případech může být uspokojování kolektivních zájmů jistých skupin s obecnými zájmy společnosti v naprostém rozporu. Celé dějiny vývoje demokratických institucí jsou dějinami boje za to, aby se jednotlivým skupinám zabránilo ve zneužití vlády ve prospěch kolektivních zájmů těchto skupin.*“

¹⁸⁹ Sp. zn. Pl. ÚS ČR 24/04 [náleze ze dne 28. 6. 2005 (N 130/37 Sb. NU 641; 327/2005 Sb.) ve věci napadeného ustanovení § 3a zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, v němž ÚS ČR své rozhodnutí odůvodnil, mimo jiné, tím, že je „*veřejný zájem v konkrétní věci zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměrování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek a z odůvodnění rozhodnutí, jehož ústředním bodem je otázka existence veřejného zájmu, pak musí zřetelně vyplynout, proč veřejný zájem převážil nad řadou soukromých, partikulárních zájmů. Veřejný zájem je třeba nalézt v procesu rozhodování o určité otázce (typicky např. o vyvlastňování), a nelze jej v konkrétní věci a priori stanovit. Z těchto důvodů je zjišťování veřejného zájmu v konkrétním případě typicky pravomocí moci výkonné, a nikoliv zákonodárné.*“, příp. náleze ÚS ČR ze dne 17. 3. 2009, publikovaný pod č. 124/2009 Sb. ve věci napadeného ustanovení § 1 zákona č. 544/2005 Sb. o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R – 24L letiště Praha Ruzyně

¹⁹⁰ ZIMA Petr, opus cit. sub 140, str. 11

francouzská úprava nadále výslovně uvádí v CCH skutečnost, která jeho ustanovení mají veřejnoprávní povahu (fr. *être d'ordre public*; článek L. 251-8 CCH¹⁹¹).

Přes zařazení institutu práva stavby mezi instituty soukromoprávní, je třeba si uvědomit, že jeho zřízením se oprávněný i povinný stávají subjekty **mnoha práv a povinností vyplývajících z předpisů práva veřejného**: jedná se např. o předpisy práva správního, a to nejen práva stavebního [zejména z titulu povinnosti oprávněné osoby realizovat stavbu v souladu s tzv. stavebními předpisy, tj. zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*Stavební zákon*“) a souvisejícími předpisy, včetně podzákoných], ale např. i ve vztahu k vyvlastnění nebo případným pozemkovým úpravám, dále o předpisy práva finančního, resp. daňového (ve vztahu k daňovým povinnostem jak vlastníka pozemku, tak stavebníka či ocenění práva stavby) a v neposlední řadě tzv. práva katastrálního týkajícího se zápisu samotného institutu do veřejného seznamu – Katastru nemovitostí ČR a jeho případných změn. Předpisy veřejného práva by se uplatnily rovněž v případě soudního vymáhání smluvně sjednaných povinností ze smlouvy o zřízení práva stavby či z důvodu insolvence povinné nebo oprávněné osoby (civilně-procesní předpisy). Úprava práva stavby ve francouzském právním řádu obsažená – jak bude dále konkretizováno – v CCH je rovněž doplněna celou řadou veřejnoprávních souvisejících norem obsažených v různých právních předpisech. Tyto předpisy buď upravují určitou dílčí materii, kterou je třeba vzít v úvahu při smluvním zřízení práva stavby, např. ve vztahu k osobám vlastníka pozemku a stavebníka se jedná o předpis *Code général de la propriété des personnes publiques* (česky Obecný zákoník o vlastnickém právu veřejných osob; dále jen „*CGPPP*“) nebo se jedná o příbuzný institut, jehož úprava může posloužit jako inspirace pro smluvní ustanovení s dispozitivní povahou, např. *Code rural et de la pêche maritime* (česky Zákoník zemědělský a o mořském rybolovu) anebo je předmětem právních předpisů úprava vztahující se k realizaci stavby, např. *Code de l'urbanisme*, *Code urbaine* nebo *Loi d'orientation pour la ville* (česky Zákoník o urbanismu, Městský zákoník, Zákon o zaměření se na město), případně se předpis vztahuje k registraci práva stavby ve veřejném rejstříku, např. *Loi d'orientation foncière* (česky Zákon o zaměření se na pozemky).

¹⁹¹ Fr. *Les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 251-3, ainsi que celles de l'avant dernier alinéa de l'article L. 251-5 sont d'ordre public.*

2.3.3 Věcná práva a věcná práva k věci cizí

Právo stavby se z pohledu právní teorie a systematiky občanského práva řadí mezi **tzv. věcná práva** (lat. *iura in rem*), která tvoří jeho klíčovou část. To platí v podstatě o všech právních řádech, ve kterých institut (či jeho obdoba) existuje. Uvedená kategorie práv je obvykle stavěna do protikladu (jako párová kategorie) k právům obligačním¹⁹², která zavazují a působí výhradně mezi stranami předmětného obligačního právního vztahu (*inter partes*). Proti nim mají věcná práva **tzv. absolutní charakter**, poskytují oprávněnému subjektu tzv. všeobecné, přímé, bezprostřední a výlučné¹⁹³ právní „panství“ nad věcí, působí tedy vůči všem (*erga omnes*). Charakteristickou tak je v první řadě skutečnost, že oprávnění je neodmyslitelně spojeno s věcí a práva a povinnosti subjektů s ním spojené vyplývají nikoli z jejich osobních vlastností, ale výhradně z faktu, že dané osobě náleží právo k určité věci.

Věcná práva se vnitřně dělí do dvou základních, ve své podstatě velmi různorodých, skupin: do jedné se řadí **právo vlastnické a jeho variantní obdoby** (podílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů) neboli věcné právo k věci vlastní¹⁹⁴, zatímco do druhé tzv. **věcná práva k věci cizí**. Nicméně ve francouzské právní praxi se toto členění příliš neužívá. Tradičně se francouzská věcná práva člení na hlavní věcná práva (fr. *droits réels principaux*), která přímo umožňují užívat předmětnou věc (právo vlastnické, služebnosti a dále tzv. *démembrements*¹⁹⁵ odpovídající propůjčení různých vlastnických oprávnění) a vedlejší věcná práva (fr. *droits réel accessoires*) poskytující zajištění na věci (typicky zástavní právo).

Pojem „věcná práva“ by mohl – s ohledem na latinské označení – svádet k domněnce, že je starolatinického původu. Pojem (stejně jako pojem „věcná práva k věci cizí“) však vznikl až v období recepce římského práva abstrakcí společných znaků různých subjektivních občanských práv, jejichž předmětem byla věc¹⁹⁶; je tedy

¹⁹² KNAPPOVÁ Marta, ŠVESTKA Jiří, DVORÁK Jan et al., *Občanské právo hmotné, Díl první: Obecná část, Díl druhý: Věcná práva*, 4. aktualizované a doplněné vydání, Praha: ASPI Publishing, 2005, ISBN 80-7357-128-5, str. 309

¹⁹³ Vlastník nepotřebuje k uplatnění svého práva ničí pomoc ani prostřednictví (přímost) a může vyloučit jakékoli cizí působení na předmětnou věc (výlučnost)

¹⁹⁴ ZUKLÍNOVÁ Michaela, *Věcná práva v kostce*, Praha: Linde Praha, a.s., 2014, ISBN 978-80-7201-946-5, str. 65

¹⁹⁵ Fr. doslova rozdělení, rozkouskování

¹⁹⁶ KNAPPOVÁ Marta, ŠVESTKA Jiří, DVORÁK Jan et al., opus cit. sub 192, str. 309

produktem středověkého zkoumání starořímských právních institutů na severoitalských univerzitách a je spojen zejména s Glossou¹⁹⁷.

Definice pojmu věcných práv ve francouzském právním prostředí náleží výlučně doktríně, neboť pojem není legislativně vymezen. Doktrína věcné právo definuje jako „*právo, které přiznává oprávněnému přímou a bezprostřední moc nad věcí, a to bez nutnosti zprostředkování jakoukoli další osobou*“¹⁹⁸. Ve francouzské právní teorii nicméně panuje jistá nejasnost v tom, zda (věcná) práva uvedená v ustanovení článku 543 francouzského CC¹⁹⁹ znamenají taxativní vymezení věcných práv anebo zda mohou vzniknout i další práva s věcněprávními účinky. Problematika byla řešena nejen soudně²⁰⁰, byla rovněž připravována reforma, která by znamenala taxativnost výčtu jednotlivých věcných práv, která však současně předpokládala vznik tzv. „otevřené kategorie“ *droit de jouissance spéciale* (právo speciálního užívání), v jejímž rámci by byl umožněn vznik práv v zákoně výslovně neuvedených. Teorie dosud nedospěla k definitivnímu názoru a reforma zatím²⁰¹ nebyla přijata. S ohledem na skutečnost, že však mnohé samostatné francouzské zákony jednoznačně hovoří o věcněprávní povaze i u dalších práv (z mnoha jmenuji alespoň touto prací zkoumaný CCH), přikláním se spíše k názoru, že ustanovení článku 543 CC nepředstavuje *numerus clausus* ve vztahu k věcným právům.

Věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*) jsou majetkovými právy, která jsou charakteristická svým objektem – předmětem (jímž není vlastní věc²⁰²), tj. povinností týkající se určité věci, přičemž právo na této věci tzv. „lpí“. Z této charakteristiky vyplývá existence panující nemovitosti (které přísluší určité právo) a zatížené

¹⁹⁷ Blíže např. URFUS Valentin, *Historické základy novodobého práva soukromého, Římskoprávní dědictví a soukromé právo kontinentální Evropy*, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2001, ISBN 80-7179-504-6, str. 14 a násl.

¹⁹⁸ SCHILLER Sophie, *Droit des biens*, 5^e édition, Paris: Editions Dalloz – Cours, 2011, 331 p., ISBN 978-2-247-10896-1, str. 48 (fr. *Un droit réel qui confère à son titulaire un pouvoir direct et immédiat sur une chose, sans passer par l'entremise d'un individu.*)

¹⁹⁹ Fr. *On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre.* (čes. K majetku je možno mít buď vlastnické právo, nebo právo užívání anebo zřízené věcné břemeno.)

²⁰⁰ Např. rozsudek 3. civilního senátu (3e Civ.) Kasačního soudu (Cour de Cassation) ze dne 31. října 2012 (pourvoir n° 11-16.304, Bull. 2012, III, n° 159) odpovídající na otázku: „Můžeme dohodou sjednat jiná věcná práva než ta, která jsou předpokládána zákonem?“ (fr. *Peut-on créer par convention d'autres droits réels que ceux qui sont prévus par la loi ?*), dostupné z https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2012_4571/livre_4_jurisprudence_cour_4599/arrets_rendus_chambres_4604/droit_immobilier_environnement_urbanisme_4607/propriete_26294.html

²⁰¹ Ke dni 24. 7. 2015 nedoznalo znění ustanovení článku 543 změny

²⁰² ZUKLÍNOVÁ Michaela, opus cit. sub 194, str. 65

nemovitosti (které přísluší určitá povinnost). Povinnost se nemění se změnou vlastníka věci, neboť subjekty věcných práv k věci cizí a jim odpovídajících povinností nejsou určeny obligačně, ale reálně vlastnictvím konkrétní věci²⁰³, a to alespoň na jedné straně právního vztahu²⁰⁴. Každý vlastník předmětné věci je tedy povinen totožnou povinností. Lze shrnout, že pro případ, že bylo právo (např. čerpat vodu ze sousedovy studny či průchodu a průjezdu přes sousedův pozemek) zřízeno obligačně, znamená změna subjektu – vlastníka kteréhokoli z pozemků zánik takového obligačního práva, zatímco v případech, kdy právo bylo zřízeno s věcněprávními účinky, přetrvává právní stav i po změně vlastníka.

Věcná práva k věci cizí se od vlastnického práva odlišují v tom, že sice poskytují oprávněnému subjektu bezprostřední právní „**panství**“ nad věcí, avšak toto panství není všeobecné (jako u práva vlastnického), nýbrž pouze **částečné**²⁰⁵. Tato částečnost spočívá v tom, že obsah práv k věci cizí je užší²⁰⁶, jsou jím pouze určitá oprávnění – na rozdíl od práva vlastnického, jehož podstatou (byť je často analyticky definováno jako soubor jednotlivých vyjmenovaných oprávnění subjektu²⁰⁷) je, že není ani součtem, ani souhrnem jakýchkoli dílčích či jednotlivých oprávnění, a že i jakékoli další oprávnění, ve výčtu výslovně neuvedené, je výkonem vlastnického práva²⁰⁸.

S ohledem na význam věcných práv je třeba i právo stavby řadit mezi nejvýznamnější právní instituty, ačkoli by se to – především s vědomím skutečnosti, že v českém právním prostředí nebylo po několik desítek let vůbec upraveno – mohlo zdát pošetilé.

2.3.4 Právo stavby v českém a francouzském právním řádu

Do konce roku 2013 znal český právní řád tři věcná práva k věci cizí a tento počet byl nepřekročitelný (existoval tzv. *numerus clausus*), přičemž jejich výčet byl taxativní: právo odpovídající věcnému břemeni, zástavní (a podzástavní) právo a zadržovací (retenční) právo. Přijetím OZ se do českého právního řádu vrátilo (po téměř

²⁰³ KNAPPOVÁ Marta, ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan et al., opus cit. sub 192, str. 313

²⁰⁴ KNAPPOVÁ Marta, ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan et al., opus cit. sub 192, str. 309; např. osobní služebnosti

²⁰⁵ ELIÁŠ Karel, *Právní povaha věcných práv k věci cizí*, Právník, ročník CL, 2011, č. 3, str. 212

²⁰⁶ TUREČEK Josef a kol., opus cit. sub 37, str. 331

²⁰⁷ Tzv. analytické vymezení vlastnického práva, tj. právo věc držet, užívat, požívat, disponovat s ní, zničit ji či opustit – blíže např. DVOŘÁK Jan, SRBOVÁ Alena, in: ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan, FIALA Josef a kol., *Občanský zákoník, Komentář, Svazek III.*, Wolters Kluwer, a.s., Praha, 2014, ISBN 978-80-7478-546-7, str. 65 – 66

²⁰⁸ DVOŘÁK Jan, SRBOVÁ Alena, opus cit. sub 207, str. 64 – 65

šedesáti letech) čtvrté právo k věci cizí – právo stavby. Taxativnost výčtu věcných práv tím nedoznala změny.

Ve francouzském právním řádu je úprava věcných práv obsažena – stejně jako v českém prostředí – především v občanském zákoníku (CC), a to v knihách druhé nazvané O věcech a různých formách vlastnictví (fr. *Des biens et des différentes modifications de la propriété*) a knize třetí nazvané O jednotlivých způsobech nabývání vlastnického práva – obecná ustanovení (fr. *Des différentes manières dont on acquiert la propriété – dispositions générales*). Kniha druhá CC upravuje věci a vlastnické právo, dále rovněž užívací práva a věcná břemena. Třetí kniha má poněkud specifickou systematiku, alespoň z pohledu českého právního myšlení, neboť zahrnuje nejen tradiční způsoby nabytí vlastnického práva, jakými jsou dědění, dar či prodej nebo koupě, ale i všechny další smlouvy, jako např. nájemní, výpůjčku, úschovu, aj. Třetí kniha CC dále obsahuje i normy upravující smluvní i mimosmluvní odpovědnost a věcná zajištění [která jsou podrobněji rozvedena v knize čtvrté CC – O zajištěních, hlavě druhé (fr. *Des surrétés réelles*)]. Francouzský právní řád kromě této úpravy obsahuje ještě celou řadu dalších samostatných právních předpisů, v nichž jsou upravena věcná práva (fr. *droits réels*), s ohledem na obsah této práce uvádím jako příklady CCH upravující právo stavby (fr. *bail à construction*) a právo obnovy (fr. *bail à réhabilitation*) a Zákoník zemědělský a o mořském rybolovu upravující emphyteutický nájem (fr. *emphyteusis*).

Považuji za potřebné uvést zde ve stručnosti alespoň základní charakteristiku jednotlivých věcných práv k věci cizí, neboť pouze tak je možné na první pohled identifikovat odlišnost zkoumaného institutu práva stavby od ostatních těchto práv.

Práva odpovídající věcným břemenům zahrnují v první řadě služebnosti, pro které je typické, že vlastník zatížená – služebná věc je omezen ve výkonu svého vlastnického práva k věci tak, že je zavázán k pasivnímu jednání spočívajícímu buď ve strpění (*pati*) výkonu cizího oprávnění (např. právo stezky – chůze přes cizí pozemek) anebo ve zdržení se (*omittere, non facere*) určitého jednání, k němuž by jinak byl bez omezení oprávněn (např. omezení možnosti stavebního využití pozemku). Naproti tomu reálná břemena (lat. *onera realia* mající svůj původ v pozdní římské říši v souvislosti s rozšířením institutu kolonátu, na jehož základě byli kolóni, připoutaní k půdě dědičným pachtem – *emphyteusis*, povinni opakovaně plnit vlastníkům předmětných pozemků) jako druhý typ věcných břemen zakládají práva k věci cizí, v jejichž důsledku je vlastník věci povinen poskytovat osobě oprávněné z reálného břemene opakované

plnění, přičemž tato věc takové plnění zajišťuje²⁰⁹. Jde tedy o povinnost konat (*facere*; např. oplotit pozemek).

Účinná česká právní úprava věcných břemen²¹⁰ je obsažena v ustanoveních § 1257 až § 1308 OZ, a je v duchu výše uvedeného členěna na služebnosti (§ 1257 a násl.) a reálná břemena (§ 1303 a násl.), čímž je po dlouhé době odbourána kuriozita spočívající v nerozlišování mezi těmito dvěma instituty²¹¹, jíž se, oproti většině kontinentálních úprav, vyznačoval OZ 1964. Jedná se i nadále o tzv. *numerus clausus*, není tedy možné např. smluvně sjednat jiné právo odpovídající věcnému břemeni než právo uvedené v zákoně (resp. podzákoně předpisu). Ve francouzském CC jsou (v pořadí) nejdříve upravena reálná břemena, a to v ustanoveních článku 578 a násl. (druhá kniha, hlava třetí²¹²), požívání (*usufructus*), užívání a bydlení. Služebnosti jsou upravené v ustanoveních článku 637 a násl. (druhá kniha, hlava čtvrtá²¹³) a jde o služebnosti, které vyplývají z místních poměrů, např. úprava vztahující se k využití vod, oplocení aj., služebnosti založené zákonem, jejichž předmětem je veřejné či komunální užívání, úprava společných zdí – rozhrad či příkopů apod., a konečně služebnosti založené právním jednáním osoby (kapitola první, druhá, resp. třetí²¹⁴) zřízené za účelem užívání staveb (nazývané fr. *urbaines*) nebo pozemků (fr. *rurales*; článek 687 CC), přičemž jejich zřízení nesmí být v rozporu s veřejným zájmem či pořádkem (článek 686 CC).

Zástavní právo slouží k zajištění práva na plnění²¹⁵, resp. pohledávky a jejího příslušenství (nebo budoucí pohledávky a jejího příslušenství), a v případě prodlení dlužníka s plněním povinnosti se zástavní věřitel může domáhat uspokojení z výtěžku

²⁰⁹ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 205, str. 210

²¹⁰ V OZ 1964 byla úprava věcných břemen obsažena v ustanoveních § 151n až § 151p; pocházela až z novelizace OZ 1964 z roku 1991 provedené tzv. velkou novelou (zákon č. 509/1991 Sb.), neboť původní znění OZ 1964 úpravu věcných břemen neobsahoval s poukazem na to, že věcná břemena jsou přežitkem, který socialistické právo nepotřebuje (neboť tak jako tak se vztahy k půdě i nadále řídily ústavněprávně zakotvenou zásadou „*půda patří těm, kdo na ní pracují*“ v duchu úpravy obsažené v článku XII odst. 1 Ústavy Československé republiky z roku 1948)

²¹¹ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 205, str. 209

²¹² Fr. *Livre II: De biens et des différentes modifications de propriété, Titre III De l'usufruit, de l'usage et de l'habitation*

²¹³ Fr. *Livre II: De biens et des différentes modifications de propriété, Titre IV: Des servitudes ou services fonciers*

²¹⁴ Fr. *Chapitre I: Des servitudes qui dérivent de la situation des lieux; Chapitre II: Des servitudes établis par la loi; Chapitre III: Des servitudes établies par le fait de l'homme*

²¹⁵ KNAPPOVÁ Marta, ŠVESTKA Jiří, DVORÁK Jan et al., opus cit. sub 192, str. 439

zpeněžení zástavy²¹⁶. Pro věřitele představuje relativně silný zajišťovací prostředek, který mu poskytuje vysoký stupeň jistoty splnění dluhu. Spolehlivější než zástavní právo k movité věci či pohledávce je bezpochyby zástavní práva k nemovitým věcem (označované jako hypotéka, fr. *hypothèque*), neboť hodnota věci (nemovitosti – pozemku), jíž je dluh zajištěn, nepodléhá výrazným výkyvům, resp. její hodnota kopíruje pohyb hodnot na trhu, a tedy stoupají-li ceny ostatních věcí, nezůstávají nemovitosti pozadu, a naopak. Pro zástavní právo je typická jeho akcesorická povaha, která existenci zástavního práva, resp. jeho vznik a zánik, bezprostředně spojuje se zajišťovanou pohledávkou (§ 1376 OZ). Zástavní právo plní jednak funkci zajišťovací, tj. směřuje dlužníka k tomu, aby splněním své povinnosti zbavil zástavu právního zatížení představovaného zástavním právem, a jednak funkci uhrazovací, jíž je věřiteli poskytnuta jistota, že jeho pohledávka za dlužníkem bude v případě nesplnění povinnosti uhrazena z výtěžku zástavy, tj. uspokojení dosáhne odlišným způsobem, než jak bylo při vzniku pohledávky předpokládáno (předpokládala se úhrada např. formou splátek dlužníkem). Důsledkem věcné povahy zástavního práva je skutečnost, že zástavní právo je právem absolutním, které zástavnímu věřiteli zajišťuje ochranu *erga omnes* (včetně zástavce) pro případ, že by jej ve výkonu jeho práva někdo omezoval či ohrožoval.

V účinném českém OZ je úprava zástavního práva předmětem ustanovení § 1309 až § 1394, přičemž úprava je poněkud propracovanější než v předchozím OZ 1964²¹⁷. Ve francouzském CC je zástavní právo (*hypothèque*) upraveno v knize čtvrté nazvané O zajištěních, části druhé nazvané O věcných zajištěních, pod-části třetí nazvané O zajištěních na nemovitostech, kapitole třetí – O hypotékách, a to v ustanoveních článků 2393 a násl.²¹⁸

Ve vztahu k tématu této práce je uplatnění **zadržovacího (retenčního) práva** prakticky nulové, neboť z povahy věci není možné je užít v případě nemovitých věcí. Jde o faktické uplatnění moci nad věcí, přičemž takové ovládání je u nemovitých věcí vyloučeno. Pro úplnost doplňuji, že zadržovací právo slouží k zajištění splatné peněžitě pohledávky, jejíž existence, resp. titul její existence musí být zadržovatelem prokázán. Zadržovatel totiž, ačkoli je povinen věc vydat, odmítá tak učinit do doby, dokud mu

²¹⁶ KNAPPOVÁ Marta, ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan et al., opus cit. sub 192, str. 440, resp. HEYROVKÝ Leopold, *Dějiny a systém soukromého práva římského*, nakladatelství Otto, spol. s r.o., Knihkupectví University Karlovy, 1921, str. 282

²¹⁷ Ustanovení § 152 a násl. OZ 1964

²¹⁸ Fr. *Livre IV: Des sûretés, Titre II: Des sûretés réelles, Sous-titre III: Des sûretés sur les immeubles, Chapitre III: Des hypothèques: Article 2395: Elle est ou légale, ou judiciaire, ou conventionnelle.*

vlastník věci neposkytne protiplnění. Na rozdíl od zástavního práva však retenční právo neposkytuje zadržovateli možnost uspokojit se ze zpeněžení předmětu zadržení.

Jak vyplývá z výše uvedeného, každé z věcných práv k věci cizí plní svoji nezastupitelnou roli, jedno právo nemůže plně nahradit právo druhé. Totéž platí i o **právu stavby**. Již výše bylo uvedeno, že OZ 1964 vymezoval věcná práva taxativně. Z toho plynulo, že právní úprava nedávala – na rozdíl od zákonné úpravy obligačního práva – smluvním stranám možnost zřídit smlouvou žádné věcné právo k cizí věci, které nebylo jako věcné právo uvedené v zákoně, resp. které zákon výslovně nedovoloval smluvně sjednat stranami jako věcné právo (tj. jako právo s věcněprávními účinky). Právní stav tedy nedovoloval zřídit právo stavby smlouvou jako věcné právo. Zákonná nemožnost zřízení věcného práva [které by s ohledem na tuto povahu muselo být podle tehdy účinné právní úpravy, jakožto právní úkon (jednání) týkající se nemovitosti, provedeno v písemné formě²¹⁹ (*iustus titulus*)] objektivně vylučovalo možnost jeho vzniku (*modus*) neboli vklad do katastru nemovitostí.

Přesto bylo možné i za účinnosti OZ 1964 právo stavby při bližším nahlédnutí najít alespoň v evidenci Katastru nemovitostí České republiky²²⁰. Byl to důsledek skutečnosti, že toto právo jako právo věcné bylo v minulosti českým právem upravené, a tak vztahy založené právními úkony (slovy dnešní účinné právní úpravy právním jednáním), které ho zřizovaly či měnily, trvaly i přes již neúčinné právní předpisy, podle nichž bylo právo stavby zřízeno. Počítal s tím i OZ 1964 ve svém původním znění, když obsahoval ustanovení § 498 (v rámci úpravy přechodných a zrušovacích ustanovení zákoníku) upravující, mimo jiné, rovněž právní vztahy z dříve vzniklého práva stavby. V katastrální evidenci bylo navíc možné najít i práva stavby sjednaná na dobu již uplynulou, tedy v podstatě práva zaniklá, neboť – stejně jako jiná věcná práva k nemovitostem evidovaná v katastru nemovitostí, např. věcná břemena – právně zanikají až výmazem z katastrální evidence, který je prováděn výhradně na návrh.

Zákonodárce zařadil novou právní úpravu práva stavby v OZ jako první z věcných práv k věci cizí, tj. před věcná břemena (služebnosti a reálná břemena), čímž zdůraznil jeho pojetí jako zvláštního věcného práva (s povahou *sui generis*), nikoli jako

²¹⁹ Ustanovení § 46 odst. 1 OZ 1964: *Písemnou formu musí mít smlouvy o převodech nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků, resp. ustanovení § 628 odst. 2 OZ 1964: Darovací smlouva musí být písemná, je-li předmětem daru nemovitost (...).*

²²⁰ Viz Příloha č. II. této práce

služebnosti (na rozdíl od některých jiných evropských právních úprav²²¹). Z pohledu stavebníka poskytuje právo stavby relativně omezené právo v subjektivním smyslu spočívající v oprávnění mít na cizím pozemku či pod ním stavbu.

2.4 Právo stavby v právních řádech vybraných zemí

V souvislosti se zahraničními právními úpravami je třeba uvést, že někteří autoři²²², zřejmě převážně pod vlivem frankofonních právních úprav, ve svých pracích spojují při analýze zkoumaného institutu pojmy „věcné právo“ a „nájem“. Důvod shledávám ve skutečnosti, že frankofonní úpravy ve věci institutu obdobného českému právu stavby pracují s pojmem *bail*, který je ve francouzštině užíván nejen k označení „práva stavby“ (francouzský *bail à construction*), ale i k označení klasického nájmu (jehož úprava ve francouzském CC se v zásadě výrazně neodlišuje od úpravy obsažené v OZ²²³), resp. v tom, že samotní francouzští právníci právo stavby někdy nazývají „specifickou formou smlouvy o pronájmu“²²⁴. Odlišnost právních povah obou uvedených institutů – práva stavby a nájmu – se mi však jeví natolik závažnou, že názor těchto autorů nesdílím. Institutu práva stavby nelze upřít jisté obligačněprávní znaky (zejména dočasnost), avšak převažují dle mého názoru znaky věcněprávní (mimo jiné zákonem stanovená věcněprávní povaha, možnost zatížení, evidence ve veřejných rejstřících nemovitých věcí aj.). To, co považuji za nejdůležitější důsledek věcněprávní povahy institutu práva stavby, je skutečnost, že působí *erga omnes*, na rozdíl od nájmu působícího výhradně *inter partes*, což – jak historie ukázala – bylo jedním z podstatných vlivů na to, aby se institut postupem času proměnil z obligačněprávního ve věcněprávní. Proto oba pojmy důsledně rozlišuji.

Často je za dobu českého práva stavby považován tzv. emfyteutický nájem. Podle mého názoru se však jedná o samostatný, svébytný právní institut, který sice institut práva stavby bezpochyby významně ovlivnil, avšak nenahradil ani nevymýtil. O tom svědčí především souběžně existující právní úprava práva stavby (či práva

²²¹ Shodné pojetí s českým vykazuje např. úprava německá, rakouská či nizozemská, opačné pak zejména úprava švýcarská (viz ustanovení článku 779 švýcarského občanského zákoníku – *Zivil Gesetzbuch*, obecně označovaného ZGB)

²²² Např. ZIMA Petr, opus cit. sub 140, str. 10, 12, 13, aj.

²²³ Detailněji k pojmu *bail* ve francouzském právu v kapitole 4.1 této práce, k rozdílům mezi institutem práva stavby a nájmem v kapitole 5.1 této práce

²²⁴ Fr. *Le bail à construction est une forme spécifique de contrat de location (...), Bail à construction*, Un site du droit et de la fiscalité de l'exploitation viticole (čes. Stránka věnovaná právu a zdanění ve vinařském průmyslu, poslední aktualizace ke dni 21. 9. 2013; dostupné z http://www.de-bassan.com/fiches/Bail_construction.php

k povrchu) a emfyteutického nájmu v mnohých právních řádech (Belgie, Francie, Lucembursko, Nizozemí, Québec aj.). Na rozdíl od těchto právních řádů nevyžaduje zkoumání českých předpisů žádnou aktivitu, neboť institut emfyteutického nájmu v českém právu neexistuje. Institut zajisté vykazuje určitou podobnost či určité společné znaky s institutem práva stavby, i on v jistém smyslu slova umožňuje realizaci stavby na pozemku odlišného vlastníka, avšak nebyl primárně zřízen (nevyvinul se) za účelem realizace stavby (zejména obytné), jak plyne především z úpravy obsažené ve starověkém Římě, nýbrž pro využití zemědělské povahy. Proto jsem s institutem emfyteutického nájmu záměrně v této kapitole, věnující se zahraničním úpravám institutu obdobného českému právu stavby, nepracovala a budu se mu věnovat – ve francouzském pojetí – v kapitole srovnávající ostatní soukromoprávní instituty, které umožňují realizaci stavby na cizím pozemku²²⁵.

S ohledem na nedávnou minulost doplňuji přehled úprav v evropských právních řádech o stručnou informaci, že **Slovenská republika**, která má stále účinný občanský zákoník č. 40/1964 Sb. (tj. soukromoprávní úpravu, kterou Česká republika opustila 1. ledna 2014), sice za dobu existence samostatného slovenského státu (od 1. 1. 1993) opakovaně občanský zákoník novelizovala, novelizaci ve smyslu (znovu)zavedení práva stavby bychom ovšem (zatím) očekávali marně. Právo stavby tedy ve slovenském právním řádu k datu sepsání této práce obsaženo není²²⁶, ačkoli odborná veřejnost po něm volá²²⁷.

Pro účely disertační práce jsem ze zemí, v nichž právní řád upravuje institut práva stavby či institut jemu příbuzný, učinila pouhý reprezentativní výběr, takový, z něhož by mělo být patrné uplatnění institutu ve všech částech světa, a pokud jde o Evropu, pak nejen v její západní, ale i východní části, stejně jako právní úpravy staršího a novějšího data. Soustředila jsem se zejména na předpisy, které dosud nebyly v českém právním prostředí podrobeny zkoumání, proto jsem nezařadila např. analýzu německého a rakouského zákona upravujícího institut práva stavby (*Erbbaurecht*, resp. *Baurecht*). Pro pořadí jednotlivých zemí v této kapitole bylo rozhodující výlučně abecední řazení.

²²⁵ Viz kapitola 5.4 této práce

²²⁶ LAZAR Ján a kol., *Občianske právo hmotné, Všeobecná časť, Rodinné právo, Vecne prava, Dedičské právo*, 1. zväzok, Prvé vydanie, Bratislava: Vydavateľstvo IURIS LIBRI, spol. s r.o., 2014, ISBN 978-80-89635-08-5, str. 458

²²⁷ Např. LAZAR Ján, *Absencia inštitútu práva stavby a aktuálna potreba jeho uzakonenia*, *Justičná revue, časopis pre právnu prax*, ISSN 1335-6461, ročník 58, 2006, č. 4, str. 619 – 625

2.4.1 Brazílie

Brazílská republika přijala nový občanský zákoník v roce 2002 (dále jen „**Brazílský OZ**“), který nahradil předchozí občanský zákoník datovaný rokem 1916, účinný od roku 1917. Dvojjazyčné vydání Brazílského OZ v portugalském a francouzském jazyce z roku 2009, z něhož ve své práci čerpám, bylo vydáno ve spolupráci brazílského Institutu srovnávacího práva (port. *Instituto brasileiro de direito comparado*) a francouzské Společnosti srovnávací legislativy (fr. *Société de législation comparée*)²²⁸. Dle výslovného konstatování zůstává překlad do francouzštiny věrný portugalskému originálnímu textu, i když užívá francouzskou právní terminologii s cílem umožnit co nejlepší porozumění brazílskému zákonu²²⁹.

Institut práva stavby je v brazílském právu nazván „**koncesi**“ (článek 1.369, *Parágrafo único*, fr. *Paragraphe unique*) a ačkoli je označen jako právo k povrchu, resp. superficiální právo (port. *direito a superfícies*, fr. *droit de surface*), jedná se – dle členění na koncepcí stavby na cizím pozemku – o institut *koncepcí práva stavby*, neboť jeho předmětem není vlastnické právo k povrchu dotčeného pozemku, ale „pouze“ dočasné užívání povrchu pozemku. Institut je účinným Brazílským OZ výslovně označen za věcné právo (port. *direito real*, fr. *droit réel*), jichž v brazílském právním řádu existuje celkem dvanáct zákonem výslovně vyjmenovaných (článek 1.225²³⁰). Zatímco věcná práva k movitým věcem vznikají předáním (*traditio*; článek 1.226), věcná práva k nemovitostem vznikají až registrací titulu v Registru nemovitostí (port. *Registro de Imóveis*, fr. *Registre immobilier*), s výjimkou případů, kdy Brazílský OZ výslovně předpokládá něco jiného (článek 1.227). Nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem je v Brazílském OZ upraveno v ustanoveních článků 1.238 a násl. Nabytí vlastnického práva přírůstkem (port. *Da Aquisição por Acesso*, fr. *De l'acquisition par accession*) upravují články 1.248 a násl. Brazílského OZ. Přírůstkem může být vlastnické právo nabyto formou vytvoření ostrova, *alluvio* (říčním nánosem), *avulsio* (srůstem pozemku s pozemkem odtrženým proudem řeky), vyschnutím vodního koryta a v neposlední řadě rostlinami nebo stavbami.

²²⁸ WALD Arnaldo, *Code civil brésilien*, Édition bilingue Brésilien / Français, Instituto brasileiro de direito comparado, Société de législation comparée, 28, rue Saint-Guillaume, 75007 Paris, 2009, ISBN 978-2-908199-77-2, str. 9

²²⁹ WALD Arnaldo, opus cit. sub 228, str. 10

²³⁰ Věcnými právy jsou např. vlastnické právo (port. *propriedade*), právo k povrchu (port. *superfície*), služebnosti (port. *servidões*), usufructus (port. *usufruto*), užívání (port. *uso*), bydlení (port. *habitação*), zástavní právo (port. *penhor*), hypotéka (port. *hipoteca*), užívací právo (port. *anticrese*)

O každé stavbě či rostlině, která se nachází na pozemku, se předpokládá, že byla vybudována / vypěstována vlastníkem pozemku na jeho náklady, není-li prokázán opak (článek 1.253 Brazilského OZ); v tomto se brazilská úprava v podstatě doslovně setkává s úpravou obsaženou ve francouzském CC.

Vlastnické právo k rostlinám nebo stavbám vypěstovaným / vybudovaným na vlastním pozemku, avšak ze semen, sazenic nebo materiálu náležejících odlišné osobě, nabývá vlastník pozemku za podmínky, že finančně odškodní vlastníka semen, sazenic či materiálu, a to včetně případných škod, které způsobil zlou vírou (článek 1.254 Brazilského OZ), zatímco ten, kdo vypěstuje či vybuduje na pozemku druhé osoby, ztrácí vlastnictví k semenům, sazenicím a materiálu ve prospěch vlastníka pozemku; pokud však vypěstoval či vybuodoval na cizím pozemku v dobré víře, náleží mu příslušné odškodnění. Převýší-li hodnota stavby / výsadby výrazně hodnotu pozemku, nabyde vlastnické právo k pozemku ten, kdo ji v dobré víře vypěstoval / vybuodoval, avšak pouze za podmínky náhrady původnímu vlastníkovi pozemku, přičemž nedohodnou-li se strany na její výši, určí ji soud (článek 1.255 Brazilského OZ). Pokud jsou obě strany ve zlé víře (u vlastníka pozemku se zlá víra předpokládá v případě, že práce na stavbě byly prováděny v jeho přítomnosti, aniž by však proti nim jakkoli zasáhl), nabyde vlastnické právo k semenům, sazenicím a materiálům vlastník pozemku a musí nahradit jejich nabytí (článek 1.256 Brazilského OZ). Je-li stavba vybudována z části na pozemku vlastníka a částečně zasahuje do pozemku odlišné osoby v poměru nepřesahujícím jednu dvacetinu její výměry, nabyde stavebník v dobré víře vlastnické právo k pozemku druhé osoby v rozsahu zastavění stavbou; pokud však hodnota stavby přesahuje hodnotu této části pozemku, nahrazuje stavebník také hodnotu „ztracené“ plochy pozemku a znehodnocení zbývajících plochy pozemku. Je-li stavebník v dobré víře a stavbou zastavěná výměra převyšuje jednu dvacetinu výměry sousedního pozemku, vlastník pozemku nabyde vlastnictví k části sousedního pozemku zastavěné stavbou, je však povinen poskytnout náhradu škody za hodnotu zabránění pozemku stavbou, hodnotu „ztracené“ plochy pozemku a znehodnocení zbývajících plochy pozemku; byl-li však stavebník ve zlé víře, je povinen odstranit, co na pozemku ve vlastnictví druhého vybuodoval (provést demolici stavby) a ve dvojnásobné výši nahradit škodu, která tím byla druhé osobě způsobena (článek 1.259 Brazilského OZ).

Institut práva k povrchu je upraven v třetí knize, části čtvrté, v ustanoveních článků 1.369 až 1.377 (port. *Livro III. Do direito das coisas, Da superficies*, fr. *Livre III. Du droit des choses, De la surface*).

Dle článku 1.369 Brazilského OZ může vlastník pozemku na dobu určitou poskytnout jiné osobě oprávnění stavět nebo pěstovat na pozemku, a to formou notářského zápisu registrovaného v Registru nemovitostí. Právo k povrchu neopravňuje k zásahům či pracím pod povrchem země, není-li to výslovně sjednáno jako předmět sjednávané koncese. Oprávnění k povrchu může být poskytnuto jak zdarma, tak za úplatu, a to jednorázovou nebo opakující se (článek 1.370 Brazilského OZ). Osoba oprávněná z práva k povrchu je povinná ke všem poplatkům spojeným s nemovitostí (článek 1.371 Brazilského OZ), jíž je třeba rozumět jak pozemek, tak stavbu (viz ustanovení článku 1.373 Brazilského OZ).

Oprávnění k povrchu je převoditelné na třetí osobu a v případě smrti oprávněné osoby přechází oprávnění na jejího dědice (článek 1.372 Brazilského OZ). Pro případ převodu nemovitosti (stavby) nebo práva k povrchu, mají osoba oprávněná z tohoto práva a vlastník pozemku vzájemná předkupní práva, a to za totožných podmínek (článek 1.373 Brazilského OZ).

Oprávnění k povrchu zanikne před sjednaným termínem v případě, že oprávněná osoba užije pozemek k odlišnému účelu, než pro který byla superficiální koncese zřízena (článek 1.374 Brazilského OZ). Po vypršení doby, na kterou bylo právo k povrchu zřízeno, nabyde vlastník úplné vlastnické právo k pozemku, stavbě nebo výsadbě nezávisle na jakékoli náhradě, nebylo-li sjednáno něco jiného (článek 1.375 Brazilského OZ). V případě zániku práva k povrchu z důvodu vyvlastnění se poskytnutá náhrada (ačkoli to zákon výslovně neuvádí, lze důvodně předpokládat její poskytnutí státem) dělí mezi vlastníka pozemku a osobu oprávněnou z práva k povrchu, a to poměrně dle hodnoty odpovídající věcnému oprávnění obou osob. Právo k povrchu zřízené právnickou osobou místního veřejného práva podléhá ustanovením občanského zákoníku, nestanoví-li zvláštní zákon něco jiného (článek 1.376 Brazilského OZ).

Shrnutí: Právo k povrchu podle Brazilského OZ naplňuje znaky *koncepce práva stavby*, neboť se nejedná o (dočasný či trvalý) převod vlastnického oprávnění, ale o dočasné užívání pozemku ve vlastnictví odlišné osoby. Zřizuje se formou veřejné listiny zapsané do veřejného rejstříku. Za nestandardní považují skutečnost, že v případě, že není mezi stranami sjednáno něco jiného, neopravňuje právo k povrchu stavebníka k zásahům či pracím pod povrchem země. S ohledem na účel právní úpravy, tj. zejména realizaci stavby, se mi tato úprava jeví poněkud nedomyšlenou proto, že v podstatě žádná stavba se bez zásahu pod povrch pozemku neobejde, a to z důvodu realizace základové konstrukce (bez ohledu na zvolenou stavební technologii).

2.4.2 Itálie

V Italské republice je právo stavby, povahou věcné právo k věci cizí²³¹, upraveno v pouhých pěti ustanoveních knihy třetí nazvané O vlastnictví, oddílu třetím nazvaném O povrchu²³² občanského zákoníku (*Codice civile*; dále jen „**Italský OZ**“) účinného od roku 1942, a to v člancích 952 až 956²³³. Je označeno jako **právo k povrchu** čili superficiální právo a stanoví, že „vlastník může udělit ve prospěch odlišné osoby právo zhotovit a udržovat nad zemským povrchem stavbu, ke které tato osoba nabude vlastnické právo. Stejně tak může převést vlastnické právo ke stavbě již vybudované, odděleně od pozemku.“

Obdobné superficiální právo znala již předchozí italská občanskoprávní úprava (italský občanský zákoník z roku 1865), když v kodexu bylo oprávnění v článku 448 charakterizováno jako „právo stavby náležející osobě odlišné od vlastníka pozemku“²³⁴.

Z výše uvedené citace zákona vyplývá, že Italský OZ ve věci stavby na cizím pozemku předvídá dvě odlišné situace:

- (i) v prvním případě se jedná o vlastní realizaci stavby na cizím pozemku a její následnou údržbu neboli oprávnění konat, tj. postavit stavbu na pozemku náležejícím vlastnický odlišné osobě (k tomuto účelu institut práva k povrchu – superficiálního práva původně vznikl); a

²³¹ FABER Wolfgang, LURGER Brigitta (eds.), *National Reports on the Transfer of Movables in Europe, Volume I: Austria, Estonia, Italy, Slovenia*, Mnichov: Selier, European Law Publishers, GmbH, 2008, ISBN 978-3-86653-073-7, str. 357

²³² It. *Codice civile, Libro Terzo, Della Proprieta, Titolo III, Della superficie*

²³³ (Art. 952.) *Costituzione del diritto di superficie. Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà. Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo. (Art. 953.) Costituzione a tempo determinato. Se la costituzione del diritto è stata fatta per un tempo determinato, allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue e il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione. (Art. 954.) Estinzione del diritto di superficie. L'estinzione del diritto di superficie per scadenza del termine importa l'estinzione dei diritti reali imposti dal superficiario. I diritti gravanti sul suolo si estendono alla costruzione salvo, per le ipoteche, il disposto del primo comma dell'articolo 2816. I contratti di locazione, che hanno per oggetto la costruzione, non durano se non per l'anno in corso alla scadenza del termine. Il perimento della costruzione non importa, salvo patto contrario, l'estinzione del diritto di superficie. Il diritto di fare la costruzione sul suolo altrui si estingue per prescrizione per effetto del non uso protratto per venti anni. (Art. 955.) Costruzioni al disotto del suolo. Le disposizioni precedenti si applicano anche nel caso in cui è concesso il diritto di fare e mantenere costruzioni al disotto del suolo altrui. (Art. 956.) Divieto di proprietà separata delle piantagioni. Non può essere costituita o trasferita la proprietà delle piantagioni separatamente dalla proprietà del suolo.*

²³⁴ RYDLOVÁ Nina, *Nemovitost jako předmět právních vztahů v českém a italském právu – komparace – rigorózní práce* (opponenti JUDr. Ludvík David, CSc. a JUDr. Markéta Selucká, Ph.D.), Masarykova univerzita v Brně, Právnická fakulta, Katedra občanského práva, 2009, str. 231 (dostupná z http://is.muni.cz/th/81650/pravf_r/rigorozni_prace.pdf)

- (ii) v druhém případě se jedná o oprávnění udržovat již existující stavbu realizovanou na cizím pozemku (tzv. „superficiální vlastnictví“).

Právním titulem pro obě shora uvedené situace (vznik superficiálního práva i vznik superficiálního vlastnictví ke stavbě již existující) může být právní jednání vlastníka pozemku nebo stavby, kterým věcné právo zřídí. Dalším titulem může být pořízení pro případ smrti – závěť. Dle italského Nejvyššího kasačního soudu může právo k povrchu vzniknout i faktickým jednáním v případech, kdy vlastník převede na druhou osobu dosud nezastavěný pozemek, k němuž si vyhradí právo pozdější stavby²³⁵. Vlastnické právo ke stavbě zhotovené podle práva k povrchu se nabyvá originárně a jde o jeden z tzv. ostatních způsobů nabytí vlastnictví stanovené zákonem podle článku 922 Italského OZ.

Pokud jde o formu právního jednání nezbytného pro vznik superficiálního práva, je – obdobně jako v českém právu – vyžadována písemná forma a následný zápis do veřejného rejstříku – katastru nemovitostí, bez nichž by bylo právní jednání absolutně neplatné.

Dle italského práva se za stavbu považuje každé dílo vybudované lidskou silou pevně spojené se zemí, a to i v případě, že je dočasného charakteru. Dočasnost nepředstavuje dle italské úpravy překážku zejména proto, že i právo k povrchu je sjednáváno jako dočasné (dle článku 953 Italského OZ). Pojmu „stavba“ tak lze v italském právu podřadit nejen budovy, ale jakékoli dílo spojené se zemí, a to i v případě, že dílo považované za stavbu je zhotoveno na cizím pozemku. V takovém případě totiž na předmětný právní vztah automaticky dopadají zákonná pravidla věcného práva k povrchu (*superficie*), a to bez ohledu na skutečnost, že strany smlouvu pojmenovaly odlišně anebo že do ní zahrnuly další ujednání.²³⁶

Z titulu povahy právního vztahu jakožto obligačního lze dovodit oprávnění vlastníka pozemku žádat poplatek za možnost realizace stavby druhou osobou, který představuje kompenzaci za zřízení oprávnění. Možné jsou rovněž pravidelné platby. Povinnost k platbě je převoditelná na nového vlastníka stavby.

Právo k povrchu lze zříditi jako trvalé nebo jako dočasné. V případě sjednání na určitou dobu, zanikne oprávnění jejím uplynutím a vlastník pozemku se stane vlastníkem stavby. K nabytí vlastnického práva ke stavbě vlastníkem pozemku dochází přímo ze zákona (poté následuje zápis do katastru nemovitostí) a není tedy nutné žádné

²³⁵ RYDLOVÁ Nina, opus cit. sub 234, str. 231

²³⁶ RYDLOVÁ Nina, opus cit. sub 234, str. 231

právní jednání stran. Strany si však mohou dojednat odlišný režim, než který je předpokládán zákonem, např. mohou zřídit nájem ke stavbě. V případě, že by nedošlo k zápisu nového vlastníka stavby do katastru a bývalý oprávněný ze superficiálního práva by stavbu užíval po dobu následujících dvaceti let, není vyloučeno nabytí vlastnické práva ke stavbě vydržením.

Oprávnění ke stavbě na pozemku odlišného vlastníka může zaniknout podle článku 954 odst. 4 Italského OZ také promlčením, a to v případě, že je nevyužito oprávněnou osobou po dobu nejméně dvaceti let. Příslušné ustanovení je přitom kogentní a není možné smluvně si sjednat odlišnou lhůtu pro zahájení realizace stavby²³⁷. Na běh této zákonem stanovené promlčecí lhůty nemá vliv ani skutečnost, že případné jiné zákony mohou např. zakázat v určité oblasti realizaci nových staveb.

Shrnutí: Stejně jako v případě brazilském, i italská úprava – přes označení institutu – naplňuje *koncepti práva stavby*, nikoli *koncepti práva k povrchu*, neboť ani v italském případě nejde o štěpení předmětu vlastnického práva, ale o požívání pozemku osobou odlišnou od vlastníka. Za velmi zajímavou odlišnost oproti např. české úpravě považuji možnost zřízení práva k povrchu tzv. skutečným jednáním vlastníka pozemku v případech, kdy převede vlastnické právo k dosud nezastavěnému pozemku a současně k témuž pozemku vyhradí právo pozdější stavby. Vznik superficiálního práva v takových případech (společně s existencí superficiální zásady) totiž fakticky vylučuje existenci institutu neoprávněné stavby, což považuji za pozitivní důsledek úpravy.

2.4.3 Kanada (provincie Québec)

Kanadské úpravě institutu obdobného českému (staro)novému právu stavby – **právu k povrchu** jsem se rozhodla věnovat v poněkud v širším rozsahu, a to ze dvou důvodů: jednak to byla právě québecká úprava a její studium, co mě přivedlo ke dvěma koncepcím práva stavby²³⁸ a jednak québeckou úpravu, jakožto úpravu frankofonní původně inspirovanou francouzským CC, považuji, zejména z důvodu česko-francouzské komparační povahy této práce, za inspirující a podnětnou.

Pojetí québeckého institutu je poněkud odlišné, neboť spočívá na jiných základech. Předchůdcem a zdrojem současné québecké úpravy institutu vlastnictví k povrchu²³⁹ (superficiálního vlastnictví) byla úprava, kterou obsahoval Občanský

²³⁷ RYDLOVÁ Nina, opus cit. sub 234, str. 233

²³⁸ Viz oddíl 2.2.2 této práce

²³⁹ Fr. *Propriété superficiare*, angl. *Superficies*

zákoník Dolní Kanady²⁴⁰ (konkrétně články 414 a 415): vlastnické právo k půdě zahrnovalo vlastnictví jak k prostoru nad povrchem země, tak k prostoru pod jejím povrchem (článek 414 odst. 1), přičemž v prostoru nad zemí mohl vlastník realizovat jakoukoli výsadbu či výstavbu, kterou považoval za vhodnou, a to s výjimkami vyhrazenými služebnostem (článek 414 odst. 2). Ve vztahu k podzemí byl vlastník oprávněn provádět jakékoli vhodné stavební a výkopové práce a brát užítky, které mu podzemí poskytovalo, s výjimkami vyplývajícími z právních předpisů a nařízení²⁴¹ týkajících se důlních děl a zákonů vztahujících se k činnosti policie (článek 414 odst. 2). Platila vyvratitelná právní domněnka, že všechny stavby, stavební díla a výsadba na pozemku a pod jeho povrchem byly provedeny vlastníkem na jeho náklady a tedy mu vlastnický náleží (tj. nebyl-li prokázán opak). Tím nebylo dotčeno vlastnické právo, které mohla získat třetí strana vydržením buď k podzemní části (suterénu) budovy ve vlastnictví odlišné osoby anebo k jiné ucelené části budovy (článek 415).

Québecké Národní shromáždění²⁴² přijalo účinný občanský zákoník (dále jen „*Québecký OZ*“) dne 18. 12. 1991²⁴³ (s účinností od 1. 1. 1994). Nahradil výše zmíněný Občanský zákoník Dolní Kanady. Právo stavby (fr. *droit superficiaire*, tj. právo k povrchu) je upraveno v zákoníku v knize čtvrté nazvané O majetku²⁴⁴, hlavě třetí nazvané Způsoby vlastnického práva²⁴⁵, kapitole první nazvané Obecná ustanovení²⁴⁶ a kapitole čtvrté O vlastnictví k povrchu²⁴⁷, a to v ustanoveních článku 1009 a dále v článcích 1110 až 1118²⁴⁸.

Québecký OZ konstatuje, že vlastnictví k povrchu je jedním ze základních způsobů vlastnického práva (společně se spoluvlastnictvím; článek 1009), přičemž komentář odkazuje na související ustanovení článku 947 Québeckého OZ nazvaného

²⁴⁰ Fr. *Code civil du Bas Canada* přijatý kanadským zákonodárným shromážděním v roce 1865 s účinností od 1. 8. 1866

²⁴¹ Fr. *lois et règlements*

²⁴² Angl. *National Assembly of Quebec*

²⁴³ Datum tzv. *Royal Assent*, formálního souhlasu konstitučního monarchy (zemí tzv. britského Commonwealthu), tj. britské královny Alžběty II. (québecký parlament zákon přijal v prvním čtení dne 18. 12. 1990, ve druhém čtení dne 4. 6. 1991 a ve třetím čtení dne 18. 12. 1991)

²⁴⁴ Fr. *Des biens* / angl. *Property*

²⁴⁵ Fr. *Des modalités de la propriétés* / angl. *Special Modes of Ownership*

²⁴⁶ Fr. *Chapite première (Dispositions générales)* / angl. *Chapter I (General Provisions)*

²⁴⁷ Fr. *De la propriété superficiaire* / angl. *Superficies*

²⁴⁸ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1291 a 1390 – 1399

O povaze a rozsahu vlastnického práva, který upravuje institut vlastnictví jako takový²⁴⁹ (které je dle québeckého práva schopno existence v několika formách).

Jak vyplývá z Důvodové zprávy k českému OZ, nepoužili jeho autoři québecký OZ jako zdroj inspirace při přípravě (staro)nové české úpravy práva stavby, přiklonili se více k jiným úpravám, mimo jiné k úpravám některých evropských států (Švýcarsko, Rakousko, Německo, Nizozemí)²⁵⁰. V tom shledávám základní příčinu některých podstatných rozdílů, které lze při porovnání obou právních úprav identifikovat.

Dle Québeckého OZ vyplývá vlastnictví k povrchu (superficiální vlastnictví) z:

- (i) rozdělení předmětu vlastnického práva;
- (ii) převodu²⁵¹ oprávnění k nabytí vlastnického práva přírůstkem; nebo
- (iii) vzdání se / zřeknutí se²⁵² prospěchu z nabytí vlastnického práva přírůstkem, resp. je důsledkem uvedených jednání (článek 1110).

Z toho jednoznačně plyne existence superficiální zásady v québeckém právu (neboť její popření by existenci uvedeného ustanovení znemožnilo), jejímž důsledkem je nabývání vlastnického práva přirozeným a umělým přírůstkem. Vlastnictví k povrchu přitom představuje výjimku z pravidla umělého přírůstku, jak je předpokládá ustanovení článku 955 a násl. Québeckého OZ²⁵³.

Dle québeckého ministerstva spravedlnosti může vlastník zastavěného pozemku prodat buď stavbu, nebo pozemek anebo pouze prostor vymezený na (nebo v) pozemku, čímž dojde k rozdělení předmětu vlastnického práva²⁵⁴. Osoba, která profituje z toho, že se vlastník pozemku vzdal prospěchu z nabytí vlastnického práva přírůstkem, je pak vlastníkem staveb, trvalých stavebních děl anebo výsadby uskutečněných na předmětném pozemku²⁵⁵.

²⁴⁹ Fr. *De la nature et de l'étendu du droit de propriété*, angl. *Nature and Extent of the Right of Ownership*

²⁵⁰ *Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku*, konsolidovaná verze, str. 324

²⁵¹ Může se jednat o trvalý nebo dočasný převod – viz BAUDOIN Jean-Louis., RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1390 s odvoláním na Komentář Ministerstva spravedlnosti k ustanovení článku 1110 Québeckého OZ (k otázce dočasnosti viz dále k článku 1113)

²⁵² I v tomto případě se může jednat o trvalé nebo dočasné vzdání se / zřeknutí se oprávnění – dtto

²⁵³ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1390 s odvoláním na rozsudek ve věci Québéco Inc. vs. Clôtures Savino, division de Gestion Onivas Inc., (C. S. 1997-08-29), SOQUIJ AZ-97023035, [1997] R. D. I. 593

²⁵⁴ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1390 s odvoláním na Komentář Ministerstva spravedlnosti k ustanovení článku 1110 Québeckého OZ

²⁵⁵ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1390 s odvoláním na Komentář Ministerstva spravedlnosti k ustanovení článku 1110 Québeckého OZ; resp. str. 1302 s odvoláním na rozsudek ve věci Cournot Mining Co. vs. Perron Gold Mines Ltd., (C. S., 1951-11-27), [1952] R. L. 149

Jak bylo uvedeno již výše, je vlastnictví k povrchu podle Québeckého OZ svojí povahou plnoprávné vlastnické právo, protože zahrnuje všechny jeho atributy: *ius fruendi*, *ius abutendi* i *ius utendi*²⁵⁶, není rozdělením vlastnického práva, ale úplným vlastnickým právem k nemovitosti. Je věcným právem, jehož předmětem je povrch země náležející odlišné osobě²⁵⁷. Není-li dohoda, již bylo vlastnictví k povrchu zřízeno, zveřejněna (rozumějme registrována analogicky k českému zápisu do katastru nemovitostí), nemůže být vlastnictví k povrchu uplatňováno v neprospěch třetích stran, ledaže tyto strany musely o existenci superficiálního vlastnictví vědět²⁵⁸.

Oprávnění k užívání pozemku je založeno dohodou mezi (budoucím) vlastníkem povrchu pozemku a vlastníkem pozemku (článek 1111) s tím, že pokud se na rozsahu užívání nedohodnou, je pozemek zatížený služebnostmi potřebnými k výkonu práva vlastníka povrchu (které však zaniknou současně se zánikem vlastnického práva k povrchu). Dle mého názoru připadají v úvahu výhradně služebnosti²⁵⁹ ukončitelné (nesouvislé)²⁶⁰ a zjevné (zřejmé)²⁶¹, a to vzniklé ze zákona²⁶². V daném případě se jedná o dokonalé rozdělení předmětu vlastnického práva, tj. pozemku, jak je požaduje článek 1110, a to na:

- (i) povrch pozemku; a
- (ii) vše pod povrchem pozemku.

Vlastníkovi povrchu (superficiáři) náleží nejen vlastnické právo k povrchu (a k tomu, co je nad povrchem), ale i oprávnění užívat vše pod povrchem pozemku, vlastníkovu pozemku náleží (pouze) vlastnické právo k pozemku kromě jeho povrchu, neboť vlastnického práva k povrchu se vzdal uzavřením dohody se superficiářem (dočasně či trvale – viz níže k článku 1113). Oběma tak náleží vlastnické právo

²⁵⁶ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1391 s odvoláním na rozsudek ve věci Damato vs. Collerette (C. S. 1950-06-04), SOQUIJ AZ-50303765 (950), C. S. 414, příp. Cloutier vs. Cloutier (B. R. 1951-06-26), SOQUIJ AZ-50303771 (1951), B. R. 521 nebo Morrisette vs. Cle d'assurance Province-unies (C. S. 1972-06-05), SOQUIJ AZ- 73021024, C. S. 102

²⁵⁷ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1391 s odvoláním na rozsudek ve věci Léveillé vs. Caisse populaire Desjardins des de Ste-Anne-des-Plaines (C. S. 1994-04-08), SOQUIJ AZ-94021264, J. E. 94-713 (1994), R. D. I. 255, EVB 1994-84342

²⁵⁸ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1391 s odvoláním na rozsudek ve věci Léveillé vs. Caisse populaire Desjardins des de Ste-Anne-des-Plaines (C. S. 1994-04-08), SOQUIJ AZ-94021264, J. E. 94-713 (1994), R. D. I. 255, EVB 1994-84342

²⁵⁹ Upravené v knize čtvrté (fr. *Livre quatrième*, angl. *Book Four*), oddílu čtvrtém (fr. *Titre quatrième*, angl. *Title Four*), kapitole druhé (fr. *Chapitre II*, angl. *Chapter II*) Québeckého OZ

²⁶⁰ Fr. *discontinues*, angl. *discontinuous* (ve smyslu ustanovení článku 1179 odst. 3 Québeckého OZ)

²⁶¹ Fr. *apparentes*, angl. *apparent* (ve smyslu ustanovení článku 1180 Québeckého OZ)

²⁶² Fr. *s'établi par l'effet de la loi*, angl. *established by the effect of law* (ve smyslu ustanovení článku 1181 odst. 1 Québeckého OZ)

vztahující se k odlišnému předmětu²⁶³. Domněnka, že vlastnictví k půdě obnáší jak vlastnictví k prostoru nad zemí, tak k prostoru pod zemí, je vyvratitelná, a může tedy být vyvrácena důkazem opaku²⁶⁴.

Zřeknutí se prospěchu z nabytí vlastnického práva přírůstkem je možné i mlčky, tichou dohodou stran²⁶⁵ (za tichou dohodu je možno považovat např. skutečnost, že stavba byla na pozemku realizována s vědomím a pod přímým očitým svědectvím vlastníka pozemku, který však proti její realizaci nic nenamítal²⁶⁶) či ústní dohodou stran²⁶⁷, přičemž smlouva zřizující právo k povrchu je perfektní okamžikem, kdy jsou splněny všechny náležitosti nezbytné k její platnosti²⁶⁸. Vlastnictví k povrchu však není možné nabýt tím, že druhá strana toleruje užívání povrchu pozemku, neboť vlastník pozemku musí výslovným vyjádřením prokázat svoji vůli zřeknout se části svého vlastnického práva ve prospěch druhého²⁶⁹ (québecké soudy v této souvislosti rozlišují mezi tolerováním užívání a výslovným povolením užívat, tj. projevem vůle vlastníka²⁷⁰). Nabytí vlastnického práva k povrchu není možné ani na základě pouhé existence povolení stavět na pozemku (byť daného vlastníkem pozemku), neboť je

²⁶³ Komentář Ministerstva spravedlnosti k ustanovení článku 1112 Québeckého OZ

²⁶⁴ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1392 s odvoláním na rozsudek ve věci Morin vs. Grégoire, (C. S. 1967-01-04), (1969) 15 R. D. Mc Gill 103, (1969) C. de D. 379

²⁶⁵ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1391 s odvoláním na rozsudek ve věci Développement de demain Inc. vs. Québec (Procureur général), (C. A., 2003-03-06), SOQUIJ AZ-03019606, REJB 32003-39154, obdobně Notre-Dame-du-Laus (Municipalité de) vs. Feuerbach, (C. S. 2004-02-13), SOQUIJ AZ-50224585, J. E. 2004-763, REJB 2004-54994, [2004] Q. J. No. 2061 (Q. L.), resp. a Morissette vs. Cie d'assurance Provinces-unies, (C. S. 1972-06-05), SOQUIJ AZ-73021024, [1973] C. S. 102

²⁶⁶ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1392 s odvoláním na rozsudek ve věci Delorme vs. Cusson, C. S. Can., 10897-12-09, 28 R. C. S. 66 nebo Notre-Dame-du-Laus (Municipalité de) vs. Feuerbach, (C. S. 2004-02-13), SOQUIJ AZ-50224585, J. E. 2004-763, REJB 2004-54994, [2004] Q. J. No. 2061 (Q. L.) nebo Dupont-Lamire vs. Notre-Dame-de-Bon-Conseil (municipalité du village de), (C. S. 1999-06-09), SOQUIJ AZ-990021764, J. E. 99-1535, [1999], R. D. I. 397, REJB1 999-14149

²⁶⁷ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1393 s odvoláním na rozsudek ve věci Fauteux vs. Parant, (C. S., 1958-04-11), SOQUIJ AZ-50304053, [1959] C. S. 209

²⁶⁸ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1391 s odvoláním na rozsudek ve věci Léveillé vs. Caisse populaire Desjardins des de Ste-Anne-des-Plaines (C. S., 1994-04-08), SOQUIJ AZ-94021264, J. E. 94-713 (1994), R. D. I. 255, EVB 1994-84342

²⁶⁹ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1392 s odvoláním na rozsudek ve věci Lacroix vs. Bruno, (C. S., 1975-06-05), SOQUIJ AZ-750221390, [1975] C. S. 1055 rés.

²⁷⁰ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1392 s odvoláním na rozsudek ve věci Veronneau vs. IBIS Investiringen S. A., (C. S., 2008-08-17), SOQUIJ AZ- 00022006, J. E. 2000-1907, [2000] R. D. I. 625, REJB 2000-20867 nebo Morin c. Grégoire, (C. S. 1967-01-04), (1969) 15 R. D. Mc Gill 103, (1969) C. de D. 379

nezbytné prokázat zřeknutí se prospěchu z nabytí akcesí²⁷¹, rovněž ani pouhá úhrada stavebního materiálu a placení daní, jimiž je zatížena stavba postavená na pozemku (či podepsání nájemní smlouvy k pozemku a úhrada nájemného²⁷²), nedává vzniknout vlastnictví k povrchu²⁷³.

Předmětem vlastnictví k povrchu může být i veřejný majetek²⁷⁴, nikoli však mobilní dům definovaný jako movitá věc²⁷⁵. Rovněž vydražitel, který koupil v dražbě dům a zaplatil za něj řádně kupní cenu, náleží vlastnické právo k tomuto domu, ačkoli pozemek náleží odlišné osobě, čímž vydražitel získává vlastnické právo k povrchu předmětného pozemku²⁷⁶. Předmětem vlastnictví k povrchu však v žádném případě není sekání trávníku nebo údržba cestičky zřízené na pozemku, neboť jeho předmětem jsou vždy pouze stavby, jiná stavební díla anebo výsadba přiléhající povrchu půdy²⁷⁷.

Podle Québeckého OZ je rovněž možné, aby vlastnictví k povrchu bylo nabyto k sousednímu pozemku za účelem napojení vodovodního nebo kanalizačního potrubí pozemku na veřejnou vodovodní či kanalizační síť, a to v souladu s ustanoveními článku 1110 a 1011 Québeckého OZ, přičemž oprávnění může vzniknout a existovat jak vůči vlastníkům, tak vůči jejich nástupcům i bez zápisu do veřejného rejstříku²⁷⁸. Superficiář je z titulu svého uživatelského oprávnění k prostoru pod povrchem oprávněn provést výkop za účelem instalace podzemního potrubí, aniž by k takovému jednání

²⁷¹ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1392 s odvoláním na rozsudek ve věci Texaco Canada Inc. vs. Montréal (Communauté urbaine de), C. Q., 1995-01-17), SOQUIJ AZ-95031082, J. E. 95-403, [1995] R. J. Q 602, [1995] R. D. I. 155 (rés.), EYB 1995-72310

²⁷² BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1394 s odvoláním na rozsudek ve věci Leroux vs. Pimparé, (C. A., 2002-11-25), SOQUIJ AZ-50152823, J. E. 2003-3, [2003] R. D. I. 1, REJB 2002-35793

²⁷³ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1392 s odvoláním na rozsudek ve věci 9079-8190 Québec Inc. vs. Bergeron, (C. A. 2005-06-14), 2005 QCCA 608, SOQUIJ AZ-50318559, J. E. 2005-1197, [2005] R. D. I. 463, EYB 2005-91696

²⁷⁴ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1392 s odvoláním na rozsudek ve věci Texaco Canada Inc. vs. Montréal (Communauté urbaine de), C. Q., 1995-01-17), SOQUIJ AZ-95031082, J. E. 95-403, [1995] R. J. Q 602, [1995] R. D. I. 155 (rés.), EYB 1995-72310

²⁷⁵ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1392 s odvoláním na rozsudek ve věci 9079-8190 Québec Inc. vs. Bergeron, (C. A. 2005-06-14), 2005 QCCA 608, SOQUIJ AZ-50318559, J. E. 2005-1197, [2005] R. D. I. 463, EYB 2005-91696

²⁷⁶ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1392 s odvoláním na rozsudek ve věci Tremblay vs. Guay, (C. S. Can., 1928-05-28), SOQUIJ AZ- 50293264, [1929] R. C. S. 29

²⁷⁷ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1393 s odvoláním na rozsudek ve věci Kelly vs. Côté, (C. S., 1991-07-16), SOQUIJ AZ-91023042, [1991] R. D. I. 648

²⁷⁸ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1393 s odvoláním na rozsudek ve věci Blanchte vs. Claude, (C. Q., 1994-07-05), SOQUIJ AZ-94033063, [1994] R. D. I. 697

potřeboval souhlas vlastníka pozemku²⁷⁹. Obdobně poskytuje Québecký OZ možnost zřídit vlastnictví k povrchu v případě stavby studny – je-li studna realizována na společné náklady dvou vlastníků sousedních pozemků, je vlastník, na jehož pozemku studna postavena nebyla, oprávněn ke zřízení vlastnického práva k povrchu (ve svůj prospěch) ve vztahu k pozemku souseda²⁸⁰.

Podle québeckých soudů není vyloučeno ani nabytí vlastnického práva k povrchu vydržením, naopak, je možné po uplynutí deseti let užívání povrchu pozemku, neboť je skutečným nemovitostním vlastnickým právem²⁸¹; nabytí vydržením je však podmíněno existencí (držbou) titulu (postavení) superficiáře²⁸².

Superficiář (vlastník povrchu) a vlastník pozemku (rozumějme všeho pod povrchem pozemku s výjimkou samotného povrchu) jsou povinni podílet se (finančně) na nákladech, které zatěžují tu část předmětu vlastnického práva, která každému z nich náleží z důvodu rozdělení předmětu vlastnictví (článek 1112).

Významný rozdíl mezi québeckou a českou úpravou plyne z ustanovení článku 1113 Québeckého OZ, podle kterého může být vlastnictví k povrchu trvalé. Trvalost québeckého superficiálního vlastnictví však není jeho podstatným znakem, neboť québecký OZ nejen konstatuje, že je možné zřídit dočasné vlastnictví k povrchu, a to formou dohody mezi (budoucím) vlastníkem povrchu a vlastníkem pozemku, kterou se zřizují jeho podmínky, ale současně uvádí i uplynutí doby, na kterou bylo zřízeno, jako jednu z možností zániku vlastnictví k povrchu (viz dále k článku 1114), resp. řeší otázku vzájemného vypořádání vlastnických vztahů (nabytí vlastnictví ke stavbám, stavebním dílům a výsadbě vlastníkem pozemku přírůstkem) po uplynutí doby, na kterou bylo zřízeno vlastnictví k povrchu (viz dále k článku 1116). Pro dokreslení, jak Québecký OZ pojímá otázku trvalosti, resp. dočasnosti vlastnického práva k povrchu, je užitečné citovat vyjádření tamního Ministerstva spravedlnosti: „*Vlastnictví k povrchu se*

²⁷⁹ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1394 s odvoláním na rozsudek ve věci Hébert vs. Rousseau, (C. S., 2006-01-20), 2006 QCCS 175, SOQUIJ AZ-50352046, J. E. 2006-456, [2006] R. D. I. 116, EYB 2006-100203

²⁸⁰ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1393 s odvoláním na rozsudek ve věci Brisson vs. Lavoie, (C. Q., 1997-07-04), SOQUIJ AZ- 970336428, B. E. 97BE-720

²⁸¹ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1394 s odvoláním na rozsudek ve věci Gulf Power Co. vs. Habitat mon pays Inc. (C. A. 1978-07-10), SOQUIJ AZ- 78011175, J. E. 78-673

²⁸² BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1394 s odvoláním na rozsudek ve věci Rheault vs. Fouquette, (C. A., 1985-08-28), SOQUIJ AZ-85011278, J. E. 85-866, [1985] C. A. 522

*podílí na trvalosti vlastnického práva, ale tento způsob nemovitostního práva může být dočasný; nikoli tak vlastnictví samotné.*²⁸³

Podle článku 1114 Québeckého OZ zaniká vlastnictví k povrchu:

- (i) splynutím osoby vlastníka pozemku a superficiáře (s výhradou práv třetích stran);
- (ii) splněním rozvazovací podmínky; nebo
- (iii) uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno / zřízeno.

S výjimkou posledně jmenované možnosti zániku vlastnictví k povrchu, je možné i v této úpravě spatřit podstatné rozdíly oproti úpravě české.

Mezi québeckou a českou právní úpravou neexistuje rozdíl ve věci zániku vlastnictví k povrchu či práva stavby v případě úplného zániku staveb, stavebních děl nebo výsadby realizovaných na základě vlastnictví k povrchu (práva stavby) na zatíženém pozemku – vlastnictví k povrchu, resp. právo stavby z tohoto důvodu nezaniká (článek 1115 odst. 1 Québeckého OZ; český OZ to sice výslovně nestanoví, ale vyplývá to z povahy práva stavby; výslovně tuto skutečnost uvádí důvodová zpráva k OZ²⁸⁴). Podle québecké úpravy zánikem staveb, stavebních děl nebo výsadby realizovaných na základě vlastnictví k povrchu zanikne vlastnictví k povrchu pouze v případě, že jeho existence plynula z rozdělení předmětu vlastnického práva (jako jednoho ze shora jmenovaných způsobů vzniku superficiálního vlastnictví). Ustanovení je třeba rozumět tak, že v případě dalších způsobů jeho vzniku, tj. je-li superficiální vlastnictví důsledkem (i) převodu oprávnění k nabytí vlastnického práva přírůstkem nebo (ii) vzdání se či zřeknutí se prospěchu z nabytí vlastnického práva přírůstkem, nezaniká z důvodu zániku staveb, stavebních děl nebo výsadby²⁸⁵.

Vyvlastnění staveb, stavebních děl či výsadby realizovaných na pozemku anebo vyvlastnění samotného pozemku nemá dle Québeckého OZ za následek zánik vlastnictví k povrchu (článek 1115 odst. 2). Tento fakt se jeví být samozřejmým při vědomí věcné povahy vlastnického práva, tj. práva vázaného nikoli k osobě vlastníka, ale k vlastnictví věci.

Článek 1116 odst. 1 Québeckého OZ upravuje vypořádání vlastnických práv poté, kdy uplyne doba, na kterou bylo vlastnictví k povrchu sjednáno nebo zřízeno,

²⁸³ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1396 s odvoláním na Komentář Ministerstva spravedlnosti k ustanovení článku 1113

²⁸⁴ *Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku*, konsolidovaná verze, str. 325

²⁸⁵ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1397 s odvoláním na Komentář Ministerstva spravedlnosti k ustanovení článku 1115

resp. upřesňuje povahu staveb, stavebních děl a výsadby provedených superficiářem na pozemku, a to k okamžiku zániku vlastnictví k povrchu²⁸⁶. Obecně platí, že vlastník pozemku nabývá přírůstkem vlastnické právo ke stavbám, stavebním dílům a výsadbě, které na pozemku superficiář realizoval v době existence superficiálního vlastnictví, a to poté, kdy vlastník pozemku superficiáři nahradí jejich hodnotu. Výjimku z tohoto pravidla představuje nepoměr mezi hodnotou staveb, stavebních děl a výsadby a hodnotou pozemku (tj. případ, kdy je hodnota staveb, stavebních děl a výsadby totožná s hodnotou pozemku či dokonce vyšší) a Québecký OZ v takovém případě svěřuje superficiáři oprávnění nabytí vlastnické právo k pozemku za podmínky úhrady hodnoty pozemku jeho vlastníkovu (článek 1116 odst. 2). Toto oprávnění náleží výhradně superficiáři, který stavbu na pozemku postavil z titulu jeho postavení superficiáře, nikoli např. stavebníkovi (rozumějme osobě, které bylo uděleno stavební povolení) nebo zástavnímu věřiteli (oprávněnému ze zástavního práva ke stavbě)²⁸⁷. Superficiář se může rozhodnout, zda využije uvedeného zákonného oprávnění anebo zda upřednostní odlišné řešení spočívající v:

- (i) odstranění staveb, stavebních děl a výsadby, které v průběhu doby existence vlastnictví k povrchu realizoval, a to na vlastní náklady; anebo
- (ii) navrácení – uvedení pozemku do původního stavu.

Mechanismus vypořádání vzájemných práv mezi vlastníkem pozemku a superficiářem k okamžiku zániku superficiálního vlastnictví se tedy může na první pohled jevit odlišným od mechanismu přijatého OZ ve věci vzájemného vypořádání vlastníka pozemku a stavebníka po uplynutí doby trvání práva stavby (§ 1255). OZ totiž výslovně uvádí pouze možnost nabytí vlastnického práva vlastníka pozemku ke stavbám, které v době existence práva stavby vybuďoval stavebník na zatíženém pozemku. S ohledem na (výslovnou) dispozitivnost tohoto ustanovení OZ (viz „*neni-li nic jiného ujednáno*“) je však třeba připustit, že si vlastník pozemku a stavebník (vlastník stavby) mohou ujednat vypořádání odlišné a tedy jednou z možných variant jejich vzájemného vypořádání je i varianta odpovídající québecké úpravě (vlastník stavby nabude vlastnické právo k pozemku). Rozdíl mezi québeckou a českou úpravou pak spočívá pouze ve výši náhrady, kterou jsou (v závislosti na přijatém způsobu

²⁸⁶ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1397 – 1398 s odvoláním na Komentář Ministerstva spravedlnosti k ustanovení článku 1116

²⁸⁷ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1398 s odvoláním na rozsudek ve věci Bardeleau vs. Ross, (C. S., 1998-12-14), SOQUIJ AZ-99026108, B. E. 99BE-201 nebo Dubé vs. Dubé, (C. Q., 2002-07-15), SOQUIJ AZ- 50138657, J. E. 2002-1466, [2002] R. D. I. 619, REJB 2002-33510

vypořádání) oba účastníci povinni si vzájemně zaplatit (dle québecké úpravy náhrada odpovídá hodnotě staveb, stavebních děl a výsadby, dle české odpovídá polovině hodnoty v době zániku práva stavby). Avšak i v tomto případě nemusí být v konečném důsledku výše náhrady poskytnutá v Québec a v Čechách věcně rozdílná, neboť i ve věci výše poskytnuté náhrady dává OZ stranám možnost ujednání odlišného od úpravy uvedené v zákoně (viz „*ledaže si strany ujednají jinak*“).

Pro případ, že superficiář neuplatní své právo nabytí vlastnické právo k pozemku dle článku 1116 Québeckého OZ během devadesáti dnů od zániku vlastnictví k povrchu, případně vlastnické právo k realizovaným stavbám, stavebním dílům a výsadbě vlastníkovu pozemku, přičemž ustanovení o poskytnutí náhrady a její výši tím není dotčeno (článek 1117). Zákonem stanovená lhůta má za cíl vyhnout se nepatřičnému prodlužování vzájemného vypořádání mezi vlastníkem povrchu a vlastníkem pozemku²⁸⁸. Lhůtu devadesáti dnů je třeba chápat jako prekluzivní, tedy jako lhůtu, po jejímž uplynutí oprávnění superficiáře k nabytí vlastnického práva k pozemku zaniká, neboť dle québecké judikatury platí, že jakmile tato lhůta jednou uplyne, náleží vlastníkovu pozemku vlastnické právo ke stavbám, stavebním dílům, příp. výsadbě, přičemž je jeho povinností odškodnit vylepšení pozemku, k němuž jejich realizací došlo; nesmí však být nucen ponechat si i zařízení, které mu nepřináší (rozumějme jeho pozemku) žádný užitek²⁸⁹.

Nedohodnou-li se vlastník pozemku a superficiář na ceně a dalších podmínkách nabytí pozemku nebo staveb, stavebních děl nebo výsadby podle článku 1116 Québeckého OZ, mohou požádat soud, aby stanovil cenu i podmínky nabytí vlastnického práva (článek 1118 odst. 1). Lze tedy oprávněně předpokládat, že soud může určit nejen cenu a podmínky, ale rovněž osobu nabyvatele (např. z důvodu vyšší hodnoty staveb, stavebních děl a výsadby ve srovnání s hodnotou pozemku). Pokud se strany dohodly na vypořádání vzájemných vlastnických práv formou odstranění staveb, stavebních děl a výsadby a uvedení pozemku do původního stavu, avšak nikoli na podmínkách odstranění, mohou se i v tomto případě obrátit na soud se žádostí o jejich určení (článek 1118 odst. 2). Pravomocný rozsudek soudu se poté stává plnoprávným nabývacím titulem se všemi důsledky z toho plynoucími.

²⁸⁸ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1398 s odvoláním na Komentář Ministerstva spravedlnosti k ustanovení článku 1117

²⁸⁹ BAUDOIN Jean-Louis, RENAUD Yvon, opus cit. sub 154, str. 1399 s odvoláním na rozsudek ve věci *Alimants Carrière Inc. Vs. Dubuc*, (C. Q., 2001-08-06), SOQUIJ AZ-50099047, J. E. 2001-1650, [2001] R. D. I. 747, REJB 2001-25862 [odvolání odmítnuto (C. A., 2003-11-06), SOQUIJ AZ-03019187, B. E. 2003BE-899, [2003] Q. J. No. 15884 (Q. L.)]

Shrnutí: Ačkoli je québecké vlastnictví k povrchu založeno na poněkud odlišných základech než česká úprava práva stavby, lze mezi oběma instituty, resp. úpravami najít atributy jak odlišné (dle mého názoru odpovídající odlišnosti základů), tak shodné. Na první pohled je zřejmé, že česká úprava je poněkud propracovanější a detailnější (nejen co do počtu zákonných ustanovení). Největší rozdíl shledávám v québeckém rozdělení předmětu vlastnického práva v případě existence superficiálního vlastnictví, které vede k tomu, že vlastník povrchu pozemku a vlastník pozemku (bez povrchu) vykonávají svá vlastnická práva k odlišným předmětům svých práv. Rozdíl spočívající v možné trvalosti vlastnictví k povrchu (oproti nezbytné dočasnosti českého práva stavby) se mi nezdá být až tak zásadním, neboť québecká úprava existenci dočasného superficiálního vlastnictví výslovně nevylučuje. S ohledem na rozsah zákonných ustanovení, která jeho dočasnost upravují (zejména ve vztahu k zániku vlastnictví k povrchu uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno a k vypořádání vlastnických vztahů po uplynutí této doby), soudím, že dočasnost není v québecké praxi řešením výjimečným. Odlišně je v obou právních úpravách upraveno užití institutu superficiálního vlastnictví ve vztahu k inženýrským sítím (obecněji k podzemním tzv. liniovým stavbám), neboť česká úprava s ohledem na výslovné zákonné ustanovení předpokládá jiné řešení, a to zřízení služebnosti. V obou případech, québeckém i českém, je vzájemné vypořádání vlastníka povrchu a vlastníka pozemku upraveno obdobně, ačkoli v případě českém je k dosažení obdobného cíle třeba využít dispozitivnosti zákonné úpravy. Příčiny zániku québeckého vlastnictví k povrchu, resp. českého práva stavby jsou upraveny odlišně (shodují se pouze v případě uplynutí doby, na kterou bylo oprávnění zřízeno), neboť québecká úprava výslovně umožňuje dvě příčiny zániku, které úprava česká buď nespécifikuje (splnutí osob) anebo výslovně zapovídá (existence rozvazovací podmínky). Zásadní se mi jeví zejména možnost rozvazovací podmínky dle québeckého práva, neboť ji s ohledem na věcnou povahu oprávnění považuji za podstatný zásah do trvalosti oprávnění a do jistoty předmětného právního vztahu.

2.4.4 Litva

Zákonodárny sbor Litevské republiky přijal nový občanský zákoník dne 18. 7. 2000 pod číslem VIII-1864²⁹⁰ (dále jen „*Litevský OZ*“). Ačkoli právní řád Litevské

²⁹⁰ Lit. *Lietuvos respublikos Seimas*; čes. Sejm litevské republiky; znění občanského zákoníku dostupné např. z http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=245495)

republiky neobsahuje, resp. neupravuje tzv. superficiální zásadu²⁹¹, a vlastníkem pozemku a stavby tak mohou být dvě odlišné osoby, právo k povrchu v tomto právním řádu upraveno je, a to v člancích 4.160 až 4.164 Litevského OZ²⁹², tedy v pouhých pěti člancích.

Neexistence superficiální zásady plyne v první řadě z definice věci, kterou Litevský OZ obsahuje v ustanovení článku 1.98 označeném Věci jako předmět občanských práv²⁹³. Podle tohoto ustanovení jsou věci rozděleny na movité a nemovité (článek 1.98 odst. 1), přičemž nemovitými věcmi jsou pozemky a další věci spojené se zemí, které nelze přesunout z jednoho místa na druhé bez změny jejich účelu a bez podstatného snížení jejich hodnoty (budovy, vybavení, stroje a zařízení, trvalé porosty a další věci, které jsou dle svého účelu a povahy považovány za nemovitosti; článek 1.98 odst. 2). Ačkoli to pro účel této práce není nezbytně nutné, pro úplnost si dovoluji doplnit, že nemovitostmi jsou dle Litevského OZ dále i lodě a letadla, pro něž je zákonem stanovena povinnost registrace. Jakýkoliv jiný majetek může být zařazen mezi nemovité věci na základě ustanovení zákona (článek 1.98 odst. 3). Ostatní věci jsou dle Litevského OZ věcmi movitými, není-li ovšem zákonem stanoveno něco jiného (článek 1.98 odst. 4).

Neexistenci zásady *superficies solo cedit* v litevském právním řádu potvrzuje i ustanovení osmé části druhé kapitoly Litevského OZ (Typy závazků) nazvané Smlouvy o prodeji / koupi nemovité věci²⁹⁴ (články 6.392 až 6.401), tj. ustanovení upravující relativní majetková práva, resp. obligačněprávní vztahy. Článek 6.392 Litevského OZ stanovující rozsah uplatnění norem výslovně v odst. 1 uvádí použitelnost ustanovení této části Litevského OZ pro případy prodeje či koupě, mimo jiné, „*pozemků, obytných domů, bytů a jiných nemovitých věcí*“²⁹⁵, za nemovitosti jsou tedy považovány nejen pozemky, ale v duchu definice nemovité věci rovněž stavby pro rezidenční účely a byty. Zákoník na tomto místě dále upravuje formu smlouvy (článek 6.393), práva k pozemkům (článek 6.394), práva k pozemkům v případě prodeje / koupě pozemku (článek 6.395), předmět smlouvy (článek 6.396), cenu (článek 6.397), převod vadné věci (článek 6.398) a konečně podmínky a obsah smlouvy o prodeji existujícího

²⁹¹ Což ji společně se Slovenskem staví do pozice jediných dvou evropských zemí aktuálně tak nečinících

²⁹² V anglickém znění zákoníku *Superficies*

²⁹³ Angl. *Article 1.98. Things as object of civil rights*

²⁹⁴ Angl. *Chapter II Types of Obligations, Section Eight Contracts of purchase-sale of an Immovable Thing*

²⁹⁵ Angl. *Purchase-sale of land, residential houses, apartments, and other immovable things*

bytového domu či bytu (článek 6.400) i smlouvu o prodeji / koupi plánovaného domu nebo bytu (článek 6.401).

Smlouvy o prodeji nebo koupi nemovitých věcí musejí být sepsány ve formě notářského zápisu (veřejné listiny) a zákon stanoví povinnost registrace vlastnictví ve veřejném rejstříku nemovitostí²⁹⁶, přičemž vlastnictví k nemovitostem přechází na nabyvatele okamžikem předání (článek 6.393 odst. 4 Litevského OZ). Tak je potvrzena existence tzv. konsenzuálního principu nabývání vlastnického práva k nemovitostem založená na tradičním římském *traditio* (tedy totožně jako např. ve Francii, avšak rozdílně od ČR či Rakouska, kde je uplatňován tzv. intabulační princip, dle kterého nový vlastník nabyde vlastnictví až provedením zápisu do veřejného rejstříku).

Právo stavby, resp. s ohledem na název užitý v anglickém znění Litevského OZ spíše **právo k povrchu** (angl. *Right of superficies*), je koncipováno jako oprávnění (i) užívat pozemek vlastnický náležející odlišné osobě za účelem výstavby nebo (ii) nabýt a držet pozemek prostřednictvím vlastnického práva anebo (iii) užívat podzemí pozemku (článek 4.160 odst. 1 Litevského OZ). Proto, jak plyne i z názvu institutu, je třeba úpravu této výjimky ze superficiální zásady podřadit pod *koncepti práva stavby*, jak jsem ji definovala výše, neboť se nejedná o vlastnické právo dvou osob k jednomu předmětu vlastnictví.

Právo k povrchu může být zřízeno buď zcela nezávisle na ostatních věcných právech osoby oprávněné z práva k povrchu (superficiáře) anebo může být zřízení práva k povrchu závislé na jiném věcném oprávnění nebo nájmu nemovité věci (článek 4.160 odst. 2 Litevského OZ). Právo k povrchu přetrvává i po změně vlastníka pozemku, staveb nebo výsadby na předmětném pozemku (článek 4.160 odst. 3 Litevského OZ). Právní jednání, kterým bylo právo k povrchu sjednáno (zřízeno), může stanovit, že osoba oprávněná z práva k povrchu je povinna zaplatit vlastníkově pozemku náhradu jednorázově anebo ve splátkách (článek 4.161 Litevského OZ),

Oprávněný z práva k povrchu nabývá vlastnické právo ke stavbám a výsadbě na pozemku, který náleží odlišné osobě (článek 4.162 odst. 1 Litevského OZ). Oprávnění superficiáře postavit, užívat nebo demolovat stavby anebo pěstovat rostliny či je zničit může být omezeno při sjednání práva k povrchu (článek 4.162 odst. 2 Litevského OZ). Právo k povrchu může být zřízeno na dobu určitou anebo na dobu neurčitou (článek 4.162 odst. 3 Litevského OZ).

²⁹⁶ Angl. *Public register*

Vznik práva k povrchu je založen dohodou vlastníka pozemku a budoucí osoby oprávněné z práva k povrchu, příp. z vůle vlastníka pozemku (článek 4.163 Litevského OZ). Právo k povrchu zaniká (článek 4.164 odst. 1 Litevského OZ):

- (i) splynutím osoby oprávněné s osobou povinnou z práva k povrchu;
- (ii) uplynutím doby, na kterou bylo právo k povrchu sjednáno;
- (iii) promlčením v případě, že předmět práva k povrchu nebude stavebníkem využit po dobu nejméně 10 let; a
- (iv) je-li superficiář po dobu delší než dva roky v prodlení s platbou poplatku určeného právním jednáním, kterým bylo právo k povrchu zřízeno.

Zánikem práva k povrchu přechází vlastnické oprávnění ke stavbám a výsadbě na vlastníka pozemku. Ten nahradí jejich hodnotu, pokud to bylo sjednáno v ujednání, jímž bylo právo k povrchu zřízeno (článek 4.164 odst. 2 Litevského OZ). Superficiář může, nebylo-li sjednáno jinak, odstranit stavby a výsadbu za podmínky uvedení pozemku do původního stavu (článek 4.164 odst. 3 Litevského OZ). Destrukce či demolice staveb nebo ničení porostů a rostlin (výsadby) není důvodem pro zánik práva k povrchu, pokud tak strany výslovně nesjednaly (článek 4.164 odst. 4 Litevského OZ).

Shrnutí: Konstrukce práva k povrchu v Litevském OZ poněkud připomíná stav v Československu podle OZ 1950, jehož typickým znakem bylo upuštění od superficiální zásady, avšak současné, byť modifikované, zachování institutu práva stavby. Totéž činí účinný Litevský OZ. Odlišně než v českém účinném právu je upravena jedna z možností zániku práva stavby, a to splynutím osoby oprávněné s osobou povinnou (ačkoli já jsem – jak bude uvedeno dále – dospěla k závěru, že i v českém prostředí by bylo možné zánik práva stavby z tohoto důvodu za určitých podmínek dovodit).

2.4.5 Nizozemí

V Nizozemském království upravuje institut *superficies*, tedy **právo k povrchu**, obdobu českého práva stavby, občanský zákoník přijatý v roce 1838, aktuálně účinný ve znění po podstatné novele z roku 1992²⁹⁷, v knize páté označené (angl.) *Real property rights* (česky Věcná práva k nemovitostem), hlavě 5.8 označené (angl.) *Right of*

²⁹⁷ Obsahuje celkem cca 3.000 paragrafů v devíti knihách

superficies (česky Právo k povrchu), v článkách 5:101 až 5:105 (dále jen „*Nizozemský OZ*“)²⁹⁸.

Definice institutu je obsažena v článku 5:101 Nizozemského OZ, který právo stavby²⁹⁹ označuje za majetkové právo k nemovitosti, které umožňuje oprávněné osobě (superficiáři³⁰⁰) mít nebo získat stavby, konstrukce nebo porosty v nemovité věci anebo na nemovité věci ve vlastnictví odlišné osoby. Superficiální právo může být zřízeno ve prospěch odlišné osoby k nemovité věci, která je nezávislá na jiné nemovitosti anebo která je závislá na jiné nemovitosti či na právu zemědělského nájmu k této nemovité věci (článek 5:101 odst. 2 Nizozemského OZ). Právo stavby je zřizováno notářským zápisem³⁰¹ a tento zápis může superficiáři uložit povinnost platit vlastníkovu zatíženou nemovité věci určitou peněžní částku (nájemné za pozemek) v pravidelných nebo nepravidelných časových intervalech (článek 5:101 odst. 3 Nizozemského OZ).

Nizozemský OZ dále upravuje omezení a rozsah oprávnění superficiáře, a to oprávnění vztahující se zejména k užití, umístění či odstranění staveb, konstrukcí a porostů, resp. upravuje rozsah nezbytný k plnému užití věci. Konkrétní omezení stavebníka ve smyslu užití, umístění a odstranění staveb nebo výsadby může obsahovat již notářský zápis, kterým bylo právo k povrchu zřízeno (článek 5:102). Pokud notářský zápis zřizující právo k povrchu neupravuje konkrétní úpravu oprávnění superficiáře užívat nemovitou věc (pozemek) zatíženou právem k povrchu, pak má superficiář veškerá práva k této nemovité věci – pozemku, která jsou nezbytná pro plné využití superficiálního práva ve vztahu k této věci (článek 5:103). Článek 5:104 Nizozemského OZ obsahuje odkaz k ustanovením zákoníku, která se týkají úpravy dlouhodobého nájmu³⁰² a která se dle tohoto článku zákoníku obdobně uplatňují i na právo k povrchu. Jedná se o ustanovení článků 5:92 (úprava pro případ dvou a více nájemců k jedné věci³⁰³) a 5:95 (oprávnění pronajímatele a nájemce obrátit se na soud ve věcech dlouhodobého nájmu³⁰⁴) v případě jakéhokoli práva k povrchu, a dále také článků 5:86, 5:87, 5:88, 5:91, 5:93, 5:94, 5:97 a 5:98 Nizozemského OZ v případě tzv. nezávislého práva k povrchu, tj. práva zřízeného k nezávislé nemovitosti podle ustanovení článku

²⁹⁸ Angl. *Civil Code of the Netherlands*; hol. *Burgerlijk Wetboek* (nebo zkráceně *BW*) dostupný např. z <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook055.htm>

²⁹⁹ Angl. *right of superficies*

³⁰⁰ Angl. *superficiary*

³⁰¹ Angl. *notarial deed*

³⁰² Angl. *Long leasehold*

³⁰³ Angl. *Article 5:92 A long leasehold belonging to two or more leaseholders*

³⁰⁴ Angl. *Article 5:95 Legal actions*

5:102 odst. 2 Nizozemského OZ. Tyto články upravují dobu trvání dlouhodobého nájmu (možno ji stanovit bez časového omezení notářským zápisem), ukončení dlouhodobého nájmu (ze strany pronajímatele, nebylo-li v notářském zápisu stanoveno jinak; v případě prodloužení s platbou ze strany nájemce delšího než dva roky včetně povinnosti finanční náhrady hodnoty zatížené nemovitosti – pozemku); způsob a náležitosti právního jednání, jímž je dlouhodobý nájem ukončen (soudní příkaz doručený soudním vykonavatelem, a to jeden rok před ukončením nájmu); možnost omezení převodu dlouhodobého nájmu na třetí osobu bez souhlasu pronajímatele; pravidla pro možný podnájem najaté nemovitosti (především vztah podnájemce k pronajímateli, resp. odpovědnost nájemce vůči pronajímateli); změnu a ukončení dlouhodobého nájmu, resp. možnost prodloužení doby nájmu (zejména nestanoví-li notářský zápis, jímž bylo oprávnění zřízeno, něco jiného).

Zákoník v závěru odkazuje na články 5:99 a 5:100 Nizozemského OZ, které obsahují jednak úpravu náhrady po ukončení dlouhodobého nájmu³⁰⁵ a jednak vzájemná zadržovací práva pronajímatele a nájemce v případě ukončení tohoto nájmu, neboť i tato práva se analogicky uplatní na právo k povrchu podle hlavy 5.8 Nizozemského OZ po jeho skončení. Po zániku práva stavby připadá vlastnické právo ke stavbám, konstrukcím a porostům vlastníkovu nemovitosti – pozemku původně zatíženému právem stavby, přičemž stavebníkovi náleží odškodnění (kompenzace) hodnoty staveb, konstrukcí a výsadby, které oprávněně umístil nebo vybudoval na zatíženém pozemku on sám nebo jeho předchůdce. Notářský zápis, jímž bylo právo k povrchu zřízeno, však může obsahovat úpravu, podle které stavebníkovi výše uvedená kompenzace nenáleží, a to v těchto případech:

- (i) pozemek, který byl zatížen právem k povrchu (dlouhodobým nájmem), byl určený k odlišnému využití než k bytové výstavbě (k realizaci staveb určených k bydlení);
- (ii) bylo sjednáno, že náklady na stavby, konstrukce a výsadbu nese sám superficiář;
- (iii) právo k povrchu (dlouhodobý nájem) bylo ukončeno ze strany superficiáře; a
- (iv) stavby, konstrukce a výsadba byly na zatížený pozemek umístěny dobrovolně a superficiář má právo je odstranit k okamžiku ukončení práva k povrchu (dlouhodobého nájmu).

³⁰⁵ Angl. *Article 5:99 Compensation after the long leasehold has ended.*, resp. *Article 5:100 Right of retention.*

V případě ukončení dlouhodobého nájmu (práva stavby) je vlastník pozemku oprávněn započítat na náhradu, kterou poskytne superficiáři, své pohledávky za nájemcem (superficiářem) vzniklé z titulu neuhrazení sjednaného nájemného (tzv. *ground rent* v případě práva k povrchu dle ustanovení článku 5:101 odst. 3 Nizozemského OZ).

Není-li mezi stranami dohodnuto jinak, je stavebník po skončení práva k povrchu oprávněn odstranit stavby, konstrukce a porosty umístěné nebo vypěstované či vybudované na zatíženém pozemku jím anebo jeho právním předchůdcem, a to za podmínky, že pozemek uvede do původního stavu.

Shrnutí: Úprava obsažená v Nizozemském OZ je výrazně kratší než v ostatních zde zkoumaných právních řádech, přesto je možné jednoznačně identifikovat její zařazení pod *koncepti práva stavby*, jelikož nepředpokládá dělení předmětu vlastnického práva stavebníka a vlastníka pozemku. U nizozemského institutu práva k povrchu ze samotného zákona plyne výrazná provázanost s institutem dlouhodobého nájmu (z čehož také pramení relativně omezený rozsah právní úpravy), čímž dle mého názoru dochází k poměrně nežádoucímu splývání věcněprávního a obligačně-právního institutu.

2.4.6 Rumunsko

Rumunská republika přijala nový občanský zákoník jako zákon č. 287 v roce 2009, který nabyl účinnosti společně s novým občanským soudním řádem (zákon č. 134 z roku 2010) dnem 1. října 2011³⁰⁶ (dále jen „*Rumunský OZ*“). Dlužno dodat, že nový Rumunský OZ nahradil občanský zákoník přijatý v roce 1864 (účinný od 1. ledna 1865), který věrně navazoval na svůj vzor – francouzský napoleonský CC z roku 1804³⁰⁷. Rumunský OZ se inspiroval zejména předchozím rumunským občanským zákoníkem (před změnami provedenými po druhé světové válce), francouzským CC,

³⁰⁶ V souladu se zákonem o použití (fr. *loi de mise en application*) občanského zákoníku č. 71/2011 upravujícím nezbytná opatření ke vstupu zákoníku v účinnost, přechodná ustanovení a určité dodatky k zákoníku – viz BORCAN Daniela, CIURUC Manuela, *Nouveau Code civil roumain, Traduction Commentée* (Noul Cod Civil; Traduction de la loi roumaine n° 287 du 17 juillet 2009 portant Code civil, telle que modifiée par la loi n° 71 du 3 juin 2011 de mise en application); coordination et révision par Marie-Eugénie Laporte-Legeais et Michel Moreau, Juriscope, Paris, 2013, ISBN 978-2-913-55609-4, Édition Dalloz, Paris, 2013, ISBN 978-2-247-12681-1, str. 14

³⁰⁷ Ačkoli zákoník z roku 1864 prošel několika zásadními změnami – byla vyjmuta rodinněprávní materie a normy upravující osoby (a byly upraveny samostatnými zákony) – představoval zákoník jistý symbol trvalosti a kontinuity, neboť přetrval celé období, v němž Rumunsko náleželo do tzv. východního (sovětského) bloku – viz BORCAN Daniela, CIURUC Manuela, opus cit. sub 306, str. 13

Québeckým OZ z roku 1991³⁰⁸ a dále doktrínou a judikaturou. Rumunsko tedy – na rozdíl od mnoha jiných bývalých zemí tzv. východního bloku – nepodlehlo vlivu Sovětského svazu a nepřijalo v době čtyřiceti let po druhé světové válce občanskoprávní kodifikaci, jejímž přímým důsledkem by byla diskontinuita občanského práva (jak se tomu stalo např. v Československu dokonce dvakrát). Přesto se pojetí a chápání některých soukromoprávních institutů značně proměnilo, a po pádu komunismu jim musel být, tak řečeno, dán nový obsah. Jedním z takových práv bylo i právo vlastnické, které obdobně jako v Československu existovalo v kategorizované podobě – především socialistické státní a družstevní. Speciálními zákony účinnými (sic!) od 1. 10. 2011 bylo obnoveno soukromé vlastnictví a byla umožněna restituce konfiskovaného majetku.

Při stanovení definice věci Rumunský OZ přijal pojetí jednoho ze svých výrazných inspiračních zdrojů, francouzského CC, neboť stanovil, že věcmi v právním smyslu, tedy i předmětem vlastnického práva, jsou jak věci hmotné, tak nehmotné. Nemovité věci jsou v zákoně vyjmenované taxativně (ustanovení článek 537 Rumunského OZ) a jsou jimi: pozemky, zdroje vody a vodní toky, výsadba s kořeny, stavby a všechna díla trvalým způsobem upevněná k půdě (zemi), plošiny a ostatní zařízení k těžbě podmořských zdrojů umístěné na kontinentální plošině a konečně to, co je do nich zapracováno (začleněno) trvalým způsobem, a to jak přirozeným, tak umělým. Nemovitostmi jsou dále (článek 538 Rumunského OZ) i materiály provizorně oddělené od nemovitostí za účelem jejich opakovaného použití tak, aby zůstaly zachovány v téže formě či tomtéž tvaru, a integrální části nemovitostí dočasně oddělené, které jsou určené k opětovnému zapracování (začlenění) do nemovitosti. Článek 546 Rumunského OZ upravuje věc hlavní a věc vedlejší (příslušenství), přičemž pouze vlastník obou věcí může určit účel věcí; věc vedlejší sleduje právní osud věci hlavní včetně situace, kdy je věc zcizena nebo zatížena. Dočasné oddělení příslušenství od věci hlavní nemá za následek změnu jeho právní kvalifikace.

Superficiální zásada je v rumunském právu upravena v ustanovení článek 559 Rumunského OZ, a to obdobně jako v právu francouzském, tj. spíše jako zásada akcese³⁰⁹. Věcná práva³¹⁰ jsou v Rumunském OZ upravena v knize III., části I., kapitole

³⁰⁸ Spolupráci rumunských autorů se skupinou expertů podílejících se na přípravě Québeckého OZ z roku 1991 podpořila Kanadská agentura pro mezinárodní rozvoj (*Agence Canadienne pour le Développement International*) – viz BORCAN Daniela, CIURUC Manuela, opus cit. sub 306, str. 13

³⁰⁹ Detailněji v oddílu 2.2.1 této práce

³¹⁰ Fr. *droits réels*

II.³¹¹, přičemž jejich počet je omezený, existuje tzv. *numerus clausus*. Věcnými právy jsou výslovně (článek 551 Rumunského OZ) vlastnické právo, právo k povrchu, *usufructus*, právo užívací, právo bydlení, právo služebnosti, právo správy³¹², právo koncese³¹³, právo požívání³¹⁴, věcná zajištění a ostatní práva, která za věcná prohlásí zákon.

Vlastnické právo je definováno analyticky jako oprávnění držet, požívat a disponovat s věcí výlučným, absolutním a trvalým způsobem s výjimkami danými zákonem (článek 555 odst. 1 Rumunského OZ), přičemž vlastnické právo může být za podmínek daných zákonem modifikováno či omezeno (článek 555 odst. 2 Rumunského OZ). Vlastnické právo může být vykonáváno v rámci materiálních omezení jeho předmětu anebo z vůle vlastníka.

Výslovně je upraven rozsah vlastnického práva k pozemkům (článek 559 Rumunského OZ), a to tak, že vlastnické právo k pozemku zahrnuje i podzemí, stejně jako prostor nad pozemkem (s případnými zákonnými omezeními; odst. 1) a vlastník může postavit či umístit na pozemku nebo pod ním jakékoli stavby a díla, která bude považovat za vhodná, a to v souladu s případnými výjimkami danými zákonem. Vlastník může z pozemku odebírat veškeré jeho plody. Vlastník je zavázán respektovat podmínky zákona, práva třetích osob k nerostným surovinám umístěným pod pozemkem, ke zdrojům vody, podzemním vodám, k dílům a podzemním zařízením (odst. 2). Povrchové vody a jejich řečiště náležejí vlastníkovu pozemku, nad nímž jsou tyto vody vyprodukovány a nad nímž tečou, a to za podmínek daných zákonem. Vlastník pozemku je také oprávněn přivlastnit si a užívat (v souladu se zákonem) jezera, která se nacházejí na jeho pozemku, stejně jako podzemní a srážkové vody.

Jedním z druhů nabytí vlastnického práva je přírůstek (*accessio*; článek 557 odst. 1 Rumunského OZ) a nabytí tímto způsobem je upraveno v ustanoveních knihy III., části II., kapitole II.³¹⁵ Rumunského OZ, a to v článku 567 a násl. Nejprve Rumunský OZ upravuje přírůstek v obecné rovině (článek 567), podle této úpravy se vlastník stane vlastníkem všeho, co se spojí nebo včlení (vroste) k věci (majetku), neuvádí-li zákon něco jiného, a v článku 568 zákon definuje formy přírůstku – přírůstek přirozený a umělý. Ve věci přirozeného přírůstku nevykazuje rumunská úprava přílišné

³¹¹ Fr. *Livre III. Des biens, Titre I. Les biens et les droits réels en général, Chapitre II. Les droits en général*

³¹² Fr. *droit d'administration*

³¹³ Fr. *droit de concession*

³¹⁴ Fr. *droit de jouissance*

³¹⁵ Fr. *Livre III. Des biens, Titre II. La propriété privé, Chapitre II. L'accession*

rozdíly od akcese římskoprávní, neboť upravuje *alluvio* (říční nános), *avulsio* (srůst pozemku s pozemkem odtrženým proudem řeky) či přirozeně vzniklý ostrov; a dále přírůstek zvířat. Umělý přírůstek upravují ustanovení článků 577 až 597 a podle nich stavby, výsadba a všechna ostatní díla náležejí vlastníkovi nemovitosti – pozemku (neupravuje-li konkrétní situaci odlišně zákon anebo na základě zákona vydané rozhodnutí). Dílo realizované vlastníkem pozemku s jeho vlastním materiálem připadá do vlastnictví vlastníka pozemku již od zahájení realizace takového díla. O všech dílech platí vyvratitelná domněnka (fr. *jusqu'a preuve du contraire* – dokud není prokázán opak), že náležejí vlastníkovi nemovitosti, resp. že jím byla, na jeho náklady, vybudována. Důkazem opaku přitom může být nejen existence sjednaného práva k povrchu, ale také skutečnost, že vlastník pozemku nenechal zapsat své oprávnění k novému dílu do evidence nemovitostí (fr. *livre foncier*, rum. *Cartea funciară*), příp. v jiných případech předpokládaných zákonem.

Rumunský OZ v ustanovení článku 578 kategorizuje jednotlivá díla, a to na nezávislá, dodatečná, trvalé povahy a dočasné povahy³¹⁶. Realizace nezávislých děl a jejich právní režim je zákonem dále upraven v závislosti na tom, zda dílo bylo realizováno z materiálu náležejícího vlastnicku třetí osobě (důsledkem pak je povinnost vlastníka pozemku jakožto automatického vlastníka díla nahradit stavebníkovi hodnotu použitého materiálu) anebo bylo realizováno na pozemku třetí osoby, a to v dobré víře či ve zlé víře. Pak v případě:

- a) dobré víry může vlastník pozemku žádat, aby (i) mu soud přiřkl oprávnění nechat zapsat své vlastnické právo k dílu do evidence nemovitostí za podmínky náhrady hodnoty materiálu a práce, a navíc zhodnocení pozemku, anebo (ii) stavebník byl povinen odkoupit nemovitost – pozemek za tržní cenu, jakou pozemek měl v době, kdy na něm stavba nebyla postavena (článek 581 odst. 1 Rumunského OZ);
- b) zlé víry má vlastník pozemku právo žádat, aby (i) mu soud povolil zápis jeho vlastnického práva k dílu do evidence nemovitostí za podmínky náhrady – dle volby vlastníka pozemku – poloviny hodnoty materiálu a práce anebo zhodnocení pozemku, nebo (ii) stavebník stavbu odstranil anebo (iii) stavebník byl povinen odkoupit nemovitost – pozemek za tržní cenu jako měl bez stavby (článek 582 odst. 1 Rumunského OZ). Je-li volbou vlastníka pozemku odstranění stavby, musí se tak stát v souladu s příslušnými ustanoveními zákona

³¹⁶ Fr. *indépendantes, provisoire; du caractère perpetuel a du caractère provisoire*

(rozumějme např. veřejnoprávními předpisy na úseku stavebního práva), je učiněno na náklady stavebníka, který je současně povinen nahradit veškerou způsobenou škodu včetně té, která byla vlastníkovu pozemku způsobena tím, že nemohl předmět svého vlastnického práva po určitou dobu užívat a požívat (článek 582 odst. 2 Rumunského OZ).

Dodatečná díla trvalé povahy jsou dále členěna na díla nezbytná, prospěšná a pomínutelná³¹⁷. Díla nezbytná nabude vlastník do vlastnictví při uhrazení náhrady účelně vynaložených nákladů (článek 583 odst. 1 Rumunského OZ), resp. uhradí-li hodnotu plodů nemovitosti – pozemku sniženou o náklady na jejich dosažení. Vlastnické právo k dílům prospěšným nabyde vlastník pozemku okamžikem jejich realizace za podmínky uhrazení (dle své volby; článek 584 Rumunského OZ) hodnoty materiálu a práce, nebo zhodnocení, které pozemek získal realizací díla (odst. 1), pokud však dílo bylo realizováno ve zlé víře, má vlastník pozemku právo (i) stát se vlastníkem díla (s nebo bez zápisu do evidence nemovitostí) poté, co uhradí – dle své volby – buď polovinu hodnoty materiálu a práce anebo polovinu zhodnocení pozemku, nebo (ii) žádat, aby stavebník byl povinen odstranit dílo a uvést pozemek do původního stavu a zaplatit způsobenou škodu (odst. 2). Je-li hodnota díla ve dvou posledně uvedených případech významná co do výše, je vlastník pozemku oprávněn žádat, aby stavebník byl povinen pozemek odkoupit za tržní cenu, kterou pozemek měl před realizací díla na něm (odst. 3). V případě děl pomínutelných (článek 585 Rumunského OZ) má vlastník pozemku právo (i) stát se vlastníkem díla bez zápisu do evidence nemovitostí a bez jakékoli povinnosti vůči stavebníkovi, resp. (ii) žádat, aby stavebník ve zlé víře dílo odstranil na vlastní náklady a uvedl pozemek do původního stavu a nahradil vzniklou škodu (odst. 1). Stavebník v dobré víře může dílo odstranit dříve, než k němu vlastník pozemku nabyde vlastnické právo, a to za podmínky, že pozemek bude uveden do původního stavu (odst. 2).

Ve vztahu k dílům provizorní povahy platí, že pokud se vlastník pozemku a stavebník nedohodnou jinak, je stavebník povinen dílo odstranit v souladu s příslušnými ustanoveními zákonů, a realizoval-li dílo ve zlé víře, je povinen k náhradě způsobené škody včetně té, která vlastníkovu pozemku vznikla z důvodu nemožnosti jej užívat a požívat (článek 588 Rumunského OZ).

Rumunské **právo k povrchu** (fr. *superficies*), upravené v ustanoveních článků 693 až 702 Rumunského OZ, ač nazváno takto, ve skutečnosti důsledně naplňuje

³¹⁷ Fr. *nécessaire, utile a voluptueux*

podmínky koncepce, kterou jsem v této práci označila pojmem koncepce práva stavby. To vyplývá z ustanovení článku 693, který doslovně uvádí, že „*právo k povrchu je oprávněním mít nebo vybudovat stavbu na cizím pozemku, a to nad či pod úrovní tohoto pozemku, k němuž oprávněná osoba (nazvaná superficiář) získává poživací právo*“ (odst. 1). Právo k povrchu vzniká na základě právního jednání, vydržením anebo jiným způsobem předpokládaným zákonem. Může vzniknout rovněž jako důsledek faktického právního jednání, kterým vlastník pozemku a všech jeho součástí převedl pozemek a stavbu na něm vybudovanou na dvě odlišné osoby, aniž by zřízení práva k povrchu bylo v daném jednání výslovně uvedeno (odst. 3). Byla-li na cizím pozemku realizována stavba, lze zřídit právo k povrchu ve prospěch stavebníka z důvodu vzdání se oprávnění k přírůstku vlastníkem pozemku. Právo k povrchu může být zřízeno ve prospěch třetího z důvodu převodu práva vzdát se oprávnění k přírůstku (odst. 4). Ustanovení odst. 3 a 4 představují projev vlivu Québeckého OZ, neboť Rumunský OZ v tomto případě, stejně jako Québecký OZ, pracuje s tím, že oprávnění nabývat vlastnické právo přírůstkem je ve své podstatě samostatným oprávněním vlastníka pozemku (jako jedno z oprávnění náležejících vlastníkovu v případě analytického vymezení vlastnického práva), jímž je možno samostatně disponovat, tj. vlastník pozemku může volně disponovat, zjednodušeně řečeno, pouze s jedním ze všech oprávnění, kterými je vlastnické právo (analyticky posuzované) naplněno.

Doba trvání práva k povrchu je omezena na maximálně devadesát devět let, přičemž po uplynutí této doby může být oprávnění obnoveno (článek 694 Rumunského OZ).

Právo k povrchu je vykonáváno v mezích a za podmínek zřizovacího titulu (aktu). Není-li sjednáno něco jiného, je právo k povrchu vykonáváno v hranicích povrchu pozemku, k němuž bude právo k povrchu zřízeno a který je nutný k vybudování stavby anebo k povrchu pozemku, který se váže k pozemku nutnému k vybudování stavby (článek 695 odst. 1 Rumunského OZ). Odlišný režim výkonu práva k povrchu se uplatňuje v případě, že je právo k povrchu zřízeno převedením oprávnění k pozemku na odlišnou osobu, než na kterou bylo převedeno oprávnění ke stavbě (tj. případ upravený v článku 693 odst. 3 Rumunského OZ): odlišnost v tomto případě spočívá v tom, že osoba oprávněná z práva k povrchu nemůže upravovat (modifikovat) stavbu jako takovou, ale je oprávněna ji demolovat (zbourat) a současně je ovšem zavázána vystavět ji v původní podobě (článek 695 odst. 2 Rumunského OZ). Změní-li stavebník konstrukci stavby, může vlastník pozemku žádat ve lhůtě tří let zrušení práva k povrchu anebo uvedení pozemku do původního stavu. V případě

uvedení pozemku do původního stavu se běh promlčecí lhůty odsouvá až na konec doby trvání práva k povrchu (článek 695 odst. 3 Rumunského OZ).

Oprávněný z práva k povrchu může svým právem volně disponovat. Existuje-li již stavba, nemůže být právo k povrchu předmětem převodu ani předmětem zatížení, aniž by současně nebyla předmětem převodu nebo zatížení i stavba jako taková (článek 695 odst. 4 Rumunského OZ).

Ustanovení článku 696 Rumunského OZ potvrzuje věcněprávní povahu práva k povrchu, neboť oprávněnému z tohoto práva svěřuje aktivní legitimaci k podání žaloby na uznání práva k povrchu proti každému, kdo oprávněné osobě brání ve výkonu práva k povrchu, a to i proti samotnému vlastníkovi pozemku.

Pokud je právo k povrchu zřízeno za úplatu a strany si nesjednaly formu plateb, musí oprávněný z práva k povrchu platit měsíční platbu, která odpovídá tržnímu nájmemnému za pozemek, a která dále zohledňuje i charakter pozemku, účel stavby (existuje-li), umístění (lokalitu) pozemku a všechna další kritéria, která by mohla mít vliv na rozhodnutí vlastníka pozemku ve věci hodnoty užívání pozemku (článek 697 odst. 1 Rumunského OZ). Nedohodnou-li se strany, bude výše částky, kterou bude osoba oprávněná z práva k povrchu povinna platit vlastníkovi pozemku, určena soudem (článek 697 odst. 2 Rumunského OZ).

Právo k povrchu zaniká výmazem z evidence nemovitostí (fr. *livre foncier*, rum. *Cartea funciară*), a to z některého ze zákonem vyjmenovaných důvodů (článek 698 Rumunského OZ): uplynutí času, splnutí osoby oprávněné z práva k povrchu s osobou povinnou z téhož, zánikem stavby, pokud si zánik práva k povrchu z tohoto důvodu strany ujednaly a v dalších případech předpokládaných zákonem.

Důsledky zániku práva k povrchu upravují ustanovení článků 699 až 701 Rumunského OZ a rozlišují je dle jednotlivých důvodů zániku tohoto oprávnění. V případě zániku uplynutím doby, na kterou bylo právo k povrchu sjednáno, nabude vlastník pozemku, není-li ujednáno jinak, přírůstkem vlastnické právo ke stavbě vybudované superficiářem, a je povinen zaplatit superficiáři náhradu odpovídající tržní hodnotě stavby ke dni zániku práva k povrchu (článek 699 odst. 1 Rumunského OZ). Pokud stavba ke dni zřízení práva k povrchu neexistovala a její hodnota je ke dni jeho zániku totožná anebo vyšší než hodnota pozemku, může vlastník pozemku žádat, aby stavebník byl zavázán odkoupit pozemek za cenu odpovídající jeho tržní hodnotě, kterou by měl beze stavby. Stavebník může odmítnout odkoupení pozemku v případě, že na své náklady stavbu vybudovanou na předmětném pozemku odstraní a pozemek uvede do původního stavu. S výjimkou odlišného ujednání mezi stranami, zánikem

práva k povrchu zanikají i všechna zatížení zřízená stavebníkem. Zástavní práva (fr. tradičně nazývány *hypothèques*), která zatěžují právo k povrchu, postihují náhradu placenou vlastníkem pozemku (v případě dle odst. 1 tohoto článku Rumunského OZ), pozemek anebo materiál (v případech obou hypotéz ustanovení uvedených v odst. 2 tohoto článku Rumunského OZ). Zástavní práva, jimiž je zatížen pozemek během doby trvání práva k povrchu, nezanikají ve svém celku zánikem práva k povrchu v případě uvedeném v odst. 1: zatěžují (postihují) náhradu, kterou obdrží vlastník pozemku anebo pozemek jako takový (obě hypotézy v odst. 2 téhož článku Rumunského OZ). Důsledky zániku práva k povrchu v případě zániku splynutím osoby oprávněné a osoby povinné jsou upraveny v ustanovení článku 700 Rumunského OZ a platí, že zatížení zřízená superficiářem jsou zachována po dobu, na kterou byla zřízena, s omezením na dobu uplynutí času (doby), na který bylo právo k povrchu sjednáno (odst. 1). Zástavní práva zřízená v době trvání práva k povrchu zatěžují i nadále předměty, k jejichž zatížení byla sjednána (odst. 2). Důsledky zániku práva k povrchu z důvodu zániku stavby upravuje ustanovení článku 701 Rumunského OZ a v takovém případě zanikají i všechna věcná práva zatěžující právo k povrchu, nebylo-li ujednáno něco jiného (odst. 1). Zástavní práva zřízená k nezastavěnému pozemku vlastníka během doby trvání práva k povrchu jsou zachována na právu vlastnickém znovu spojeném v rukách jedné osoby (vlastníka pozemku; odst. 2).

Ustanovení obsažená v této části Rumunského OZ vztahující se k právu k povrchu se užití obdobně i v případech výsadby, stejně jako v případech jiných nezávislých děl trvalého charakteru (článek 702 Rumunského OZ).

Shrnutí: Rumunské právo k povrchu důsledně naplňuje podmínky koncepce práva stavby, protože je oprávněním mít nebo vybudovat stavbu nad či pod úrovní cizího pozemku, ke kterému stavebník získává poživací právo. Za výraznou (kladnou) odlišnost od české úpravy považují zákonodárcem výslovně upravenou možnost prodloužit právo k povrchu, resp. obnovit je poté, kdy jeho původně sjednaná maximální doba uplynula, neboť to je v českém právním prostředí předmětem diskusí a úvah. Dává-li vlastníkovu zákon výslovné oprávnění, není třeba výkladem dovozovat, zda prodloužení je možné i nad celkovou dobu, na kterou lze oprávnění k cizímu pozemku sjednat anebo zda uplynutím sjednané doby oprávnění zaniká, resp. zda je

smluvní dokument prodlužující oprávnění nad maximální dobu povolenou zákonem platný či nikoli³¹⁸.

2.4.7 Spojené státy americké (stát Louisiana)

Louisiana přijala svůj aktuálně účinný občanský zákoník³¹⁹ v roce 1870, od té doby prošel mnoha novelizacemi a o mnoha dalších revizích či novelách se vede relativně horečná diskuse³²⁰. Kniha druhá kodexu byla podstatně revidována řadou jednotlivě přijatých zákonů mezi lety 1976 až 1979, např. institut vlastnictví, tj. články 477 – 532 kodexu (angl. *Title II Ownership*), zákonem č. 180 z roku 1979, zatímco ustanovení týkající se omezení vztahující se k budovám, tj. články 775 – 783 kodexu (angl. *Title V Building Restrictions*), zákonem č. 170 z roku 1977³²¹.

Zakotvení superficiální zásady v louisianském občanském zákoníku plyne zejména z ustanovení článku 462 a násl., který upravuje nemovitosti. Článek 462 – *Plochy země* (angl. *Tracts of land*) stanoví, že plochy země společně s jejich součástmi jsou nemovitostmi³²², přičemž součástmi pozemků jsou stavby, jiné konstrukce trvale spojené se zemí, dřevo tzv. nastojato, dále neobdělávaná půda nebo neočesané plody stromů za podmínky, že náležejí vlastníkovu pozemku (článek 463³²³). Zákoník však současně upravuje i oddělené vlastnictví staveb a dřeva tzv. na stojato, a to v článku 464³²⁴, a to jako samostatných nemovitostí v případě, že prokazatelně náležejí osobě odlišné od vlastníka pozemku.

³¹⁸ K neplatnosti dokumentu se přiklání HANDRLICA Jakub: SPÁČIL Jiří a kol., *Občanský zákoník III., Věcná práva (§ 976 – 1474), Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s., ISBN 978-80-7400-499-5, str. 899 nebo právní, resp. advokátní praxe – viz ACHOUR Gabriel, PELIKÁN Martin, Právo stavby podle nového občanského zákoníku, Bulletin advokacie, č. 12/2014, str. 37 – 43, str. 39

³¹⁹ Angl. *Louisiana Civil Code* dostupný z <http://www.legis.state.la.us/lss/lss.asp?folder=67>

³²⁰ YIANNOPOULOS Athanassios Nicholas, *The Civil Codes of Louisiana*, Civil Law Commentaries, Volume 1, Issue 1, Winter 2008, A publication of the Eason-Weinman Center for Comparative Law; přetištěno se svolením autora z: Yiannopoulos Athanassios Nicholas, Civil Law System, Louisiana and Comparative Law (1999), dostupné z <http://civil-law.org/v01i01-Yiannopoulos.pdf> anebo [http://www.law.tulane.edu/uploadedFiles/Institutes_and_Centers/Eason_Weinmann/v01i01-Yiannopoulos\(1\).pdf](http://www.law.tulane.edu/uploadedFiles/Institutes_and_Centers/Eason_Weinmann/v01i01-Yiannopoulos(1).pdf), str. 21 – 22

³²¹ YIANNOPOULOS A. N., opus cit. sub 320, str. 22

³²² Angl. *Article 462. Tracts of land. Tracts of land, with their component parts, are immovables.*

³²³ Angl. *Article 463. Component parts of tracts of land. Buildings, other constructions permanently attached to the ground, standing timber, and unharvested crops or ungathered fruits of trees, are component parts of a tract of land when they belong to the owner of the ground.*

³²⁴ Angl. *Article 464. Buildings and standing timber as separate immovables. Buildings and standing timber are separate immovables when they belong to a person other than the owner of the ground.*

K základnímu důsledku superficiální zásady, tj. jednomu ke způsobu nabývání vlastnického práva, přírůstkem se hlásí ustanovení článku 482 (angl. *Accession*), podle kterého „*Vlastnictví věci zahrnuje přírůstkem i vlastnictví všeho, co tato věc plodí nebo s čím je spojena, ať již přirozeně nebo uměle (...)*“.³²⁵

Ačkoli louisianský zákoník výslovně **neupravuje tzv. superficies** (jak je právo stavby v jiných anglicky psaných předpisech nazýváno³²⁶), obsahuje ustanovení, které výslovně uvádí – za určitých zákonem daných podmínek – možnost existence odlišných osob jako vlastníků pozemku a stavby. Úpravu obsahuje článek 491 nazvaný *Budovy, jiné stavby, dřevo na stojato a plodiny*³²⁷, v němž je uvedeno, že „*Budovy, jiné stavby trvale spojené se zemí, dřevo nastojato a neobdělávaná půda nebo neočesané plody stromů mohou patřit jiné osobě než vlastníkovi pozemku. Je nicméně presumováno, že náležejí vlastníkovi pozemku, a to dokud není samostatné vlastnické právo prokázáno zápisem v evidenci farnosti, v níž se předmětná nemovitost nachází.*“³²⁸ V té souvislosti je třeba dodat, že evidence farnosti uvedená v zákonném ustanovení nahrazuje evidenci analogickou českému Katastru nemovitostí, jehož obdoba jako veřejného seznamu evidujícího nemovitosti umístěné na území Spojených států amerických neexistuje.

Shrnutí: Ačkoli Spojené státy americké nepatří k zemím tradičně spojovaným s civilním právem ve smyslu evropském, neboť náležejí do oblasti ovlivněné a založené na *common law*, francouzská koloniální minulost dnešního členského státu Louisiana způsobila, že civilní právo a jeho prvky jsou předmětem úpravy občanského zákoníku (ostatně i samu existenci občanského zákoníku je třeba přičítat „francouzské“ minulosti Louisiany) a relativně častým předmětem bádání. Je tomu tak i v případě tzv. superficiální zásady. Ačkoli právní řád státu Louisiana neupravuje výslovně institut obdobný právu stavby či právu k povrchu, je – s ohledem na zákonem předpokládané vlastnictví jedné osoby ve vztahu k pozemku a na něm postavené stavby – zákonem připuštěno vlastnictví odlišných osob, a to v ustanoveních upravujících převod vlastnického práva.

³²⁵ Angl. *Article 482. Accession. The ownership of a thing includes by accession the ownership of everything that it produces or is united with it, either naturally or artifically, in accordance with the following provisions.* – překlad vlastní autorky

³²⁶ Např. v Nizozemském OZ (detailněji v oddílu 2.4.5 této práce) či v anglickém znění Québeckého OZ (detailněji v oddílu 2.4.3 této práce)

³²⁷ Angl. *Article 491. Buildings, other constructions, standing timber, and crops.*

³²⁸ Angl. *Buildings, other constructions permanently attached to the ground, standing timber, and unharvested crops or ungathered fruits of trees may belong to a person other than the owner of the ground. Nevertheless, they are presumed to belong to the owner of the ground, unless separate ownership is evidenced by an instrument filed for registry in the conveyance records of the parish in which the immovable is located.* – překlad vlastní autorky

2.4.8 Švýcarsko

Švýcarská konfederace má dle mého názoru, jedním slovem řečeno, znamenitý občanský zákoník, a to přesto, že v době, kdy se připravoval, by pravděpodobně bývalo pro Švýcary snazší přijmout za vlastní zákoník některé ze sousedních zemí: Švýcarsko bylo a je obklopeno zeměmi, v nichž platí bezpochyby výjimečné soukromoprávní kodifikace, nejen jedny z nejdéle platných, ale také obecně označované za jedny z nejlepších ve světě: francouzský CC (od roku 1804), rakouský ABGB (od roku 1811) a německý BGB (od roku 1900). Přesto Švýcarsko přistoupilo k přijetí vlastního kodexu a z hlediska přínosu pro evropskou soukromoprávní praxi lze toto rozhodnutí hodnotit jako pozitivní³²⁹. Došlo k tomu poté, kdy občané všech švýcarských kantonů (13. 11. 1898) velkou většinou přijali revizi článku 64 švýcarské federální ústavy z roku 1848, což umožnilo celkovou revizi švýcarského občanského práva. Švýcarský občanský zákoník přijatý zákonodárným sborem³³⁰ 10. 12. 1907, vstoupil v účinnost 1. 1. 1912 a s mnoha novelizacemi platí dodnes. Na rozdíl od všech zde uvedených zákoníků se skládá ze dvou knih, a to občanského zákoníku (fr. *Code civil*, něm. *Zivilgesetzbuch*, zkráceně ZGB) a závazkového či obligačního zákoníku (fr. *Code des obligations*) (dále jen „**Švýcarský OZ**“). Jako zajímavost lze uvést, že zákoník vyšel ve třech oficiálních jazykových verzích – němčině, francouzštině a italštině a následně byl přeložen do čtvrtého oficiálního jazyka švýcarské konfederace, rétorománštiny.

Švýcarský OZ upravuje věcná práva v knize čtvrté, v ustanoveních článků 641 a násl. Vlastník věci má právo s ní volně, neomezeně disponovat v rámci zákonných předpisů (článek 641 odst. 1), může ji reivindikovat proti komukoli, kdo ji neoprávněně zadržuje, a může odmítnout jakékoli její zadržení (článek 641 odst. 2 Švýcarského OZ). Věcné právo může být oprávněním výhradně k věci individuálně určené³³¹. Obecnou součástí věci upravuje ustanovení článku 642, podle kterého součástí věci hlavní (fr. *la chose principale*) je vše, co tvoří integrální část věci, jíž je to, co podle místního užití tvoří podstatný prvek věci, který nemůže být oddělen, aniž by došlo ke zničení věci, jejímu poškození nebo zhoršení či znehodnocení. Tím je zejména to, co má k hlavní

³²⁹ Viz např. přednáška prof. JUDr. Jana Dvořáka, CSc., vedoucího Katedry občanského práva na PF UK v Praze na téma *Novinky v občanském právu* konaná dne 2. 6. 2014 v rámci cyklu Přednášky na Univerzitě Karlově, dostupná z <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/kultura/275271-prednaska-na-webu-novinky-v-obcanskem-pravu/>

³³⁰ Fr. *L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse*

³³¹ SCYBOZ Georges, GILLIÉRON Pierre-Robert, SCYBOZ Pierre, *Code civil suisse et Code des obligations Annotés*, Septième édition mise à jour, Éditions Payot Lausanne (2-601-03337-1), Helbig & Lichtenhan (3-7190-2320-6) z roku 2004, str. 350, s odvoláním na rozsudek ve věci ATF 112 II 406 JT 1987 I 347

věci spíše vnější fyzickou, než jakousi vnitřní vazbu, a co je trvale určeno k tomu, aby s věcí hlavní tvořilo jednotu³³². Všechna jednání týkající se dispozice s věcí hlavní dopadají rovněž na příslušenství věci (fr. *accessoire*), nebylo-li vyhrazeno jinak (článek 644 odst. 1 Švýcarského OZ). Příslušenství věci nepozbyde své povahy ani tím, že by bylo dočasně odděleno od věci hlavní (článek 644 odst. 3).

Předmětem pozemkového vlastnictví (fr. *propriété foncière*) jsou výslovně vyjmenované nemovitosti: pozemky, zvláštní trvalá práva zapsaná v registru nemovitostí (fr. *registre foncier*), doly a spoluvlastnické podíly na nemovitostech (článek 655 Švýcarského OZ), přičemž k nabytí takového práva je nezbytná evidence v registru. Zápis do něj nemá konstitutivní povahu jen v případech nabytí vlastnického práva okupací, sukcesí, vyvlastněním, nuceným výkonem anebo rozhodnutím soudu (vlastník se stane vlastníkem již před zápisem), ale jakákoli dispozice s tímto majetkem je zápisem v registru podmíněna (článek 656 Švýcarského OZ). Předmětem prodeje nebo koupě nemovitosti – pozemku nemůže být pouhý určitý počet metrů čtverečních plochy pozemku, ale výhradně přesně určená a vymezená parcela³³³ (formou obdobnou českému geometrickému plánu). Trvalé právo k povrchu nemůže – dle komentáře k zákonu – jako nemovitost, být předmětem derelikce (opuštění) s odkazem na to, že musí být označeno jako majetek³³⁴. Pozemky, které vzniknou bez vlastníka v regionech naplavením, navázkou, pohybem nebo posunem země, změnou toku nebo hladiny vody náležejí vlastnicky švýcarskému kantonu, v němž se nacházejí. Pozemkové vlastnictví zaniká výmazem z registru a úplným zničením nemovitosti, v případě vyvlastnění za účelem veřejného užití je okamžik zániku vlastnického práva stanoven zvláštními federálními a kantonálními zákony.

Uplatňování superficiální zásady ve švýcarském právu vyplývá z prvních ustanovení části Švýcarského OZ nazvané Důsledky pozemkového vlastnictví³³⁵. Je z nich rovněž patrné, že i tento zákoník byl ovlivněn francouzským CC, neboť

³³² SCYBOZ Georges, GILLIÉRON Pierre-Robert, SCYBOZ *Pierre*, opus cit. sub 331, str. 352, s odvoláním na rozsudek ve věci ATF 112 II 406 JT 1987 I 347

³³³ SCYBOZ Georges, GILLIÉRON Pierre-Robert, SCYBOZ *Pierre*, opus cit. sub 331, str. 367, s odvoláním na rozsudky ve věcech ATF 62 II 159 JT 1936 I 598 nebo ATF 123 III 233 JT 1998 I 277

³³⁴ SCYBOZ Georges, GILLIÉRON Pierre-Robert, SCYBOZ *Pierre*, opus cit. sub 331, str. 367, s odvoláním na rozsudek ve věci ATF 118 II 115 JT 1993 I 233

³³⁵ Kniha čtvrtá, Část první O vlastnictví, Titul XIX, Kapitola II: O důsledcích pozemkového vlastnictví (fr. *Livre Quatrième, Première partie, Titre XIX, Chapitre II: Des effets de la propriété foncière*)

„*vlastnické právo k zemi zahrnuje vlastnictví k tomu, co je nad zemí i pod zemí*“³³⁶, a to v celé výšce i hloubce použitelné za účelem výkonu oprávnění (článek 667 odst. 1 Švýcarského OZ), přičemž vlastnictvím se rozumí – není-li zákonnými omezeními stanoveno jinak – stavby, porosty a prameny. Ve věci omezení vlastnického práva co do výšky (v němž české právo dle výkladu spoléhá na limit daný možnou ovladatelností prostoru) komentář s odvoláním na judikaturu švýcarských soudů uvádí, že vlastnické právo zasahuje až do vzdušného prostoru, zajisté do výše deseti až čtyřiceti metrů nad postavenou stavbu³³⁷. Hranice stavby jsou dány plánem a vytyčením v terénu, v případě rozporu mezi nimi rozhodují údaje uvedené v plánu (článek 668 odst. 1 a 2). Jsou-li hranice pozemku nezřetelné, je povinností každého vlastníka je nechat vyměřit, vyhotovením plánu anebo vytyčením v terénu (článek 669 Švýcarského OZ). O stavebních konstrukcích nacházejících se na hranici dvou nemovitostí (zdi, ploty nebo jiné bariéry) se předpokládá, že spoluvlastnický náleží oběma sousedům. Pokud stavby nebyly realizovány ve zlé víře vlastníkem pozemku, může žádat náhradu způsobené škody, byly-li však realizovány vlastníkem materiálu ve zlé víře, odškodnění vlastníka pozemku nemůže přesáhnout minimální hodnotu staveb (článek 672 odst. 2 a 3 Švýcarského OZ).

Švýcarské **právo k povrchu** (fr. *droit de superficie*) je upravené v ustanoveních článků 779 až 779I Švýcarského OZ. Federálním zákonem z 19. 3. 1965 byla provedena revize ustanovení Švýcarského OZ ve věci práva k povrchu a převodu nemovitostí, nabyla účinnosti dne 1. 7. 1965 a jejím předmětem byla právě úprava článku 779, když byly zavedeny nové články 779a až 779I³³⁸. Pojem právo k povrchu (fr. *droit de superficie*) se nadto objevuje ve Švýcarském OZ i v ustanovení článku 675, podle kterého „*stavby a jiná díla vybudovaná nad nebo pod pozemkem anebo spojená s ním nějakým trvalým způsobem, mohou mít odlišného vlastníka za podmínky, že je toto oprávnění zapsáno jako služebnost v rejstříku nemovitostí,*“ (odst. 1), přičemž „*odlišná podlaží (patra) jednoho domu nemohou být předmětem práva k povrchu,*“³³⁹ (odst. 2).

³³⁶ Fr. Art. 667 al. (1) *La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice.* al. (2) *Elle comprend, sous réserve des restrictions légales, les constructions, les plantations et les sources.* Srov. oddíl 2.1.6 této práce (článek 552 CC)

³³⁷ SCYBOZ Georges, GILLIÉRON Pierre-Robert, SCYBOZ Pierre, opus cit. sub 331, str. 377, s odvoláním na rozsudek ve věci ATF 71 II 83 JT 1945 I 515

³³⁸ SCYBOZ Georges, GILLIÉRON Pierre-Robert, SCYBOZ Pierre, opus cit. sub 331, str. XVII (*Introduction*)

³³⁹ Fr. Art. 675 (1) *Les constructions et autres ouvrages établis au-dessus ou au-dessous d'un fonds, ou unis avec lui de quelque autre manière durable, peuvent avoir un propriétaire distinct, à la condition d'être inscrits comme servitudes au registre foncier.* (2) *Les divers étages d'une maison ne peuvent pas être l'objet d'un droit de superficie.*

Z tohoto ustanovení vyplývá zcela odlišné pojetí institutu práva k povrchu ve švýcarské úpravě oproti všem ostatním v této práci uvedeným – Švýcarský OZ chápe právo k povrchu jako služebnost, což podle Eliáše svědčí o prolomení romanistického dogmatu o nezczitelnosti a nedělitelnosti služebností (dogmatu, které sice následuje i český OZ, ale kategoricky na něm nelpí)³⁴⁰. Osoba oprávněná z práva k povrchu, *superficiář* (fr. *superficiaire*), je v pozici pozemkového vlastníka – náleží mu vlastnická žaloba a žaloba z držby, může stavební dílo zničit (zbourat) anebo zrekonstruovat, to vše vždy ke stavbě jako celku, jinými slovy: právo k povrchu k pouhé části stavby je vyloučeno³⁴¹. Jedinou výjimkou by mohlo být právo k povrchu, jehož předmětem by bylo samostatné patro (podlaží) domu, v případě, že by do tohoto patra existoval samostatný vchod oddělený od společných částí domu³⁴². Povahu služebnosti má právo k povrchu, resp. služebnost odpovídající právu k povrchu, připadá v úvahu i v případě osamocených rostlin nebo výsadby, přičemž je zřízena minimálně na deset a maximálně na sto let (článek 678 odst. 2 Švýcarského OZ).

Vlastník může ve prospěch třetí osoby zřídit služebnost, která mu zaručí právo mít nebo vybudovat stavbu buď na zatíženém pozemku anebo pod ním (článek 779 odst. 1), přičemž toto oprávnění je převoditelné a přechází na dědice (odst. 2). Vlastníkovi zůstává vlastnické právo k zatíženému pozemku (jako věcná hodnota), který může prodat nebo zatížit zástavou³⁴³. Má-li služebnost povahu zvláštního trvalého oprávnění, může být zapsána do rejstříku nemovitostí (fr. *registre foncier*; odst. 3). Smlouva zřizující právo k povrchu mající konstitutivní charakter je platná pouze v případě, že je sjednána ve formě tzv. autentického aktu (fr. *par acte authentique*; článek 779a), kterým je např. notářský zápis, příp. i v elektronické podobě (*acte authentique electronique*), přičemž právo k povrchu může být v souladu s ustanovením článku 675 Švýcarského OZ zřízeno pouze k trvalé stavbě³⁴⁴. Skutečnost, že *superficiáři* náleží vlastnické právo ke stavbě, kterou může vybudovat na smluvně zatíženém pozemku, nemění nic na povaze oprávnění jakožto služebnosti (ačkoli je postupitelné,

³⁴⁰ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 273

³⁴¹ SCYBOZ Georges, GILLIÉRON Pierre-Robert, SCYBOZ *Pierre*, opus cit. sub 331, str. 384, s odvoláním na rozsudek ve věci ATF 111 II 134 JT 1986 I 627

³⁴² SCYBOZ Georges, GILLIÉRON Pierre-Robert, SCYBOZ *Pierre*, opus cit. sub 331, str. 384, s odvoláním na rozsudek ve věci ATF 99 Ib 140 JT 1973 I 5687

³⁴³ SCYBOZ Georges, GILLIÉRON Pierre-Robert, SCYBOZ *Pierre*, opus cit. sub 331, str. 464, s odvoláním na rozsudek ve věci ATF 82 II 378 JT 1957 I 175 nebo ATF 89 I 253 JT 1964 I 194

³⁴⁴ SCYBOZ Georges, GILLIÉRON Pierre-Robert, SCYBOZ *Pierre*, opus cit. sub 331, str. 464, s odvoláním na rozsudek ve věci ATF 98 II 199 JT 1973 I 166

zděditelné, zřízené jako zvláštní a trvalé oprávnění a zapsané v registru nemovitostí³⁴⁵. Veškerá smluvní ujednání o výkonu a rozsahu práva k povrchu, zejména umístění stavby, její rozměry a účel, stejně jako způsob užití nezastavěné části pozemku, mají povahu *in rem*, zavazují tedy každého nabyvatele práva k povrchu i každého vlastníka zatíženého pozemku (článek 779b). Ustanovení článku 779c Švýcarského OZ utvrzuje o existenci superficiální zásady ve švýcarském právu, když stanoví, že po uplynutí práva k povrchu případnou stavbu do vlastnictví vlastníka pozemku a stanou se integrální součástí této nemovitosti. Za takto nabyté stavby je vlastník pozemku povinen poskytnout superficiáři odpovídající náhradu. Stavby ovšem mohly být předmětem zástavního práva zajišťujícího uspokojení pohledávek věřitelů, a proto nemohou být převedeny na vlastníka pozemku bez jejich souhlasu (článek 779d odst. 1 a 2). Pokud není náhrada ani vyplacena, ani zajištěna, superficiář nebo věřitel, v jehož prospěch bylo právo stavby zatíženo, může požadovat, aby namísto zrušení práva stavby bylo zapsáno zástavní právo zajišťující splatnost náhrady, přičemž tento zápis musí být uskutečněn nejpozději do tří měsíců po uplynutí doby, na kterou bylo právo k povrchu zřízeno (odst. 3).

V případě, že superficiář překročí meze svého věcného oprávnění anebo závažným způsobem poruší své smluvní povinnosti, může vlastník žádat převedení práva stavby na vlastní jméno, a to spolu se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými (článek 779f Švýcarského OZ). Právo na vrácení lze realizovat výhradně za odpovídající náhradu (odškodnění) za stavbu nebo stavby (která či které případnou vlastníkovi); zavinění superficiáře může být důvodem pro snížení poskytnuté náhrady. Byla-li náhrada zaplácena anebo alespoň zajištěna, je právo stavby převedeno na vlastníka pozemku (článek 779g). Ustanovení zákona týkající se výkonu práva na vrácení staveb (rozumějme na jejich převod na vlastníka pozemku) se vztahují na veškeré způsoby, které si vlastník pozemku vyhradil pro případ předčasného ukončení práva k povrchu anebo které může žádat při porušení smlouvy ze strany superficiáře. Nemožnost zastavět zatížený pozemek z důvodu dočasného zákazu vydaného několik let po uzavření smlouvy o zřízení práva k povrchu, nemůže být považována za podstatnou vadu³⁴⁶.

³⁴⁵ SCYBOZ Georges, GILLIÉRON Pierre-Robert, SCYBOZ Pierre, opus cit. sub 331, str. 464, s odvoláním na rozsudek ve věci ATF 90 I 252 JT 1965 I 514

³⁴⁶ SCYBOZ Georges, GILLIÉRON Pierre-Robert, SCYBOZ Pierre, opus cit. sub 331, str. 465, s odvoláním na rozsudek ve věci ATF 107 II 343 JT 1982 I 272

Pohledávka vlastníka pozemku za stavebníkem mající původ v povinnosti hradit úplatu za zřízení práva k povrchu je pohledávkou osobní povahy³⁴⁷. Vlastník pozemku je oprávněn na každém superficiáři žádat, aby zajistil úhradu úplaty za zřízení práva stavby formou zástavního práva zatěžujícího nejvýše první tři roční splátky úplaty za právo stavby zapsané v registru nemovitostí. Nepředstavuje-li úplata totožné částky co do výše, může být zástavní právo zřízeno k pohledávce ve výši odpovídající v součtu maximálně třem splátkám (článek 779i odst. 1 a 2 Švýcarského OZ). Zástavní právo může právo stavby zatěžovat po celou dobu jeho trvání (článek 779k).

Švýcarské právo stavby může být zřízeno nejvýše na dobu 100 let, přičemž může být kdykoliv prodlouženo totožným způsobem jakým je zřizováno (tzn. *acte authentique*), a to na dobu nepřevyšující dalších sto let s tím, že jakýkoli slib v tomto smyslu učiněný nebo přijatý předem, má nulitní účinek (tj. jako kdyby nebyl učiněn či přijat; článek 779l).

Právo k povrchu zřízené k celému povrchu nemovitosti – pozemku zapsaného do registru nemovitostí jako právo zvláštní a trvalé může být zatíženo právem k povrchu druhého stupně (které může být rovněž zapsané do registru nemovitostí) v totožném rozsahu a v totožné délce trvání, protože tato dvě práva nejsou právy totožného stupně a protože osobě oprávněné z prvního práva k povrchu jsou zachovány některé možnosti, jako např. oprávnění žádat vrácení (dle článku 779f až 779h Švýcarského OZ) a zákonné předkupní právo podle článku 682 odst. 2 Švýcarského OZ³⁴⁸.

Shrnutí: Povaha služebnosti staví švýcarské oprávnění do poněkud odlišné pozice, než všechny ostatní instituty uvedené výše. Specifická je rovněž zákonná úprava vztahující se k úplatě za zřízené právo stavby, neboť dává vlastníkovu pozemku výslovně oprávnění zřídit zástavní právo k pohledávce spočívající v povinnosti uhradit úplatu, byť limitované relativně nízkým počtem anuitních splátek úplaty. Pro případ převodu staveb vybudovaných v době trvání práva stavby na vlastníka pozemku stanoví švýcarské právo náhradu v odpovídající výši (doslova „ve spravedlivé výši“³⁴⁹), aniž by výslovně stanovilo, že by se mělo jednat o částku korespondující s hodnotou stavby nebo nějakou její částí (jak činí např. český OZ). V případě srovnání s českým právem stavby se zajímavou zdá možnost převedení švýcarského práva k povrchu na vlastníka pozemku v případě, že superficiář překročí své oprávnění anebo vážně poruší smluvní

³⁴⁷ SCYBOZ Georges, GILLIÉRON Pierre-Robert, SCYBOZ Pierre, opus cit. sub 331, str. 464, s odvoláním na rozsudek ve věci ATF 49 III 180 JT 1924 II 50

³⁴⁸ SCYBOZ Georges, GILLIÉRON Pierre-Robert, SCYBOZ Pierre, opus cit. sub 331, str. 465, s odvoláním na rozsudek ve věci ATF 92 I 539 JT 1968 I 170

³⁴⁹ Fr. *une indemnité équitable*

povinnosti. V této věci by bylo jistě velmi prospěšným detailněji se zabývat švýcarskou judikaturou, neboť její studium a znalost by mohly přispět k objasnění některých otázek, které česká judikatura dosud neměla možnost řešit³⁵⁰. Pokud jde o „moji“ kategorizaci koncepce stavby na cizím pozemku, odpovídá švýcarská úprava bezpochyby *koncepti práva stavby*, neboť její podstatou není členění či dělení předmětu vlastnického práva.

³⁵⁰ Např. odpovědi na otázky, které kladu v oddíle 4.9.3 této práce

3. Historický vývoj práva stavby

Jak již bylo uvedeno, zásada *superficies solo cedit* je východiskem nejen pro úvahy o stavbě na cizím pozemku, ale hlavně pro existenci práva stavby, neboť toto právo jako subjektivní oprávnění je v současném českém právním řádu jedinou výjimkou věcněprávní povahy z této zásady. Stejně jako je tomu u jiných právních institutů, i **právo stavby má své historické předchůdce**: první výjimku či prolomení zásady znamenal institut zvaný *superficies*, který umožňoval jedné osobě postavit stavbu na pozemku druhé osoby. Analýza tohoto institutu poklasického (justiniánského) původu bude předmětem této kapitoly, stejně jako dalšího římskoprávního institutu emfiteuze a případných středověkých institutů, které mohly naplňovat základní podmínky charakterizující současné právo stavby. Nebude pominut ani možný vliv feudálního institutu děleného vlastnictví (vlastnictví k podstatě a k užitku).

3.1 Předchůdci práva stavby

Vývoj právní úpravy práva stavby probíhal nejen v duchu Portalisova³⁵¹ obecně platného „*zákony jsou tvořeny pro lidi, nikoli lidé pro zákony*“³⁵², ale především v závislosti na tom, co přinášel reálný život a aplikace platného práva v praxi. Proto bude předmětem této kapitoly analýza jeho nejtypičtějších historických právních předchůdců, kteří přispěli k formování jeho současné podoby.

3.1.1 Římskoprávní institut "superficies"

Římskoprávní institut *superficies* znamenal historicky **první výjimku** ze zásady *superficies solo cedit*, resp. její první prolomení. Zjednodušeně řečeno, poprvé umožnil jedné osobě postavit stavbu, jejímž vlastníkem se následně stala, na pozemku vlastnický náležejícím osobě odlišné. Znamenal právo mít vlastní stavbu na cizím pozemku³⁵³.

³⁵¹ Jean-Étienne-Marie Portalis, nar. 1. 4. 1746 v Beausset, zemř. 25. 8. 1807 v Paříži; advokát, právní poradce, státník a filosof, člen Francouzské akademie (*Académie française*) a tzv. Velký Orel Čestné legie (*Grand aigle de la Légion d'honneur*; 1805); jeden z hlavních redaktorů napoleonského Code civil

³⁵² Fr. *Les lois sont faites pour les Hommes et non les Hommes pour les lois.* (proneseno Portalisem v úvodním projevu vysloveném při prezentaci návrhu napoleonského CC) – překlad vlastní autorky

³⁵³ BARTOŠEK Milan, opus cit. sub 45, str. 304, resp. 431

Povaha *superficies* byla zpočátku s největší pravděpodobností **veřejnoprávní**. Původ *superficies* totiž spočívá v právu směnárníků zřídit si na veřejném pozemku krámek³⁵⁴ za pravidelnou úhradu (*solarium*), přičemž vlastníkem pozemku zůstával římský stát a stavitel měl plnou dispozici s budovou (mohl ji i zničit)³⁵⁵. O veřejnoprávní povaze svědčí i údaje uvedené v dílech klasických českých romanistů³⁵⁶, kteří uvádějí, že magistrátové (státní úředníci) spravující majetek Říma a později rovněž úředníci jednotlivých římských obcí dovolili, aby určitá osoba vybudovala stavbu na pozemku státním (rozumějme ve vlastnictví městského státu Řím) nebo obecním a pak tento pozemek a stavbu ona i její dědic trvale užívali, a to za úročený roční plat zvaný *solarium*³⁵⁷. Důvody, které vedly státní či obecní úředníky k takovým rozhodnutím, patrně pramenily z nedostatku pozemků vhodných k zastavění. Pokud jde o městskou zástavbu, byl totiž Řím v období po prvním století před Kristem městem přelidněným, neuspořádaným až chaotickým. Značný růst počtu obyvatel vyžadoval mimořádné zvýšení počtu bytů, a proto se řešení – zejména ve čtvrtích chudších vrstev – hledalo ve výšce budov: obydlí se stavěla tzv. na sebe³⁵⁸ (činžovní domy byly čtyř až pětipodlažní, někdy dokonce sedmipodlažní). Více podlaží umožňovalo vtěsnat na malou plochu mnoho bytů a tedy i mnoho nájemníků, a to přinášelo vyšší zisky. Domy ale byly stavěny ze dřeva, a proto se stávaly častou obětí požárů. Největší z nich vypukl v roce 64 n. l.³⁵⁹ a z celkem čtrnácti římských městských obvodů při něm byly tři zničeny úplně, v sedmi byly domy výrazně poškozeny a jen čtyři zůstaly nedotčené³⁶⁰. Po zdolání ohně byly vydány přísné předpisy (bezpečnostní³⁶¹ a zakazující nepovolené stavby), byl vypracován nový plán města, který při obnově počítal s širšími ulicemi a omezením maximální výšky budov³⁶², z nichž každá měla být opatřena vlastními zdmi.

³⁵⁴ ZUKLÍNOVÁ Michaela, opus cit. sub 194, str. 66

³⁵⁵ SKŘEJPEK Michal, opus cit. sub 44, str. 134

³⁵⁶ Např. HEYROVSKÝ Leopold, opus cit. sub 216, str. 277; VANČURA Josef, *Úvod do studia soukromého práva římského*, Praha: vlastním nákladem, 1923, 255 s., str. 227

³⁵⁷ HEYROVSKÝ Leopold, opus cit. sub 216, str. 277

³⁵⁸ LIBERATI Anna Maria, BOURBON Fabio, opus cit. sub 62, str. 58

³⁵⁹ Za císaře Nerona; blíže např. Tacitus (nar. kolem 55 n. l., zemř. pravděpodobně 120, nejpozději 124) či Plinius Starší (nar. 23 n. l., zemř. 24. 8. 79)

³⁶⁰ TACITUS, *Letopisy* XV. 40 (dle dostupných informací začala pohroma v obchodech podél *Circus Maximus*, oheň se rozšířil dále na sever přes *Palatin* a údolím pozdějšího *Colosea* až k pahorku *Esquilinu*)

³⁶¹ Bylo nařízeno zřizovat široké portiky (otevřené sloupové haly před hlavním vstupem do budovy kryté architrávem) v průčelích, byly zakázány dřevěné stropy a budovy musely být od sebe odděleny (tzv. dilatačními spárami) – viz LIBERATI Anna Maria, BOURBON Fabio, opus cit. sub 62, str. 59

³⁶² Výška budov nesměla přesáhnout dvojnásobek šířky ulice – viz LIBERATI Anna Maria, BOURBON Fabio, opus cit. sub 62, str. 59

Poptávka po pozemcích určených k výstavbě tedy zajisté výrazně narostla, počet vhodných pozemků ve městě – zejména v souvislosti s rozšířením ulic – však nikoli³⁶³.

Postupem času proto byly uzavírány smlouvy, jejichž stranami byly výhradně soukromé osoby, a jejichž předmětem bylo oprávnění jedné z nich zřídit stavbu (*superficies, aedes superficiariae*) na pozemku druhé. Povahou se jednalo o smlouvu nájemní (*locatio conductio*) a oprávněný z ní (nájemce), tedy ten, v jehož prospěch bylo zřízeno oprávnění stavět, byl nazýván superficiář (*superficiarius*). Předmětem smlouvy bylo dlouhodobé užívání pozemku (např. na 99 let) za účelem realizace stavby a následné výhradní užívání stavby a pozemku; z dlouhodobého užívání se mnohdy stalo užívání časově neomezené (provždy). Ochrana stavebníka jak proti vlastníkovi pozemku, tak proti třetím osobám byla ovšem velmi slabá³⁶⁴. Fakticky naznačenému ústupu veřejnoprávní povahy institutu a počátku převahy jeho **soukromoprávní povahy** a adekvátní ochraně stavebníka se dostalo právního stvrzení až zavedením praetorského *interdicta de superficibus* (příkazu či rozkazu o povrchu)³⁶⁵ jako zvláštní **possessorní ochrany** oprávněné osoby, tj. osoby, která skutečně držela pozemek i stavbu a užívala je v souladu s uzavřenou smlouvou (dle obdoby rozkazu „jak držíte“ – *interdictum Uti possidetis*³⁶⁶).

³⁶³ Pro dokreslení: ve 4. století n. l. bylo v Římě přibližně 44.000 činžovních domů (*insulae*) a 1.800 rodinných domů (*domus*), počet obyvatel dosahovat téměř 1 milionu (nepočítaje otroky a přistěhovalce), většina obyvatelstva bydlela v malých rodinných domcích a zejména v činžovních domech s různým stupněm vybavení (běžně – nejen otroci – bydleli lidé i na půdách, ve sklepech, v prostorech pod schodišti a v podkrovích nad obchody); bez ohledu na tento zdánlivě chmurný obraz poskytoval Řím obyvatelům po mnoha stránkách životní úroveň, jaká byla později, v podstatě až do osvícenství, nepředstavitelná – viz LIBERATI Anna Maria, BOURBON Fabio, opus cit. sub 62, str. 59-60

³⁶⁴ K ochraně vlastnického práva a stavby na cizím pozemku se vyjadřoval např. Celsus (D 6, 1, 38, CELSUS 3 D) – viz DOSTALÍK Petr, *Texty ke studiu římského práva soukromého*, Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, 175 s., ISBN 978-80-7380-150-2, str. 63 a násl.: „Na cizím pozemku, který jsi z neopatrnosti koupil a kde jsi stavěl nebo síl, a pak ti byl pozemek odejmut. Dobrý soudce rozhodne odlišně podle osob a důvodů. Pokud uzná, že pán domu by učinil totéž, jestliže chce pozemek dostat zpět, musí nahradit náklady, a to až do té výše, do které byl pozemek učiněn hodnotnějším. Jestliže však náklady dosáhnou více než kolik je cena pozemku, pouze tolik, co bylo skutečně vynaloženo. Pokud je vlastník chudý a nemůže sehnat částku, kterou má zaplatit a má povinnost se starat o domácí bohy a hroby, tehdy postačuje tobě odnést z těch věcí, kolik můžeš, pokud se tím pozemek nestane horším, než byl do doby, než se na něm začalo stavět. My ale máme za to, že pokud je vlastník připraven dát držiteli v penězích tolik, kolik držitel hodlá získat odnesením těchto věcí, má být vlastníkovi dána tato možnost. Žádná zlomyslnost však nemá být trpěna. Jako jestliže chceš omítku nebo malbu, kterou jsi nanasl oškrabáním, pouze zničit.“

³⁶⁵ *Interdictum* jako mimořádný mocenský prostředek užívaný praetorem k ochraně kolizních situací (k této formě praetor sahal zejména v situacích, kdy civilní právo neposkytovalo adekvátní ochranu, ale on ji v zájmu veřejného pořádku a klidu považoval za vhodnou)

³⁶⁶ TUREČEK Josef a kol., opus cit. sub 37, str. 356

Právním titulem *superficies* tedy původně bylo neformální **smluvní ujednání**, uvedená nájemní smlouva, synallagmatický závazek³⁶⁷ obligační povahy. Jednalo se o nájem dědičný, jehož ochrana spočívala v obligační žalobě – *actione conducti* (žaloba z nájemní smlouvy). Patrně až za císaře Justiniána³⁶⁸ (možná však již dříve³⁶⁹) byly ediktem superficiáři přiznány další žaloby napodobením žalob vlastnických (*actiones utiles*), věcné žaloby, *actiones in rem*, jimiž se mohl domáhat **ochrany proti třetím osobám**, zejména *actio* typu reivindikace³⁷⁰, časem však i veškeré žaloby, které měl k dispozici vlastník: *actio in rem*, *actio negatoria*, *actio confessoria*, *actio Publiciana in rem*, *actio communi dividundo* aj. a *superficies* tak získal svoji věcněprávní povahu. Lze proto shrnout, že věcněprávní povaha institutu má s největší pravděpodobností až poklasický, justiniánský původ.

V důsledku žalob poskytnutých praetorem oprávněné osobě spočívala podstata *superficies* v tom, že pozemek náležel vlastnicky jedné osobě, zatímco stavba osobě druhé (*si solum sit alterius, superficies alterius*³⁷¹). S ohledem na existenci zásady *superficies solo cedit* v římském právu a z ní plynoucí nemožnosti vlastnit pouze stavbu (bez pozemku), neboť ta nebyla samostatným předmětem práv a povinností, nabyt právní poměr založený zřízením *superficies* **povahy věcného práva k věci cizí** (*iura in re aliena*), tedy totožné povahy jako služebnosti. Ačkoli systematické řazení nemusí a nemělo by být podstatným či rozhodujícím ukazatelem podstaty právního institutu, nelze v této souvislosti přejít bez povšimnutí fakt, že Digesta upravují *superficies* v knize čtyřicáté třetí (D. 43.18.0), tedy na zcela odlišném místě než služebnosti (kniha osmá)³⁷². To by mohlo svědčit o odlišnosti původu obou institutů. Služebnosti jsou velmi starým právním institutem (zejména pozemkové polní zmiňované již v zákoně XII desek pocházejícím z poloviny 5. stol. př. n. l.³⁷³), ba jsou velmi pravděpodobně mnohem starším institutem práva než superficiální zásada³⁷⁴ (není divu, že vznik výjimky z této zásady nespadá do téže doby jako vznik služebností) a věcněprávní

³⁶⁷ Obě smluvní strany byly vzájemně zavázány povinnostmi a měly vůči sobě vzájemná oprávnění

³⁶⁸ IUSTINIANUS (Flavius Pitrus Sabbatius; nar. kol. 482, zemř. 14. 11. 565), východořímský císař v letech 527 až 565

³⁶⁹ TUREČEK Josef a kol., opus cit. sub 37, str. 356

³⁷⁰ HEYROVSKÝ Leopold, opus cit. sub 216, str. 277

³⁷¹ Ulp. D. 39, 2, 9, 4

³⁷² Činí tak – na rozdíl od OZ – i klasická česká romanistická literatura (HEYROVSKÝ Leopold, opus cit. sub 216; VANČURA Josef, *Úvod do studia soukromého práva římského*, Praha: vlastním nákladem, 1923, 255 s.)

³⁷³ *Lex duodecim tabularum*, deska VII. 6.

³⁷⁴ Např. ŠEJDL Jan, *Obecné nauky římskoprávních služebností*, Disertační práce obhájená na Katedře právních dějin v září 2014, str. 142

povaha *superficies*, jak již bylo uvedeno, má původ až v 6. stol. n. l., nespočívá největší odlišnost mezi těmito instituty v čase, nýbrž v obsahu: zatímco služebnosti vždy předpokládají nějaký vztah jednoho pozemku ke druhému nebo spojení s určitou osobou³⁷⁵, *superficies* tyto vlastnosti postrádala – pozemek zatížený oprávněním *superficies* neměl žádnou vazbu na sousední pozemky a vazba na konkrétní osobu byla prakticky znemožněna právem oprávněné osoby převést oprávnění a povinnosti ze *superficies* na třetí osobu. Při posuzování rozdílů obou institutů nelze pominout ani skutečnost, že *superficies*, původně dlouhodobý závazkový vztah, se časem postupně proměnil ve vztah věcněprávní, služebnosti, především osobní (a zvláště *quasiusufructus*) měly tendenci spíše opačnou.

Právním důvodem smluvního zřízení *superficies* sjednaným mezi vlastníkem pozemku a budoucím oprávněným – *causou* – byla zpravidla **nájemní smlouva** (se smluveným ročním platem – *solarium* jako projevem uznání vlastnictví odlišné osoby k pozemku³⁷⁶), ale mohla jím být též **smlouva kupní** (s jednorázovou úplatou) anebo **smlouva darovací** (s bezplatným zřízením *superficies*). Dále připadalo v úvahu zřízení *superficies* formou **závěti** (*testamentum*), **rozhodnutím soudu** (o převedení oprávnění na jiného; *adiudicatio*³⁷⁷) anebo **vydržením** (*praescriptio longi temporis*³⁷⁸). Předání pozemku (*traditio*) nebylo podmínkou vzniku *superficies*, věcné oprávnění vznikalo již samotnou účinností smlouvy (konstitutivnost).

Zánik *superficies* se téměř neodlišoval od zániku ostatních práv k věcem cizím (např. uplynutím sjednané doby, vzdáním se práva, smrtí oprávněné osoby bez dědiců). Výjimkami v tomto smyslu byly splynutí osoby oprávněné s osobou povinnou (z důvodu možnosti převodu *superficies* na třetí osobu), zánik stavby (nezanikalo jím oprávnění vybudovat stavbu novou) a tzv. vydržení svobody (*usucapione libertatis*; v případě, že vlastník držel předmětný pozemek po dobu nejméně deseti, resp. dvaceti let, aniž věděl o jeho zatížení). Zánik z důvodu neplacení *solaria* oprávněnou osobou byl podmíněný zrušením práva soudem na základě návrhu vlastníka pozemku.

Obsahem *superficies* bylo dědičné (tj. dispozice *mortis causa*) a zcizitelné (tj. dispozice *inter vivos*) oprávnění vybudovat, vlastnit a užívat stavbu vybudovanou

³⁷⁵ Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku, konsolidovaná verze, str. 325

³⁷⁶ HEYROVSKÝ Leopold, opus cit. sub 216, str. 279

³⁷⁷ HEYROVSKÝ Leopold, opus cit. sub 216, str. 278

³⁷⁸ Tzv. námitka uplynutí dlouhé doby (k jejímu úspěšnému uplatnění bylo třeba, aby držba práva trvala alespoň 10 let mezi přítomnými – *inter praesentes*, tj. mezi stranami sporu majícími bydliště ve stejné obci, resp. alespoň 20 let mezi nepřítomnými – *inter absentes*, tj. mezi stranami sporu nemajícími bydliště ve stejné obci – viz SKŘEJPEK Michal, opus cit. sub 44, str. 111)

na povrchu pozemku vlastnický náležejícího odlišné osobě. Superficiář byl oprávněn nejen věc – stavbu užívat bez jakéhokoli omezení (pokud mu to nezakazovala uzavřená smlouva, mohl stavbu např. zničit), ale mohl i požívat pozemek.

Zatížení superficies zástavním právem nebo služebnostmi bylo rovněž možné, přičemž platba *solaria* měla před zástavním právem zřízeným superficiářem vždy přednost³⁷⁹.

V podstatě jedinou povinností superficiáře byl **závazek k platbě solaria**, a to jako obligační závazek váznoucí na pozemku tak, že zavazoval každého oprávněného ze *superficies*, tj. jak jeho univerzálního, tak singulárního nástupce³⁸⁰.

3.1.2 Římskoprávní institut "emphyteuze"

Institut emphyteuze, řec. *ἐμφοτευσις*, lat. *emphyteusis* je původu řeckého, avšak jeho rozvoj je známý – a právními historiky zdokumentovaný – zejména ve starověkém Římě, a to od doby klasické až po Justiniana.

Jak uvádí Tureček, rozsáhlé latifundie římských zemědělských pozemků byly obdobou koncentrace půdy v obydlených římských sídlištích³⁸¹. Ruku v ruce s tím, jak klesala produktivita práce otroků na půdě, docházelo k jejímu pronajímání.

V západní části římské říše byly zpočátku pronajímány **veřejné pozemky** (*ager publicus*) jednotlivým občanům a jejich povinností byla platba části výtěžku z najaté půdy. Pronajímatelem se později, již v poklasickém období, stal i stát nebo obce a pronájem byl uskutečňován **na dlouhou dobu**, např. na sto let i více anebo tzv. provždy, protiplněním nájemce pak byla roční činže neboli úrok – *vectigal*. Jednalo se o dědičný pacht. Právo se nazývalo *ius in fundo vectigali* (příp. *ius in agro vectigali*) – právo k úročnému pozemku, příslušná žaloba poskytnutá praetorem nájemci – po vzoru ochrany vlastnického práva – proti všem, kteří by jej omezovali v užívání najaté půdy, *actio (in rem) vectigalis*. Věcnou povahu tak lze institutu přiřknout časově dříve, než institutu *superficies* (až za Justiniana). Přesto se ve skutečnosti z hlediska povahy institutu jednalo stále o (pro)nájem (*locatio*), ačkoli římscí právníci si kladli otázku, zda ve skutečnosti nejde spíše o prodej nebo koupi³⁸²: věčné užívání a možnost převodu na odlišnou osobu svědčilo prodeji, zatímco povinnost k ročnímu poplatku poukazovala spíše na pronájem. Určité nepochybné obligační znaky institutu vedly k názoru, že

³⁷⁹ HEYROVSKÝ Leopold, opus cit. sub 216, str. 278

³⁸⁰ TUREČEK Josef a kol., opus cit. sub 37, str. 356

³⁸¹ TUREČEK Josef a kol., opus cit. sub 37, str. 356

³⁸² HEYROVSKÝ Leopold, opus cit. sub 216, str. 279

nájemce byl při prokazatelné neúrodě oprávněn žádat slevu ze sjednaného ročního poplatku. Právním důvodem zřízení vektigálního oprávnění bylo neformální smluvní ujednání, k převodu však bylo třeba *traditio* – faktické předání pozemku. Osoba oprávněná z vektigálního práva (dle Heyrovského „vektigalista“³⁸³) měla právo pozemek užívat a požívat, vlastnické právo k plodům pozemku nabývala jejich separací. Vektigalista byl oprávněn na pozemku stavět, své právo zcizit, mohl oprávnění převést na dědice, či o něm mohl pořídit pro případ smrti formou odkazu, mohl je zatížit zástavním právem a nezbytnými služebnostmi³⁸⁴. Pokud nájemce platil řádně *vectigal* – státu či městu, nemohl být pozemek odejmut ani jemu, ani jeho dědici³⁸⁵. Roční platba zatěžovala každého držitele oprávnění. Neplacení mohlo vést k tomu, že se vlastník mohl žalobou (obdobou reivindikaci) domáhat vydání pozemku. Ochrana nájemce spočívala nejen ve výše uvedené věcné *actio vectigalis*, ale rovněž v *actio negatoria* (zápůřčí žalobě s cílem vyloučit působení jiné osoby na předmětný pozemek) a dále i v *actio confessoria*, jíž se nájemce mohl domáhat ochrany služebností spojených s najatým pozemkem. Justiníánské právo pak dalo nájemci i *actio Publiciana* pro případ, že oprávněná osoba nabyla vektigálního oprávnění v dobré víře (*bona fide*) od nevlastníka³⁸⁶.

Ve východní části říše se postupem doby (zhruba od 2. století po Kr.) vyvinuly dva právní instituty, které opravňovaly k užívání a požívání cizí půdy, a to pozemků císařských, fiskálních, obecních a později i soukromých:

- (i) propůjčení pozemku navždy – *ius perpetuum* (trvalé právo); obvykle k pozemkům veřejným a obecním jako jakési vývojové pokračování staršího vektigálního práva; a
- (ii) časově omezený, avšak dlouhodobý, úročný pacht *ius emphyteuticum* (emphyteutické právo), jehož předmětem bývaly většinou pozemky císařských velkostatků.

Oba instituty prokazatelně existující od počátku 4. století n. l. podléhaly platbě ročního úroku – *canonu*, jehož výše byla nezměnitelná. *Emphyteusis* – podle některých autorů již před Justinianem³⁸⁷, podle jiných až v justiniánském právu – splynula s *ius*

³⁸³ HEYROVSKÝ Leopold, opus cit. sub 216, str. 280

³⁸⁴ HEYROVSKÝ Leopold, opus cit. sub 216, str. 280

³⁸⁵ HEYROVSKÝ Leopold, opus cit. sub 216, str. 279

³⁸⁶ HEYROVSKÝ Leopold, opus cit. sub 216, str. 280

³⁸⁷ TUREČEK Josef a kol., opus cit. sub 37, str. 356

perpetuum v jeden právní institut, který mohl být užit i pro soukromé pozemky³⁸⁸. Justinian jej nazval *ager vectigalis id est emphyteuticarius*³⁸⁹, tedy pozemek vektigální, tj. emfyteutický. Jednalo se o věcné oprávnění, chráněné *erga omnes*, dědičné a zcizitelné, s nímž byla spojena povinnost uhradit vlastníkovu pozemku úrok neboli činži (*vectigal* nebo *pensio*), která stejně jako u *superficies* (či vektigálního oprávnění) vázla na pozemku a přecházela na každého jeho poživatele.

Dosavadní spory o povahu smlouvy, kterou bylo zřizováno vektigální právo, se přenesly i k titulu zřizujícímu právo emfyteutické. Spory byly jednou provždy rozhodnuty Zenonovými³⁹⁰ výnosy z let 476 až 484 n. l., podle nichž bylo zřízení úročného práva **zvláštním smluvním typem**, smlouvou speciální povahy – *contractus emphyteuticus*. Pojmovým znakem smlouvy bylo placení ročního úroku (*canon*) s tím, že v podstatě jedinou situací, která by emfyteutovi byla dávala možnost přestat jej platit, byla existence vyšší síly neovladatelné lidskou vůlí (*periculum* – nebezpečí) vedoucí ke zničení pozemku (dočasné a napravitelné škody pozemku by však šly k tíži emfyteuty, tj. i nadále by byl povinen platit sjednaný poplatek). Podmínkou však bylo, že si možnost snížení či zrušení *canonu* z tohoto důvodu strany sjednaly již při zřízení oprávnění³⁹¹.

Pokud emfyteuta zamýšlel zcizit své oprávnění, byl povinen oznámit to předem vlastníkovu pozemku současně se sjednanými podmínkami a vlastník – obvykle do dvou měsíců – udělil souhlas (neměl-li dobré důvody pro jeho odmítnutí). Za Justiniana v případě zcizení emfyteutického oprávnění náleželo vlastníkovu pozemku tzv. *ius protimiseos* – předkupní právo spočívající v oprávnění vlastníka do dvou měsíců po uzavření kupní smlouvy o převodu emfyteutického práva převod zneplatnit (Tureček užívá pojmu „vstoupit v trh“³⁹², Heyrovský pojmu „do trhu jako kupec vkročit“³⁹³), jehož důsledkem bylo nabytí plného vlastnického práva. V případě, že vlastník pozemku udělil ke zcizení souhlas, tj. nevyužil svého předkupního práva, mohl žádat tzv. *laudemium*, jakési „souhlasné“ ve výši 2% z tržní kupní ceny. Následkem nesplnění

³⁸⁸ HEYROVSKÝ Leopold, opus cit. sub 216, str. 281

³⁸⁹ D 6,3, 0: *Si ager vectigalis, id est emphyteuticarius, petatur.* – dostupné z <http://droitromain.upmf-grenoble.fr/Corpus/d-06.htm>, angl. *Concerning actions for the recovery of land which has been perpetually leased, namely, emphyteutic land.* – dostupné z http://droitromain.upmf-grenoble.fr/Anglica/D6_Scott.htm#III

³⁹⁰ Zenon (lat. Zeno), východořímský císař od 9. 2. 474 do 9. 4. 491 (20 měsíční přerušení 475–476), v době jeho vlády zanikla tzv. západofímská říše, východořímskou říši se mu podařilo stabilizovat

³⁹¹ HEYROVSKÝ Leopold, opus cit. sub 216, str. 281

³⁹² TUREČEK Josef a kol., opus cit. sub 37, str. 357

³⁹³ HEYROVSKÝ Leopold, opus cit. sub 216, str. 282

povinností emfyteutou mohlo být zrušení jeho věcného oprávnění (dle Heyrovského „*vysazení z emfyteuse*“³⁹⁴).

Justiniánské emfyteutické právo, tj. úročné právo k zemědělské půdě, bylo možné zcizit pouze ve prospěch osoby, která byla schopna **půdu řádně zemědělsky obdělávat**, kultivovat. Předmětem oprávnění často bývala neobdělaná půda, kterou emfyteuta zúrodnil, přičemž státu bylo vyhrazeno právo dohledu nad tím, zda přidělená půda je skutečně řádně zemědělsky obhospodařována. V souvislosti s majetkem církve, který neustále vzrůstal, se Justinian snažil zabránit tomu, aby emfyteuti zneužívali nedostatek dozoru nad hospodařením na církevní půdě. Obnovil proto myšlenku zúrodnování ladem ležících pozemků, přičemž základním pravidlem bylo, že stav pozemků se nesměl zhoršovat, emfyteuta byl povinen udržovat pozemek v dobrém stavu. V případě, že emfyteuta (lat. *emphyteuticarius*) zanedbával své povinnosti (např. nehospodařil na půdě tak, aby nedocházelo ke zhoršování její kvality nebo nezapltil vlastníkovi *canon* po dobu tří let), docházelo k tzv. *devolutio* (jakési odúmrti), emfyteuta ztratil oprávnění k půdě a užívání a požívání půdy nadále náleželo jejímu vlastníkovi (lat. *dominus emphyteuseos*).

Cílevědomým zemědělským obhospodařováním půdy sice obecně nebylo vyloučeno realizovat na pronajatém pozemku stavbu, ale veškeré stavby měly za cíl jedno – prospěch půdy z hlediska hospodářského, zemědělského. Tím byl naplněn (fiskální) zájem římského státu na řádné úhradě daňové povinnosti, stejně jako zájem vlastníka na plnění *canonu*. Pro vlastníka však naplnění tohoto zájmu bylo vykoupeno jiným charakteristickým znakem emfyteutického oprávnění, který vykazuje každý institut s povahou věcného práva k věci cizí, a to výrazným omezením vlastníka ve výkonu jeho vlastnického práva k dotčenému pozemku. Charakter předmětu emfyteutického práva (zemědělské pozemky) a požadavek na schopnost oprávněné osoby zemědělsky na tomto předmětu hospodařit pak toto oprávnění „vyčlenil“ – alespoň v mém vnímání – z kategorie věcného práva zřízeného za účelem realizace stavby na cizím pozemku pro účely bydlení, ačkoli emfyteutické právo bezpochyby v mnoha směrech významně ovlivnilo jiný římskoprávní institut za tímto účelem vývojem precizovaný, *superficies*. Avšak nenahradilo jej.

³⁹⁴ HEYROVSKÝ Leopold, opus cit. sub 216, str. 282

3.1.3 Středověké instituty "emfyteuze" a "Platzrechte"

Jedním z právních titulů užívání půdy v období středověku, zejména vrcholného středověku spojeného jak v českém³⁹⁵, tak francouzském prostředí s kolonizací, byl původně pozdně antický institut emfyteuze³⁹⁶. Jeho existence je považována za jeden z prvků celého souboru změn stojících u přechodu raně středověké společnosti na vrcholně středověkou. Mísí se v něm právo civilní, trestní i různé místní zvyklosti. Historikové spatřují jeho **původ v holandském právu**, které si přinesli kolonisté pronikající od poloviny 12. století přes Sasko za Labe; dalším zdrojem bylo franské právo přinesené kolonisty z jihu a jihozápadu. Oba tyto právní systémy splynuly v Míšeňsku a přes Slezsko se emfyteuze dostala na Moravu a do Čech (nelze ji ale spojovat pouze s německým obyvatelstvem, národnost kolonistů byla různorodá). Podstatou této středověké formy právního uspořádání mezi vlastníkem půdy a jejím držitelem byl **dědičný nájem půdy**, a to buď na delší období anebo navždy. Vlastníkovi půdy byla jednorázově zaplacená určitá tzv. zákupní suma³⁹⁷ a dále držitel platil jen pevně stanovenou pozemkovou rentu, obvykle v peněžní formě a/nebo pracoval na vrchnostenské půdě. Výše poplatku či rozsah stanovené práce závisel na velikosti užívaných pozemků. Emfyteutické právo tak držiteli pozemků poskytovalo užívací právo k půdě a zaručovalo mu placení stabilní daně (renty), kterou vlastník půdy nemohl libovolně zvyšovat. S emfyteutickou držbou bylo běžně spojeno (se svolením vrchnosti) oprávnění pozemek prodat či svobodně odkázat.

Ačkoli užití emfyteutického práva převládalo na venkově, nebylo jeho použití výjimkou ani ve středověkém městě. Byly podle něj nejen **zakládány nové vesnice a města**, ale byla mu podrobována i starší sídliště, která se dosud řídila českým právem. Výrazným faktorem bylo převedení dosud naturálních dávek na peněžní rentu, čímž vrchnost získala pravidelný peněžní příjem. Z mnoha hledisek byl tento způsob užívání půdy výhodný i pro nájemce – vedl v první řadě ke stabilizaci právního vztahu s vlastníkem půdy, rolník půdu získal dědičně, a pokud si zakoupil i právo odúmrti, mohl prakticky neomezeně rozhodovat, komu půdu odkáže. Z dlouhodobého hlediska se velkou výhodou pro rolníka stalo finanční břemeno: zatímco reálná hodnota mince během pozdního středověku klesala, byly tyto stálé platy ze své povahy neměnné. O

³⁹⁵ Doloženo od 13. století

³⁹⁶ V Čechách nazývaný rovněž německé nebo zákupní právo či purkrecht; SKŘEJPEK Michal, opus cit. sub 44, str. 137

³⁹⁷ Něm. *anleit*

institutu emfyteutického práva lze konstatovat, že v některých evropských právních řádech přetrvál³⁹⁸ – v modifikované podobě – až do dnešní doby; český právní řád je v tomto smyslu výjimkou.

Středověk přinesl značný rozvoj městského osídlení a s ním související rozvoj městského práva jako do jisté míry svébytné právní kategorie. I středověké město bylo zpočátku souborem převážně dřevěných staveb uspořádaných podle tzv. stavebního řádu města³⁹⁹ často včleněného přímo do zakládací listiny, a tak stejně jako dříve i nyní ohrožoval jeho existenci zejména oheň (užívaný nejen k vytápění, ale i k provozování řemesel, např. kovářského). Požáry byly velmi časté a mnohdy vedly k téměř totální destrukci města⁴⁰⁰. Proto – zejména z bezpečnostních důvodů – přistoupily městské rady poměrně brzy k vydávání předpisů upravujících realizaci staveb, jejich technologické provedení, vybavení, použitelnost stavebních materiálů, požární bezpečnost, hygienické vybavení, ochranu životního prostředí⁴⁰¹ apod., tedy předpisů, které bychom dnes zařadili do odvětví správního práva (konkrétně práva stavebního). Právních titulů upravujících oprávnění stavět na městských pozemcích ve smyslu soukromoprávním se tyto městské předpisy v podstatě nedotkly, a proto je pro středověk typické zejména vlastnictví pozemku, lokátorem vymezená parcela pro městskou zástavbu, tzv. městiště⁴⁰², na němž jeho vlastník realizoval stavbu městského domu. Nejžádanějšími byly pozemky na náměstí, které bylo již od založení města stavebním, politickým, hospodářským a sociálním centrem, a v jeho nejbližším okolí. Z toho důvodu náležely tyto stavební parcely často samotnému lokátorovi, jeho společníkům a dalším předním osadníkům⁴⁰³. Městské ulice byly obvykle členěny na čtyři kategorie, a to v závislosti na jejich důležitosti pramenící z jejich umístění, ta do

³⁹⁸ Např. existence emfyteutického práva ve francouzském právním řádu – detailněji viz kapitola 4.14 této práce

³⁹⁹ Nejstarší dochovaný městský řád v českých zemích vydal král Přemysl Otakar II. pro Jihlavu v roce 1270; jednalo se o plošný rozvrh budoucího města v prostoru vymezeném předpokládaným hradebním pásem a částí města – náměstí, domovní bloky (ochozy), ulice, významné budovy, pevnostní objekty – viz HOFFMANN František, opus cit. sub 78, str. 146 – 147

⁴⁰⁰ V Čechách např. v roce 1507 velký požár Plzně, při kterém shořely dvě třetiny města (další požáry tamtéž v letech 1525, 1526, 1601, 1604, 1729, 1792, 1835), na Moravě pak např. požár v Mikulově v roce 1561 téměř zcela zničil gotickou zástavbu ve vnitřním městě

⁴⁰¹ HOFFMANN František, opus cit. sub 78, str. 178

⁴⁰² Též nazývána sedliště i purkrecht; městiště podlouhlého hlubokého tvaru s poměrem stran 1:3 až 1:10 (ve velkých městech průměrně 10 : 30 metrům) původně procházela celým ochozem, avšak potřeba dalších domů vedla k jejich příčnému půlení a v zadních traktech se tak stavěly samostatné domy obrácené předními průčelími do ulice vzniklé mezi ochozy; rohová a boční městiště sloužila k výstavbě většího počtu domů s malými parcelami – viz HOFFMANN František, opus cit. sub 78, resp. 165 – 166

⁴⁰³ HOFFMANN František, opus cit. sub 78, str. 159

jisté míry korespondovala s hospodářským a sociálním rozvrstvením obyvatel města: nejměstavnějšími byly ulice vedoucí z náměstí k městským branám (tzv. branské široké obvykle kolem 15 m), následovány ostatními ulicemi vedoucími z náměstí (kolmo k branským, cca 10 m široké), ulicemi mezi domovými ochozy (dnešním jazykem bloky domů) a konečně uličkami u městských hradeb⁴⁰⁴.

Středověkou obdobou institutu práva stavby by měl být rovněž institut zvaný *Platzrechte* či *Platzrecht*, jehož užití je prý možné vysledovat nejen v německy hovořících, ale i v českých zemích a který měl být zatížený zvláštním platem (*purkrecht*) odváděným za oprávnění postavit dům na pozemku městského pána⁴⁰⁵. Institut představuje pro autorku této práce zajímavou výzvu k dalšímu pátrání, neboť se jí dosud nepodařilo dohledat jeho bližší identifikaci; v existující literatuře, případně v kvalifikačních pracích je maximálně uvedena zmínka o pojmu jako takovém⁴⁰⁶.

3.1.4 Feudální institut "děleného vlastnictví"

Klasická, rozumějme římskoprávní, definice vlastnictví, o kategorii děleného vlastnictví nehovořila. Důvod je prostý: vlastnické právo v římskoprávním pojetí v žádném případě nepřipouštělo panství dvou či více subjektů vedle sebe⁴⁰⁷ nad jedinou věcí. Ve smyslu římskoprávním tak žádné dělené vlastnictví neexistovalo, jednalo se pouze o výrazná či významná oprávnění k cizí věci.

Středověk však na vlastnické právo nahlížel odlišně a středoevropská právní věda (nikoli však česká) věnovala teorii děleného vlastnictví relativně velký prostor a identifikovala řadu sporných otázek s ní spojených. Původ děleného vlastnictví, resp. teorie o něm, je nutno hledat ve středověkém zkoumání starořímských pramenů **glosátory a postglosátory** (komentátory) na italských univerzitách. Ti teorii vyvinuli, když – otevřeně přiznejme – chybně interpretovali starořímské pojetí vlastnického práva (v rozhodnutí zaměřit pozornost na studium tohoto institutu pravděpodobně hrála

⁴⁰⁴ HOFFMANN František, opus cit. sub 78, str. 164 – 165

⁴⁰⁵ PETR Pavel, opus cit. sub 446, str. 891

⁴⁰⁶ Např. STIEBER Miloslav, *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě*, vydání druhé, Praha: nakladem vlastním, 1930, str. 162, obdobně PETR Pavel, opus cit. sub 446, str. 891, příp. KLIČKA Ondřej, *Právo stavby – rigorózní práce* (vedoucí doc. JUDr. Jiří Mikeš), Univerzita Karlova v Praze, RG 1466, č. 1632, duben 2008 (knihovna PF UK 001466), str. 5

⁴⁰⁷ HORÁK Ondřej, *Tzv. dělené vlastnictví v 19. a 20. století (K proměně chápání tradičního pojmu v domácí právní vědě)*, in: DÁVID Radovan, SEHNÁLEK David, VALDHANS Jiří (eds.), *Dny práva – 2010 – Days of Law*, 1. edition, Brno: Masaryk University, Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, řada teoretická, svazek 3782010, str. 1513 – 1523, dostupné z <http://www.law.muni.cz/content/cs/proceedings>, str. 1515

výraznou roli skutečnost, že vlastnické právo, se kterým se setkávali v reálném životě, se výrazně odlišovalo od vlastnictví podle starých pramenů⁴⁰⁸).

V základech nauky o děleném vlastnictví totiž stojí latinský termín *utile*. Znamená jednak to, co čeština označuje pojmy „užitečný“ nebo „užitkový“, jednak to, pro co čeština užívá termín „obdobný“⁴⁰⁹. Ve významu „obdobný“ byl pojem ve starořímském právu užíván v případech, kdy byl určitý právní prostředek vytvořený jako obdoba prostředku jiného, určeného původně za jiným účelem, např. jisté oprávnění bylo chráněno žalobou vytvořenou po vzoru žaloby původně koncipované k ochraně jiného právního institutu⁴¹⁰. Taková žaloba pak byla označena *actio utilis*. Někteří autoři jsou toho názoru, že původ teorie děleného vlastnictví spočívá ve zkoumání rozdílu mezi vydržením movitých věcí (*usucapio*) a nemovitých věcí (*praescriptio longi temporis*), neboť movité věci byly nabývány do úplného vlastnictví a k jejich ochraně proto sloužila vlastnická reivindikační žaloba, zatímco u nemovitostí vznikalo oprávnění pouze obdobné vlastnickému právu a jeho ochrana pak byla zajištěna žalobou obdobnou žalobě vlastnické neboli *actio utilis*⁴¹¹.

Středověké feudální vlastnické právo – již za doby komentátorů – oproti římské úpravě společné, souběžné či **paralelní právní vztahy několika odlišných subjektů k jediné věci** nejen znalo, ale lze dokonce říci, že fakt, že několik osob nabylo vztah k jedné a téže věci pro ně byl charakteristický. Tuto charakteristiku zcela naplňují např. vztahy seniora a vazala nebo vrchnosti a poddaného⁴¹². A z představy, že k jediné věci neexistuje pouze jediný výlučný vlastnický vztah⁴¹³, nauka o děleném vlastnictví vycházela. Šlo tedy o jakési promítnutí středověké reality do římskoprávního dědictví. Dělením pak vznikla teorie o tzv. vrchním vlastnictví (*dominium directum*) a užitkovém vlastnictví (*dominium utile*) a zatímco tzv. vrchnímu vlastníku náležela podstata, substance předmětu právního vztahu, tj. pozemek jako takový, užitkovému vlastníku náležely výlučně – jak označení napovídá – užitky věci, tj. plody téhož pozemku. Výkon vlastnického oprávnění jednoho subjektu tak byl významně ovlivňován výkonem vlastnického oprávnění druhého subjektu: vrchní vlastník byl oprávněn s věcí disponovat, avšak pouze do té míry, aby bezdůvodně nezasahoval do práv užitkového vlastníka a naopak. Vrchního vlastníka nic neomezovalo ve smyslu jeho oprávnění

⁴⁰⁸ URFUS Valentin, opus cit. sub 197, str. 36

⁴⁰⁹ URFUS Valentin, opus cit. sub 197, str. 36

⁴¹⁰ URFUS Valentin, opus cit. sub 197, str. 36

⁴¹¹ HORÁK Ondřej, opus cit. sub 407, str. 1515

⁴¹² HORÁK Ondřej, opus cit. sub 407, str. 1515

⁴¹³ URFUS Valentin, opus cit. sub 197, str. 36

zcizit či zatížit předmět jeho vlastnického práva – pozemek, výlučně on byl oprávněn rozhodnout o hospodářském využití pozemku a jeho práva byla chráněna *erga omnes*, tj. i proti užitkovému vlastníkovi, vlastnickou žalobou, reivindikací. Stejně tak užitkový vlastník mohl zcizit nebo zatížit předmět svého vlastnického oprávnění (v daném případě plody pozemku), věc, kterou užívat a požíval – pozemek, byl povinen udržovat v dobrém stavu a jeho podstatu mohl měnit jen v případech, kdy tím bylo podmíněno další užívání pozemku. I užitkovému vlastníkovi náležela vlastnická žaloba proti všem.

V českém právním prostředí byl institut děleného vlastnictví **kodifikován** v **ABGB** vydaném jako zákon č. 946/1811 ř. z., a na území dnešní České republiky účinném od 1. 1. 1812, o kterém teorie říká, že „zachoval feudální koncepci vlastnického práva jako relikv minulosti“. Zda však šlo skutečně jen o minulost, je poněkud diskutabilní, neboť právní vztahy vznikaly podle této úpravy dalších více než padesát let následujících po přijetí zákoníku. Úprava byla obsažena v ustanoveních § 357 až § 360, § 629 a § 1122 až § 1150 ABGB). Proto se teorie aplikovala nejen na lenní vztahy (podle § 359 ABGB) a poddanské poměry (dědičný pacht⁴¹⁴ podle § 1122 ABGB a dědičný úrok/činže⁴¹⁵ podle § 1123 ABGB), ale i na instituty svěřenství (*fideikomis*⁴¹⁶; § 629 ABGB) a dědičného práva k povrchu neboli *superficies* (§ 1125 ABGB). Kromě občanských právních vztahů byla teorie děleného vlastnictví uplatňována i ve vztazích církevních, konkrétně v případech práva na duchovní obroč⁴¹⁷ (*beneficium*)⁴¹⁸. Vztahy založené na teorii děleného vlastnictví však byly postupem doby zrušeny, a to na základě právních předpisů z let 1848, resp. 1849 (poddansko-vrchnostenské vztahy) a dále pak tzv. alodifikačních zákonů z let 1862 až 1869 (lenní vztahy). Přesto i nové právní instituty vykazovaly určité znaky teorie děleného vlastnictví: odborná literatura poukazovala na inspiraci touto teorií zejména u institutu práva stavby podle Zákona o stavebním právu, byť institut byl koncipován jako zatížení pozemku ve vlastnictví odlišné osoby, nikoli dělené vlastnické oprávnění⁴¹⁹.

⁴¹⁴ Dědičné přenechání užitkového vlastnictví – za získané užítky byl užitkový vlastník povinen odvádět vrchnímu vlastníkovi roční plat v penězích nebo naturáliích (plody nebo služby)

⁴¹⁵ Rovněž dědičné přenechání užitkového vlastnictví – zde byl užitkový vlastník povinen odvádět vrchnímu vlastníkovi roční plat jen formálně jako projev uznání existence vrchního vlastnictví

⁴¹⁶ V rodinných fideikomisech náleželo vrchní vlastnictví rodině jako korporaci a užitkové vlastnictví dočasnému držiteli fideikomisu

⁴¹⁷ Nositel duchovního úřadu a obročí (beneficent) – právnická osoba tvořená souhrnem majetku spojeného s duchovním úřadem (vrchním vlastníkem byl biskup a stát, užitkovým vlastníkem beneficent)

⁴¹⁸ HORÁK Ondřej, opus cit. sub 407, str. 1518

⁴¹⁹ SVOBODA Emil, *Nové právo k povrchu*, in: SVOBODA Emil, *Výbor prací z práva občanského a z právní filosofie, K šedesátým narozeninám prof. Dr. E. Svobody*, Praha: Melantrich 1939, str. 57 –

Znaky děleného vlastnictví vykazovala i právní úprava, podle níž byla realizována tzv. první pozemková reforma, zejména tzv. přidělový zákon (č. 811920 Sb. z. a n.). Podle Roučka dokonce mohly vznikat nové případy děleného vlastnictví (kromě lén a fideikomisů), a to právo k povrchu (*superficies*) anebo zákupní právo (*emphyteusis*), obojí buď jako vykupitelné anebo bez oprávnění k výkupu, v každém případě však pouze dočasné⁴²⁰.

Nakonec dochází ke změně – teorie děleného vlastnictví je opuštěna a prosazuje se koncepce vlastnického práva v podstatě totožná se starořímským pojetím, tj. koncepce právního panství nad věcí, s níž vlastník může – v mezích objektivního práva – volně disponovat. Uživací vztah se poté realizoval již jen jako věcné, případně obligační právo k cizí věci. Přesto myšlenka na teorii děleného vlastnictví mohla být v českém právu znovu otevřena v souvislosti s přípravou OZ a institutem práva stavby, neboť i v aktuální zahraniční literatuře (Německo, Rakousko) jsou právě instituty obdobné českému právu stavby (*Erbbaurecht, Baurecht*) čas od času chápány z pohledu vlastnictví jako historicky a společensky podmíněné kategorie podléhající reformním a sociálním vlivům, a proto v určitých časových etapách mohou převládnout zájmy uživatelské nad zájmy vlastnickými, mocenskými⁴²¹. Pokud je mi známo, úvahy autorů OZ ve věci práva stavby se ale tímto směrem neubíraly.

Z pohledu dnes existujících institutů práva stavby či práva k povrchu by prvky děleného vlastnictví byly nejvýrazněji zřetelné v úpravě québeckého práva k povrchu (*superficies*), která výslovně hovoří o dělení. Jedná se však odlišné dělení, a to dělení předmětu vlastnického práva, které však středověká myšlenka dělení neobsahovala.

3.2 Vývoj v českých zemích

Institut práva stavby byl v českém právním řádu upraven několika právními předpisy, a to jak předpisy typu *lex generalis* (OZ 1950), tak typu *lex specialis* (Zákon o stavebním právu, Zákon o právu stavby). Kromě těchto úprav existují ještě dva návrhy, které se v právní praxi neuplatnily z důvodu nepřijetí, přesto však mohou být inspirací. Vývoj ve Francii je poněkud kratší, a to i co do počtu právních úprav. To naznačuje, že původní zákonodárcem přijatá úprava vykazuje znaky, které není třeba napravovat.

70 (původně přednáška konaná v Právnické jednotě dne 30. 1. 1913, otištěno v Právniku, ročník 52, 1913, str. 113 – 131)

⁴²⁰ ROUČEK František, SEDLÁČEK Jaromír, opus cit. sub 84, str. 218

⁴²¹ HORÁK Ondřej, opus cit. sub 407, str. 1521

3.2.1 Všeobecný občanský zákoník 1811 (ABGB)

ABGB institut práva stavby neznal. Přímý vztah k problematice staveb na cizích pozemcích měla ustanovení § 417 až 419 upravující nabytí vlastnického práva umělým přírůstkem (*accessio*), stavbou (*inaedificatio*), a to v souladu se zásadou *superficies solo cedit*. Do kategorie ustanovení ABGB vztahujících se k institutu práva stavby byla dále řazena i ustanovení týkající se tzv. děleného vlastnictví, jak bylo uvedeno výše v této práci⁴²².

ABGB podle Antonína rytíře Randy⁴²³, přijal římskou zásadu *accessio cedit principali* v několika případech v souvislosti s úpravou spojení movitých a nemovitých věcí, kromě jiných i při stavění (*inaedificatio*). Randa v ustanoveních § 417 až 419 ABGB vidí důsledně (byť kazuisticky) provedenou římskoprávní zásadu *inaedificatio cedit solo*⁴²⁴, podle které se vlastník pozemku stane vlastníkem stavby na něm zřízené, „*necht' on staví nebo někdo jiný, se stavivem vlastním nebo cizím*“⁴²⁵, a to aniž by byl vyžadován knihovní vklad k nabytí vlastnického práva vlastníka pozemku k budově⁴²⁶. Z této zásady existuje podle Randy několik málo výjimek⁴²⁷, z nichž jednou je výjimka založená Zákonem o stavebním právu (viz dále), neboť dle § 6 tohoto zákona „*stavba na základě práva ke stavbě zřízená nestává se příbytkem pozemku, nýbrž jest příslušenstvím práva ke stavbě a vlastnictvím osoby ke stavbě oprávněné*.“⁴²⁸ Pojem „*příbytek*“ za užití gramatického výkladu chápu jako to, co „*příbyde*“ pozemku, řečeno dnešním právním jazykem „*přiroste*“ pozemku (*accessio*).

⁴²² Viz oddíl 3.1.4 této práce

⁴²³ JUDr. Antonín rytíř Randa (nar. 8. 7. 1834, zemř. 6. 10. 1914) zakladatel moderní české civilistiky, profesor občanského práva na právnické fakultě Univerzity Karlo-Ferdinandovy v Praze, děkan právnické fakulty zvolený v letech 1872 a 1885, od 1881 člen rakouské Panské sněmovny a rakouského Říšského soudu, v letech 1904–1906 ministr ve vládách Ernsta Koerbera, Paula Gautsche a Konráda Hohenlohe

⁴²⁴ Možno přeložit jako „stavba ustupuje půdě“, zásada obdobná zásadě *superficies solo cedit*

⁴²⁵ RANDA Antonín, opus cit. sub 50, str. 121

⁴²⁶ RANDA Antonín, opus cit. sub 50, str. 123

⁴²⁷ Např. dle posledního odstavce § 418 ABGB (vědomost vlastníka pozemku o realizaci stavby, avšak vlastník „*bezelstnému*“ staviteli, rozumějme stavebníkovi v dobré víře, stavbu ihned nezakázal; takovému vlastníkovi náleží pouze cena obvyklá za pozemek, přičemž stavitel se stane vlastníkem pozemku a stavby)

⁴²⁸ RANDA Antonín, opus cit. sub 50, str. 122

3.2.2 Zákon č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu

Zatímco ABGB institut práva stavby neupravoval, představoval Zákon o stavebním právu (účinný od 15. 6. 1912) v podstatě jakousi renesanci starořímského institutu *superficies*.

Dlouhotrvající a ničím nenarušované uplatňování superficiální zásady před rokem 1912 bylo velmi pravděpodobně bráno jako naprostá samozřejmost (byť je zajisté možné nalézt výjimky) a zásada byla užívána stejně jako v předchozích staletích. Konec 19. století a především pak přelom 19. a 20. století však přinesly výrazné společenské změny projevující se mimo jiné značným pohybem obyvatelstva, vyliďňováním venkova a **usídlováním obyvatel ve městech**. O nárůstu počtu obyvatel např. v Praze či Brně svědčí skutečnost, že zatímco v roce 1830 měla Praha 102 tisíc a Brno 36 tisíc obyvatel, v roce 1910 jich bylo v Praze již 668 tisíc a v Brně 217 tisíc⁴²⁹. To s sebou neslo nemalé těžkosti: v první řadě pokulhávala výstavba obytných domů za početným nárůstem městského obyvatelstva, jehož příčinou byl jednak přirozený přírůstek a jednak příliv obyvatel z venkova⁴³⁰; a za druhé finanční zázemí příchozích osob nebylo bezedné, a zajištění bydlení se tak stávalo významným sociálním problémem, neboť byl nedostatek odpovídajících bytů. O bytové nouzi lze paradoxně nejvíce hovořit v období hospodářské konjunktury⁴³¹.

Běžně dostupnými právními tituly bydlení konce 19. století v Čechách bylo – zejména na venkově – **vlastnictví domu** (byť jím často byla i polorozpadlá chalupa⁴³²), ve městech a hlavně v Praze však vlastníků domů postupně ubývalo a přibývalo nájemníků a podnájemníků. Jako právní titul tedy začal převládat **nájem** – ať již domu či bytu, resp. z něj odvozený **podnájem** – jednotlivých místností, příp. (zejména v případě středoškolských studentů) pouhých postelí⁴³³; možnosti vždy závisely na

⁴²⁹ HORSKÁ Pavla, MAUR Eduard, MUSIL Jiří, Zrod velkoměsta, Praha – Litomyšl: 2002; převzato z: LENDEROVÁ Milena, JIRÁNEK Tomáš, MACKOVÁ Marie, *Z dějin české každodennosti, Život v 19. století*, vydání 1., Praha: Univerzita Karlova v Praze, Nakladatelství Karolinum, 2009, 3. dotisk, 2013, ISBN 978-80-246-1684-4, str. 12

⁴³⁰ Počet domů v Čechách vzrostl během desetiletí 1869 – 1880 o 7,6 %, v letech 1880 – 1890 o 4,0 % a v posledním desetiletí 19. století o 5,8 %, nárůst počtu obyvatelstva však byl vyšší – 1968 – 1880 činil 8 %, 1880-1890 8,1 % a 1890-1900 8,2 %, a to přesto, že do let 1882 – 1885, kdy byl pražským starostou JUDr. Tomáš Černý, lze v Praze zařadit počátek skutečného stavebního „boomu“; převzato z: LENDEROVÁ Milena, JIRÁNEK Tomáš, MACKOVÁ Marie, opus cit. sub 429, str. 43, resp. 42

⁴³¹ LENDEROVÁ Milena, JIRÁNEK Tomáš, MACKOVÁ Marie, opus cit. sub 429, str. 46

⁴³² LENDEROVÁ Milena, JIRÁNEK Tomáš, MACKOVÁ Marie, opus cit. sub 429, str. 45

⁴³³ LENDEROVÁ Milena, JIRÁNEK Tomáš, MACKOVÁ Marie, opus cit. sub 429, str. 52; zde je možno sledovat výrazný posun od středověku, kdy nájem bytu v podstatě neexistoval (neboť neexistovaly

ekonomické situaci dané osoby či rodiny. Ne vždy však byly nájemníky *a priori* nezámožné osoby, již od počátku 19. století si byty v Praze najímali důstojníci, cizinci či šlechta (byť v tom případě bylo předmětem nájmu mnohdy celé patro domu či paláce)⁴³⁴. I ve Vídni byl nájem bytů relativně běžným, zatímco nájem celého domu byl spíše výjimkou (domy na okraji Vídně měli najaté např. čeští poslanci říšské rady pro dobu svého pobytu v metropoli⁴³⁵).

Nájemné – zejména v Praze – bylo poměrně vysoké, nejdražší nájmy byly na Starém Městě, v roce 1870 asi 330 zlatých za rok, v roce 1890 již 483 zlatých, nejlevnější nájmy byly na Malé Straně, a to cca 163 zlatých v roce 1870, resp. 237 v roce 1890⁴³⁶. Do Prahy proto často přijel za prací pouze muž – živitel rodiny a bydlel v podnájmu, zatímco zbytek jeho rodiny zůstával na venkově, mnohdy ve vlastním hospodářství; a teprve poté, kdy muž získal slušně placenou práci, která jeho rodině mohla zajistit komfortnější způsob života i bydlení, se rodina přistěhovala za ním – již do pronajatého bytu⁴³⁷. Nájemní smlouva byla zpravidla uzavírána pouze na tři měsíce a chudé rodiny se tak stěhovaly i čtyřikrát za jediný rok (obvykle do stále levnějších, kvalitativně horších a horších bytů)⁴³⁸. Nájemní bydlení začalo postupně získávat na komfortu, zejména byty umístěné v 1. až 3. patře domů⁴³⁹ začaly být vybavovány koupelnami a splachovacími toaletami, a proto nebyla nouze o zájemce o tento způsob bydlení. Nelze se tedy divit, že finančně zajištění investoři projevovali zájem o realizaci nájemních činžovních domů⁴⁴⁰ a k tomu se snažili využít mimo jiné i státem

ani byty jako takové), zatímco nájem jednotlivých místností byl zcela běžnou záležitostí – viz HOFFMANN František, opus cit. sub 78, str. 180 – 181

⁴³⁴ LENDEROVÁ Milena, JIRÁNEK Tomáš, MACKOVÁ Marie, opus cit. sub 429, str. 46

⁴³⁵ LENDEROVÁ Milena, JIRÁNEK Tomáš, MACKOVÁ Marie, opus cit. sub 429, str. 46

⁴³⁶ VOŠAHLÍKOVÁ Pavla, *Jak se žilo za časů Františka Josefa I.*, Praha: Svoboda, 1996, ISBN 80-205-0088-X; převzato z: LENDEROVÁ Milena, JIRÁNEK Tomáš, MACKOVÁ Marie, opus cit. sub 429, str. 48; pro dokreslení třeba dodat, že v roce 1883 činila mzda úředníka měsíčně cca 25 zlatých, zedníka cca 35 zlatých; roční nájemné na Starém Městě v roce 1890 tedy představovalo cca 20, resp. 14 měsíčních platů; ceny se pohybovaly následovně: 1 kg másla 1,07 zlatých; 1 kg mouky 0,21 zlatých; 1 kg sádla 0,71 zlatých; 1 kg rýže 0,18 zlatých; 1 litr vína 0,15-0,30 zlatých; košile 1,45-2,75 zlatých; kalhoty 4-9 zlatých; pánský oblek 14-16 zlatých; kabát 11-25 zlatých; měna 1 gulden (zlatý) byla v Čechách v oběhu v letech 1866 – 1892; dostupné z <http://www.ptejteseknihovny.cz/uloziste/aba001/2007-2009/1-zlaty-kupni-sila>, resp. SEJBAL Jirí, *Základy peněžního vývoje*, 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 1997, ISBN 80-210-1734-1

⁴³⁷ LENDEROVÁ Milena, JIRÁNEK Tomáš, MACKOVÁ Marie, opus cit. sub 429, str. 51 – 52

⁴³⁸ LENDEROVÁ Milena, JIRÁNEK Tomáš, MACKOVÁ Marie, opus cit. sub 429, str. 47

⁴³⁹ LENDEROVÁ Milena, JIRÁNEK Tomáš, MACKOVÁ Marie, opus cit. sub 429, str. 52

⁴⁴⁰ Typickou ukázkou pražské zástavby z této doby je okolí dnešních ulic Pařížská či Široká: právním základem pro výstavbu nových činžovních domů na místě původních židovských domků v tehdejší V. pražském obvodu – Josefově byl zákon č. 22/1893 ř. z., o vyvlastňování k úpravě asanačního obvodu královského hlavního města Prahy (tzv. asanační zákon), na jehož základě došlo k výrazným změnám vlastnických poměrů na území Josefova a Starého Města, resp. tzv. pražského

poskytované subvence. Vlastnictví tzv. činžovního domu, tj. domu přinášejícího činži neboli příjem z pronájmu, představovalo totiž velmi přitažlivý, ale hlavně slušný a stálý zdroj finančního příjmu a stalo se v určité době spolehlivějším než podnikání v průmyslových oblastech⁴⁴¹.

Právo jako společenský produkt na danou situaci reagovalo poměrně rychle a již v první polovině roku 1912 poskytlo investorům nový institut – právo stavby. Nová právní úprava měla napomoci řešení bytové otázky sociálně slabších příchozích vybudovat bydlení pro rodinu (tedy jistým způsobem sociální bydlení) tím, že finanční náklady na realizaci stavby nebyly navyšovány (jednorázovým) vložením prostředků do stavebního pozemku a stavba pro bytové účely tak v součtu vyžadovala nižší počáteční investici. V sociálním prvku tak lze spatřovat určitou analogii mezi příčinami vzniku moderního práva stavby v Čechách (Rakousku) a římskoprávního institutu *superficies*.

Zákon o stavebním právu, účinný až do roku 1947, se neuplatňoval na celém území našeho státu, neboť na Slovensku v důsledku tzv. recepčního zákona z roku 1918⁴⁴² platil odlišný právní režim: uherské obyčejové právo institut neznalo a byl nahrazován např. dědičným nájmem, právem nadstavby, právem sklepa⁴⁴³ apod.).

V **Zákoně o stavebním právu** převažovaly veřejné prvky a obsahoval jak hmotněprávní, tak procesněprávní úpravu. Zákon umožnil osobám veřejného práva (§ 2) zřídit k pozemkům v jejich vlastnictví právo stavby, na základě kterého mohla mít osoba oprávněná z práva stavby stavbu na cizím pozemku (§ 1); k této stavbě získala vlastnické oprávnění (§ 6 alinea 1). Zákon v ustanovení § 1 doslovně uváděl oprávnění „*míti stavbu na povrchu nebo pod povrchem půdy*“, což odborná literatura vykládala jako možnost právo realizovat buď postavením nové stavby anebo užíváním (převzetím)

židovského města (důvody byly shledávány zejména ve stavební a hygienické zanedbanosti stávajícího domovního fondu, jako důvod však lze v materiálech pražského magistrátu najít i podporu stavebního ruchu). Asanační obvod byl rozdělen asanačním plánem na 38 částí (stavebních skupin) a vlastníci domů v jednotlivých skupinách byli vyzváni, aby ve dvouleté lhůtě uvedli objekty do souladu s asanačním projektem. Pokud se tak nestalo, byly původní domy vykoupeny, příp. vyvlastněny (zákon oprávnění propůjčoval městské obci pražské), postupně bourány, nové stavební parcely zaměřeny podle programu zastavění (nekryly se s původními zastavěnými plochami) a následně prodány stavitelům. Na parcelách tak vyrostly nové objekty odpovídající dobovým požadavkům z hlediska technického provedení rozvodů kanalizace, plynu, vody a elektřiny, tak v „novém“ Starém Městě vznikly na tehdejší poměry neobvykle široké a vzdušné ulice (do jisté míry po vzoru pařížských Hausmannových bulvárů)

⁴⁴¹ LENDEROVÁ Milena, JIRÁNEK Tomáš, MACKOVÁ Marie, opus cit. sub 429, str. 46

⁴⁴² Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého, vyhlášený dne 28. 10. 1918

⁴⁴³ Tzv. *Kellerrecht*, institut, který znal již Saský občanský zákoník z roku 1863, jenž – byl-li zapsán v pozemkové knize v samostatné knihovní vložce – byl dědičným a zcizitelným oprávněním mít stavbu v prostoru pod cizím pozemkem (obdobně Saský občanský zákoník konstituoval tzv. „*Baurecht*“ opravňující mít stavbu na cizím pozemku)

stavby již existující⁴⁴⁴. Zamýšlený účel práva stavby, podpora výstavby na dosud nezastavěných pozemcích, však některé autory vedl k restriktivnímu výkladu obsahu oprávnění⁴⁴⁵. S cílem vyloučit pochybnosti vztahující se ke stavbám vybudovaným pod povrchem pozemku již před účinností Zákona o stavebním právu je třeba vzít v úvahu ustanovení § 12 Zákona o stavebním právu, podle kterého „*dosavadní předpisy o užívání pozemku pod povrchem nebo na povrchu půdy zůstávají nedotčeny.*“ Pojem stavba byl chápán velmi široce, předpokládalo se jím stavební dílo jakéhokoli druhu, čímž se dospělo k předpokladu užití institutu pro budoucí realizaci staveb téměř neomezeného účelu a způsobu využití – kromě „klasických“ budov i pro realizaci mostů, tunelů, sklepů, aj. Naproti tomu výslovně bylo zakázáno užít právo stavby ve vztahu k pouhé části budovy, zejména jednotlivým patřům, což odpovídalo zákazu stanovenému zákonem č. 508/1879 ř. z., o dělení budov podle materiálních podílů.

Tzv. aktivně legitimovanými osobami⁴⁴⁶ neboli osobami, které mohly právo stavby k pozemku zřídit, byly obce, okresy, země, stát a veřejné fondy. Dalšími osobami, které však již podléhaly kontrole státu (konkrétně vydání kladného rozhodnutí zemského politického úřadu o tom, že zřizováním právem stavby je naplněn veřejný zájem), byly kostely, obročí, náboženské ústavy a společnosti, resp. obecně prospěšné ústavy nebo sdružení. Prokázání veřejného zájmu bylo podmínkou pro udělení souhlasu zemského úřadu, kterou stanovilo prováděcí nařízení č. 114/1912 ř. z.⁴⁴⁷ Šetření byl povinen provádět zemský politický úřad (formou žádosti o dobrozdání adresované příslušným bytovým výborům, obecním úřadům, sociálním ústavům a sdružením usilujícím o zlepšení bytových poměrů). Ačkoli zákon vyžadoval naplnění veřejného cíle či veřejné prospěšnosti, legální definici těchto pojmů neobsahoval. Kritéria pro jejich splnění byla obsažena v uvedeném prováděcím nařízení, podle kterého obecně prospěšnými ústavami nebo sdruženími byly subjekty práva, které podle svých stanov sloužily ke zlepšení bytové situace méně zámožného obyvatelstva a které sledovaly svojí činností především nebo výhradně účely stanovené v ustanovení § 4 zákona č. 242/1910 ř. z., tj. výstavbu malometrážních bytů, nabývání pozemků s tímto účelem spojených anebo nabývání domů s malometrážními byty. Dividenda takových

⁴⁴⁴ Např. KASANDA Vojtěch, *Právo ke stavbě*, Právnick LII, 1914, str. 743; obdobně SVOBODA Emil, *Nové právo k povrchu*, opus cit. sub 419, str. 117

⁴⁴⁵ NOŽIČKA Josef, SÝKORA Václav, *Stavební právo podle zákona č. 86 říš. zák. z r. 1912 a stavební zákony vyvlastňovací*, Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1937, 299 s., str. 23

⁴⁴⁶ PETR Pavel, *Právo stavby*, Právnick, ročník 153, 2014, č. 10, ISSN 0231-6625, str. 894

⁴⁴⁷ Nařízení č. 114/1912 ř. z., ministra práv v dohodě s ministrem veřejných prací, ministrem vnitra a ministrem financí ze dne 11. června 1912, aby byl proveden zákon o stavebním právu

korporací, která se dle stanov rozdělovala mezi členy, musela být maximálně pět procent splacených podílů; v případě zrušení se členům přiznával pouze nárok na vrácení splacených podílů. Takovými subjekty mohly být např. stavební družstva, stavební společnosti anebo stavební spolky. Jiným subjektům zákon oprávnění zřídit právo stavby nedával. Důvodem bylo zejména podezření na zneužití k možným spekulacím, v jejichž důsledku by se byly úvěry staly neúměrně drahými⁴⁴⁸. Nemožnost zřídit právo stavby samozřejmě platila i k vlastnímu pozemku, neboť to by odporovalo povaze institutu jakožto věcného práva k věci cizí (nemohlo tedy být zřízeno k pozemku ve vlastnictví zřizovatele práva, neboť v takovém případě by se jednalo o zřízení oprávnění k věci vlastní). Okruh osob, za užití terminologie kolegy Petra, pasivně legitimovaných ke zřízení práva stavby, tj. osob, které se mohly stát stavebníkem, pak byl zcela neomezený.

Oprávnění vznikalo smlouvou a zápisem do pozemkové knihy (§ 5), přičemž překážkou vzniku byla existence rozvazovací podmínky (§ 4). Povinnou přílohou žádosti o zápis do pozemkové knihy bylo – pro knihovní soud závazné – potvrzení o tom, že zřizované právo stavby naplňuje veřejný cíl (sleduje veřejný účel). Oprávnění bylo zřizováno na dočasnou dobu, nejméně na třicet, nejvíce na osmdesát let (§ 3). Za počátek doby trvání práva stavby byl považován den, kdy byla knihovnickému soudu doručena žádost o provedení zápisu práva stavby do pozemkové knihy (z hlediska účinné úpravy lze uvést, že v tomto smyslu nedošlo ke změně, neboť takto nastavený počátek doby odpovídá dnešnímu doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu). Minimální doba byla zákonem stanovena s ohledem na poskytnutí dostatečně dlouhé doby stavebníkovi k tomu, aby mohl splatit případné půjčky či úvěry, které si sjednal v souvislosti s realizací stavby, ke stanovení maximální doby přispěla obava z možného návratu již zaniklého institutu děleného vlastnictví⁴⁴⁹, byť by se v aktuálních podmínkách muselo jednat o jakési dělené vlastnictví *sui generis*. Právo stavby bylo možné prodloužit, přičemž každé prodloužení nad maximální časovou hranici osmdesáti let bylo považováno za zřízení nového práva stavby a podléhalo tedy všem podmínkám s tím spojeným, tj. včetně souhlasu zemského politického úřadu o naplnění veřejného zájmu.

⁴⁴⁸ Během osmnáctiletého sledovaného období byly ceny stavebních pozemků ze spekulativních důvodů zvýšeny v obchodních čtvrtích o 1.700 % až 2.700 %, tj. ročně o 94 % až 150 %; v obytných čtvrtích s malometrážními byty o 1.700 % až 4.700 %, tj. ročně o 94 % až 261 % – viz NOŽIČKA Josef, SÝKORA Václav, opus cit. sub 445, str. 23

⁴⁴⁹ Kritikem práva stavby v tomto smyslu byl zejména Emil Svoboda, který ve svém díle poukazyval na to, že nový institut práva stavby v podstatě představuje návrat děleného vlastnictví – viz SVOBODA Emil, *Nové právo k povrchu*, opus cit. sub 419, str. 113 a násl.

Možnost rozvazovací podmínky by vedla k nejisté době trvání práva stavby, a proto by institut nebyl vhodný jako zajištění při poskytnutí úvěru. Zejména získání hypotéčního či jiného úvěru na realizaci stavby bez odpovídajícího zajištění pro banku by bylo v podstatě nemožné. Z téhož důvodu bylo nepřípustné sjednat právo stavby smluvně na dobu neurčitou s tím, že by si strany sjednaly výpovědní dobu. Některá odborná literatura však neurčitou dobu trvání a sjednání výpovědní doby – za jistých podmínek připouštěla⁴⁵⁰.

Za zřízení oprávnění se předpokládala úplata (§ 3 alinea 2) ve formě stavební činže nebo úročného, avšak její sjednání nebylo povinnou náležitostí smlouvy. Právo stavby tedy mohlo být zřízeno i bezúplatně. Byla-li úplata sjednána v opakujících se dávkách, musela být jejich výše zřejmá již ze samotné smlouvy. Neznamenal to, že výše úplaty musí být po celou dobu trvání práva stavby konstantní, ale již od okamžiku zřízení práva stavby muselo být zcela jednoznačně dané, kdy a na jakou výši se případně úplata bude upravovat. Lze důvodně předpokládat, že bodem zlomu ve věci výše úplaty mohl být například okamžik dokončení stavby, neboť tento fakt stavebníkovi přinášel možný budoucí finanční příjem. Proto mohlo být již v době sjednání práva stavby předpokládáno, že od tohoto okamžiku dojde k navýšení úplaty. Ačkoli to zákon výslovně nestanovil, obecně bylo přijímáno, že povinnost stavebníka platit vlastníkovu úplatu mohla být zajištěna zřízením zástavního práva k právu stavby anebo sjednána jako reálné břemeno. Prodlení s úhradou úplaty trávající déle než dva po sobě jdoucí roky mohlo vést až k zániku oprávnění, a to za podmínky, že to bylo sjednáno ve smlouvě o zřízení práva stavby.

Oprávnění výslovně nezakládalo povinnost stavebníka postavit stavbu. Tuto povinnost však dovodila právní praxe, zejména v souvislosti s výkonem oprávnění, neboť výkon byl považován za nemožný v případě, že stavba nebyla realizována⁴⁵¹.

Právo stavby bylo ze zákona výslovně považováno za věc nemovitou (§ 6), nehmotnou (§ 292 ABGB⁴⁵²), kterou bylo možno převést (§ 1) či zatížit zástavním

⁴⁵⁰ Podmínkami bylo zejména užití výpovědi až po uplynutí minimální zákonné doby třiceti let a současné zachování maximální doby trvání oprávnění; jak Kasanda, tak Svoboda trvali na tom, že neurčitou dobu trvání není možné ukončit výpovědí; zastánci této možnosti poukazovali na ustanovení § 18 Zákona o stavebním právu upravující některé poplatkové povinnosti – viz „*Nevysvitá-li určité doba stavebního práva ze smlouvy, kterou bylo propůjčeno, nebo je-li tato doba na výmince závislá, která v čase vyměření poplatku ještě není rozhodnuta, buď pro předpisy §§ 16 a 17 přijata nejdelší doba podle smlouvy možná, nebo není-li tu smluvního ustanovení, které by určovalo nejvyšší dobu, buď přijata doba podle § 3, odstavce 1, tohoto zákona možná.*“

⁴⁵¹ BOHUSLAV Josef V., HARTMANN Antonín, *Sbírka příkladů knihovnických žádostí a usnesení s povšechnými předpisy knihovního práva o veřejných knihách a jejich vedení*, 8. doplněné vydání, Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, Praha, 1932, str. 149

právem (§ 7). Skutečnost, že oprávnění bylo prohlášeno za nemovitost, představovala výjimku z obecného pravidla stanoveného ustanovením § 298 ABGB, podle kterého se práva považovala za věci movité⁴⁵³. Stavba realizovaná na základě práva stavby pak představovala příslušenství tohoto oprávnění. To znamenalo prolomení obecně platné zásady *superficies solo cedit*, neboť stavbě byla přiznána právní samostatnost a nezávislost na pozemku. Stavebníkovi proto příslušelo ke stavbě právo vlastníka a k pozemku – stejně jako tomu je dnes – právo poživatele, pokud ovšem ve smlouvě nebylo stranami sjednáno něco jiného. Zatímco stavebník byl tedy vázán k tomu, že pozemek zůstane co do podstaty nedotčen, nebude zhoršen oproti stavu, v jakém jej stavebník od vlastníka převzal k požívání, s právem stavby mohl oprávněný nakládat jako s jakoukoli jinou věcí v právním smyslu a se stavbou jako jeho příslušenstvím rovněž – mohl stavbu bez omezení užívat, mohl ji přenechat k užívání jinému, a to na základě obligačního i věcného práva, mohl zasahovat do její podstaty (např. ji přestavět nebo zbourat) a plynuly mu veškeré její užitky (nájemné). Oproti tomu byl však povinen všemi povinnostmi, které vlastníkovu vlastnictví nemovitostí ukládá, tj. na jedné straně tzv. soukromoprávními povinnostmi, k jejichž plnění se zavázal smlouvou s vlastníkem pozemku, a na druhé straně tzv. veřejnoprávními povinnostmi, např. povinností k platbě příslušných daní. Tato pravidla platila nejen pro stavbu, kterou oprávněný z práva stavby realizoval na základě svého oprávnění na zatíženém pozemku, ale rovněž pro stavbu, která existovala již v době zřízení práva stavby, jejímž vlastníkem se stavebník stal okamžikem vkladu práva stavby do pozemkové knihy.

Ačkoli bylo samo právo stavby dle zákona (§ 5 odst. 1) závadou pozemku, bylo současně považováno, jak již bylo uvedeno, za nemovitou věc. Proto se pro právní poměry práva stavby používaly předpisy o věcech, zejména nemovitých věcech, a tedy i pro nakládání s právem stavby jakožto nemovitou věcí platil specifický režim především pro převod, jeho zatížení (zástavním právem) a evidenci ve veřejném rejstříku.

Zánik práva stavby nastal uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, a dále mohlo oprávnění zaniknout rovněž výpovědí, dohodou stran či rozhodnutím soudu, jímž právo stavby zaniklo v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 Zákona o stavebním právu. Předpokladem zániku práva stavby byl výmaz práva z pozemkové knihy, pouze

⁴⁵² § 292 ABGB: *Věci hmotné jsou takové, které lze vnímati smysly; ostatní jsou nehmotné: např. právo lovití, rybaření a všechny jiná práva.*

⁴⁵³ § 298 ABGB: *Práva počítají se k movitým věcem, nejsou-li spojena s držbou nemovité věci nebo zemským zřízením prohlášena za nemovitou věc.*

v případě zániku práva z důvodu uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby sjednáno, zanikalo bez ohledu na provedení výmazu. Jak bylo již uvedeno, právo stavby mohlo zaniknout také z důvodu neplacení stavební činže po dobu delší než dva roky, bylo-li tak mezi stranami sjednáno. Právo stavby ale nezanikalo samotným neplněním platební povinnosti ze strany stavebníka; skutečnost, že úplata nebyla po stanovenou dobu uhrazena, zakládalo oprávnění vlastníka pozemku podat žalobu k soudu žádající zrušení práva stavby. Podkladem pro výmaz práva stavby z pozemkové knihy pak byl pravomocný rozsudek soudu o jeho zrušení. Promlčení práva stavby připadalo v úvahu podle obecné úpravy obsažené v ABGB, resp. OZO, a to nevykonáváním práva po dobu delší než třicet let, resp. v případech stanovených zákonem čtyřicet let. K výmazu práva stavby, které zaniklo před uplynutí doby, na kterou bylo sjednáno, z pozemkové knihy, mohlo dojít pouze se souhlasem zástavních věřitelů, příp. jiných osob věcně oprávněných, bez jejich souhlasu pak pouze s omezením, že právní účinky výmazu nastaly až po výmazu zástavních či jiných věcných práv. V případě zániku oprávnění uplynutím doby zanikala společně s právem stavby také všechna zástavní práva, příp. jiná věcná práva, která právo stavby zatěžovala.

Důsledkem zániku práva stavby bylo nabytí vlastnictví ke stavbě vlastníkem pozemku (§ 9 alinea 1), a to za náhradu ve výši 1/4 hodnoty stavby (§ 9 alinea 2); stavba ztratila povahu samostatné věci a v duchu superficiální zásady přirostla k pozemku. Vůči vlastníkovi zanikla zánikem práva stavby rovněž všechna omezení k pozemku, kterými byl výkon jeho vlastnického práva omezen v době, kdy byl pozemek zatížený právem stavby. Výše náhrady za stavbu mohla být mezi stranami sjednána odlišně. Spolu se zánikem práva stavby však nezanikala zástavní a jiná práva, která zatěžovala právo stavby; zákonná zástavní a přednostní práva přecházela na pozemek (který byl dosud zatížený právem stavby), zatímco ostatní zástavní a jiná věcná práva zatěžovala náhradu za stavbu, kterou obdržel stavebník.

Ačkoli sám zákon ustanovení o prostředcích právní ochrany oprávněného i povinného z práva stavby neobsahoval, krátké pojednání je možné nalézt v Kasandově díle z roku 1914⁴⁵⁴. Došlo-li ze strany stavebníka k užívání, resp. požívání pozemku nad míru slučitelnou s jeho oprávněním, mohl se vlastník pozemku domáhat ochrany jako jakýkoli jiný vlastník – žalobou vlastnickou (*actio rei vindicatio*) nebo žalobou z domnělého vlastnictví (*actio Publiciana*), příp. i žalobou zápůrčí (*actio negatoria*). Bylo-li ohroženo právo stavebníka, záležel způsob jeho ochrany na tom, zda se ohrožení

⁴⁵⁴ KASANDA Vojtěch, opus cit. sub 444, str. 833 a násl.

dotýkalo výkonu práva stavby anebo stavby jako takové. S ohledem na vlastnictví stavby příslušely stavebníkovi v případě ochrany stavby rovněž všechny vlastnické způsoby ochrany, tj. žaloba vlastnická, z domnělého vlastnictví i negatorní; avšak v případě zásahu do výkonu práva stavby náležela stavebníkovi speciální konfessorní žaloba, která byla běžně užívána k ochraně služebností (což odpovídalo povaze práva stavby coby věcného práva k věci cizí).

Ačkoli se život JUDr. Antonína rytíře Randy, zakladatele české civilistiky, završil pouhého dva a půl roku po přijetí zákonné úpravy práva stavby⁴⁵⁵, neunikla tato úprava jeho pozornosti. Svědčí o tom příslušné pasáže v jeho stěžením díle *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*⁴⁵⁶, které se pokusím alespoň v krátkosti uvést a zhodnotit.

První, a dle mého názoru podstatnou, zmínku o právu stavby učinil Randa již v prvním paragrafu svého díla, když uvedl, že „*Právo vlastnické může býti bez porušení podstaty své věcnými právy jiných osob omezeno, tak např. služebnostmi, právem zástavním a t. d. (...) [nyní též právem ke stavbě. Srov. zák. ze dne 26. dubna 1912., č. 86. ř. z.]*“⁴⁵⁷ Tento odkaz, jakkoli nedůležitým by se na první pohled mohl zdát, má význam zcela zásadní: jednoznačně z něj vyplývá povaha práva stavby dle Zákona o stavebním právu, tj. jeho **povaha práva věcného**. Od první české úpravy institutu až do dnešních dní tedy v povaze práva stavby nedošlo ke změně, věcnost je jeho pojmovým znakem dnes stejně, jako v roce 1912.

Randa se neopominul vyjádřit ani k situaci, kdy bylo právo stavby zřízeno ke stavbě již existující, tj. k pozemku stavbou zastavěnému, a to v tom smyslu, že v takovém případě stavba, která „*dosud tvořila s pozemkem jednotnou věc, nabyde vkladem stavebního práva do pozemkové knihy právní samostatnosti a přejde jako příslušenství stavebního práva z vlastnictví vlastníka pozemku do vlastnictví osoby oprávněné ke stavbě*“⁴⁵⁸ Ačkoli ve vztahu stavby k právu stavby došlo k dnešnímu dni ke změně⁴⁵⁹, je dle mého názoru i tato Randova pasáž inspirativní: při studiu současné právní úpravy jsem si kladla otázku, o jaký způsob nabytí vlastnického práva se jedná v případě zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno (§ 1255 OZ).

⁴⁵⁵ Zákon o stavebním právu vyšel dne 26. dubna 1912, Randa se narodil dne 8. července 1834 v Bystřici nad Úhlavou, zemřel dne 6. října 1914

⁴⁵⁶ RANDA Antonín, opus cit. sub 50

⁴⁵⁷ RANDA Antonín, opus cit. sub 50, str. 4

⁴⁵⁸ RANDA Antonín, opus cit. sub 50, str. 122

⁴⁵⁹ Podle současné právní úpravy v OZ je stavba součástí práva stavby, není samostatnou věcí (sdílí osud práva stavby)

Randův výklad napovídá, že může-li existující stavba nabýt právní samostatnosti právní skutečností spočívající v uzavření smlouvy o zřízení práva stavby, resp. jejím vkladem do veřejného rejstříku, nic nebrání tomu, aby stavba pozbyla své právní samostatnosti právní událostí spočívající v uplynutí času a přešla do vlastnictví vlastníka pozemku jako jeho součást.

Shrnutí: Zákon o stavebním právu představoval v rakouském (a s ohledem na pozdější recepční zákon i v československém) právu naprosto novou úpravu, která vyvolávala bohatou diskusi v řadách právnické veřejnosti, jejímž výsledkem často byly značně rozdílné názory. Jen co do povahy stavby se k tématu vyjadřovaly takové právnické autority jako Kasanda, Svoboda, Rouček se Sedláčkem, Hartmann či Mayr, každý z nich přišel s jiným názorem a odůvodněním, proč by stavba neměla či naopak měla být nemovitou věcí, jak stanovil zákon. Rovněž tak povaha stavby coby příslušenství práva stavby jakožto nemovité věci vyvolávala značné otázky a vzbuzovala rozpaky. Nejinak tomu bylo i u práv a povinností osoby oprávněné z práva stavby či u výše zákonem stanovené náhrady. Detailní rozbor všech těchto odborných a vědeckých pojednání by však podle mého názoru překročil rozsah, který je v této práci možné věnovat historii institutu, a zůstane proto tématem pro další zamyšlení autorky této práce do dalších let. Pravdou zůstává, že i s ohledem na dobu, kdy institut vstoupil do rakouského (československého) právního řádu (zejména z důvodu první světové války, v jejímž důsledku se společnost zcela pochopitelně soustředila na odlišné problémy), nebylo mu umožněno plně se rozvinout a přesvědčit o své opodstatněnosti. Přesto je zcela zřejmé, že zákon relativně hluboko zasil myšlenku nového právního uspořádání vztahu mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby, kterému se v českém právu dostalo dalších zákonných řešení, ať již v rovině pouhých návrhů anebo reálných a účinných předpisů.

3.2.3 Návrh občanského zákoníku ČSR 1937

Základem právní úpravy občanských práv po dobu existence Československé republiky byl ABGB, resp. OZO, a to přesto, že mnoho velkých právníků té doby věnovalo značnou pozornost přípravě nové občanskoprávní kodifikace. Doba tomu chtěla, že ačkoli připraven a předložen parlamentu ke schválení, nedočkal se návrh občanského zákoníku svého přijetí. Přesto jsem toho názoru, že úprava práva stavby, kterou zákon nově včlenil do občanskoprávní materie (stejně jako činí současná účinná úprava) si zaslouží pozornost a alespoň stručnou analýzu. Důvod dle mého názoru spočívá především v možnosti zjistit, zda rozličné názory jednotlivých autorů uvedené

v předchozím oddílu této práce (například ve vztahu k povaze stavby), které mohly doznat právě v tomto předpisu svého zákonného zakotvení, se skutečně staly reálnou účinnou úpravou či nikoli. Institut byl i nadále shledáván jako vhodný prostředek k podpoře bytové výstavby, a to hlavně na pozemcích vlastníků, kteří nedisponovali dostatečným kapitálem umožňujícím jim realizaci stavby z vlastních prostředků, a rovněž i na obecních pozemcích, což mohlo pro obec do budoucna znamenat příležitost k zisku vlastního bytového fondu⁴⁶⁰.

Nejpodstatnější příčinou obecné nedůvěry v institut práva stavby, která provázela v podstatě celou dobu účinnosti Zákona o stavebním právu, měla svůj původ zejména v nemožnosti nabýt pozemek do vlastnictví osobou oprávněnou z práva stavby, neboť stavba naopak přecházela do vlastnictví pozemkového vlastníka, často tak, že se stavebníkovi nedostalo odpovídající náhrady⁴⁶¹.

Právo stavby bylo – jak jsem uvedla – **začleněno do textu kodifikace**, přijetí zvláštního zákona se nepředpokládalo. Vládní návrh občanského zákoníku (dále jen „*Návrh OZ*“) upravoval právo stavby v díle druhém (Práva majetková), oddělení prvním (Práva věcná), hlavě jedenácté, v ustanoveních § 241 až § 259.

Právo stavby jako nemovitá věc (§ 243) a současně jako věcné právo stavebníka (§ 241) mohlo být zřízeno k pozemku jako oprávnění mít na povrchu tohoto pozemku anebo pod ním stavbu již existující anebo v budoucnu vybudovanou. Oprávnění mohlo být zřízeno i k pozemku, kterého nebylo zapotřebí přímo k realizaci stavby, který ale sloužil k jejímu lepšímu využití (§ 242).

Právo stavby mělo vzniknout zápisem do pozemkové knihy, a to jako zatížení pozemku, k němuž bylo zřízeno, přičemž existence práv přičicích se právu stavby byla překážkou jeho vzniku (§ 244). Překážkou vzniku práva stavby bylo rovněž sjednání rozvazovací podmínky (§ 247). Oprávnění mělo být možné zřídit pouze jako dočasné s tím, že poslední den doby, na kterou by bylo zřízeno, musel být zřejmý ze zápisu v pozemkové knize (§ 245). Prodloužení práva stavby bylo možné za podmínky souhlasu osob, jejichž práva by byla zapsána v pozemkové knize za právem stavby (§ 248), resp. bez jejich souhlasu by následky výmazu ve vztahu k jiným právům zapsaným v pozemkové knize nastaly až výmazem těchto jiných práv (§ 250). V případě, že by se stavebník vzdal svého oprávnění, mohl je vlastník pozemku na

⁴⁶⁰ STIEBER Miloslav, *Věcné právo, návrh subkomitétu pro revizi občanského zákoníka pro Československou republiku*, Praha: Ministerstvo spravedlnosti, 2. vydání, 1924, str. 25 (subkomitét byl jednou z pracovních skupin v rámci superrevizní komise pro revizi občanského zákoníku pro Československou republiku)

⁴⁶¹ *Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona č. 88/1947 Sb.*

zbývající část původně sjednané doby převést na třetí osobu anebo na sebe sama (§ 249). Právo stavby bylo možné zřídit za úplatu anebo bezúplatně. Byla-li však úplata sjednána v dávkách, nesměla být ani výše dávky, ani její splatnost závislá na budoucí nejisté okolnosti (§ 246).

Právní poměry z práva stavby byly upraveny v ustanoveních § 251 až § 259 a nutno uvést, že ve své podstatě se příliš nelišily od současné účinné právní úpravy: stavebník měl ve vztahu ke stavbě práva vlastníka (dlužno dodat, že vztah ke stavbě byl v Návrhu OZ upřesněn v tom smyslu, že práva vlastníka zákon stavebníkovi výslovně přiznával co do zřízení stavby vyhovující smlouvě, jejích stavebních změn a užívání; § 251). Termín pro realizaci stavby mohl být stanovený smlouvou mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem (§ 252). Oprávnění bylo zcizitelné, bylo možno je zatížit a přecházelo na dědice (§ 253). Vlastník pozemku a stavebník měly vzájemná předkupní práva (k pozemku a k právu stavby; § 254) a při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, náležela stavebníkovi za stavbu náhrada, a to ve výši jedné poloviny hodnoty stavby v době zániku oprávnění, pokud si smluvní strany nesjednaly náhradu odlišnou (jak výše náhrady, tak způsob jejího výpočtu mohly být stanoveny předem). Při zániku práva stavby přecházela zástavní a jiná věcná práva na náhradu poskytnutou stavebníkovi (§ 258).

Pro úplnost třeba doplnit, že práva a povinnosti smluvních stran mohly být sjednány jinak, než stanovil zákon, a to v případech, kdy to zákon připouštěl. Návrh OZ v ustanovení § 255 výslovně upravoval – na rozdíl od dnešní úpravy – ochranu práva stavby, resp. jeho výkonu, když stavebníkovi přiznal věcnou žalobu v případech zadržování stavby nebo pozemku, resp. jiného rušení práva stavby.

Shrnutí: Ačkoli právní teorie v období, které předcházelo přípravám Návrhu OZ, zformulovala celou řadu otázek a podnětů, mnoho z nich se do konečného znění Návrhu OZ nepromítlo. Rozdíl v navrhované úpravě institutu spočívaly zejména v (i) délce doby oprávnění, která nově nebyla nijak limitována⁴⁶², (ii) aktivní legitimaci vlastníků pozemků, když napříště mohlo být právo stavby zřízeno jakýmkoli vlastníkem bez omezení, a (iii) původně užívaný pojem „stavební oprávněnc“ byl nahrazen dnes již zažitým pojmem „stavebník“. Značně široce a dispozitivně byla upravena práva a povinnosti stran smlouvy o zřízení práva stavby, a tak – obdobně jako podle dnešní úpravy – mohla být celá řada jejich práv a povinností upravena odlišně od zákona.

⁴⁶² V rakouském prostředí byla totiž problematika doby trvání oprávnění významně ovlivněna článkem 7 základního zákona č. 142/1867 ř. z., podle něhož byly zakázány jakékoli poměry z děleného vlastnictví, které nebylo možno vykoupit; po vzniku Československa tato „překážka“ odpadla

Taková úprava koresponduje s pojetím soukromého práva v Československé republice, které kladlo značný důraz na svobodu jeho subjektů. Poprvé v české historii se v úpravě institutu objevuje možnost převedení práva stavby na vlastníka pozemku v případě ukončení institutu před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, která s sebou přináší celou řadu otázek a ke které se podrobně vyjádřím v části této práce věnované účinné právní úpravě.

3.2.4 Návrh na změnu zákona o stavebním právu

V roce 1946 předstoupil před poslance Ústavodárného Národního shromáždění republiky Československé, na prvním zasedání, poslanec Pavel Sajal⁴⁶³ s návrhem **novelizace stávajícího Zákona o stavebním právu**⁴⁶⁴. Jak uvádí důvodová zpráva k tomuto návrhu ve svém úvodu, hlavní motivací nové právní úpravy byla socializace půdy, která v minulosti tvořila základ soukromovlastnického podnikání (odst. 1), přičemž otázka odnětí půdy ze soukromé držby měla být otázkou veřejného zájmu (odst. 2). Otázku socializace půdy důvodová zpráva spojuje s požadavkem zdravého a moderního bydlení, kterému v minulosti měla být překážkou právě soukromá vlastnická práva k půdě, jsouce v rozporu s veřejným zájmem (odst. 4 a 5). Zejména půda ke stavebním účelům, hlavně ve městech a obcích, již nikdy neměla být prodávána do soukromého vlastnictví, ale mělo jí být užíváno výhradně ke zřizování práva stavby (odst. 8). Ve vztahu k dosud účinnému Zákonu o stavebním právu pak důvodová zpráva poznamenala, že vznikl za zcela odlišných poměrů, a tedy otázku socializace půdy vůbec neřešil. Jako důvod nepřilíš velkého rozšíření a užívání existujícího zákona návrh spatřoval v nezájmu veřejné moci a pozemkových spekulantů o jeho širší uplatnění. Ve věci odůvodnění opodstatněnosti změny zákona z hlediska finančního zpráva konstruuje

⁴⁶³ Pavel Sajal (nar. 1898, zemř. 1956) za sociálnědemokratickou stranu (poslanecký slib složil dne 18. 6. 1946), občanským povoláním živnostník, publicista a politik, předseda Ústředního svazu čs. řemesla; 1921 – 1926 člen KSČ, v roce 1926 z ní vystoupil a vrátil se do sociálně demokratické strany; působil v odborovém hnutí a Jednotném svazu sociálně demokratických živnostníků; za německé okupace se podílel na odbojové činnosti; 1945 – 1948 člen ÚVV strany a představenstva, 1945 – 1954 poslanec Národního shromáždění – viz DUCHOSLAV Petr, *Politický vývoj československé sociální demokracie v letech 1945 – 1948 (od obnovy strany k jejímu pohlcení KSČ)*, diplomová práce obhájená na Filozofické fakultě University Karlovy, Ústavu českých dějin, 2009, vedoucí prof. PhDr. Robert Kvaček, CSc.), resp. Archiv hlavního města Prahy, Přírůstky ve fondu knihovny červenec – srpen 2010; dostupné z http://www.ahmp.cz/page/docs/prirustky_knihy_2010_08.pdf

⁴⁶⁴ Dle elektronického archivu českého parlamentu „*Návrh poslance P. Sajala a soudruhů na změnu zákona ze dne 29. dubna 1912, č. 86/1912 ř. z. o právu stavby; Zákon ze dne 1946 o právu stavby*“; dostupné z http://www.psp.cz/eknih/1946uns/tisky/t0049_01.htm

myšlenku, že případné náklady spojené s vyvlastňováním pozemků v obcích by byly nahrazeny z výnosu „nájemného“ ze zřízeného práva stavby.

Návrh obsahoval celkem 37 paragrafů, jimiž mělo dojít k některým zásadnějším změnám, zatímco úprava některých aspektů práva stavby měla zůstat téměř nedotčena. Právo stavby mělo být zřizováno pouze na pozemcích státu, země, okresu, obce nebo veřejnoprávní korporace anebo veřejnoprávního fondu. Ostatní oprávněné osoby (kostely, obročí, církevní ústavy a společenství a obecně prospěšné ústavy) měly právo stavby zřizovat na pozemcích určených k zastavění⁴⁶⁵ ve prospěch pouze těch osob, které prokázaly, že jsou schopné realizovat stavbu na předmětném pozemku do dvou let od zřízení práva stavby. K soukromým pozemkům právo stavby nemělo být zřizováno vůbec, resp. mohlo k nim být zřízeno až poté, kdy došlo k jejich vyvlastnění, tj. kdy byly zvláštním vyvlastňovacím řízením převedeny do vlastnictví obce.

Pokud měl o zřízení práva stavby zájem soukromý vlastník pozemků, měl nejprve požádat o vyvlastnění pozemku; na základě žádosti mělo být zahájeno řízení a poznámka o něm zaznamenána do příslušné pozemkové knihy. Proti navrhovanému vyvlastnění měl sice existovat institut námitek, avšak k soukromoprávním námitkám osob, jejichž pohledávky nebo reálná břemena vázla na pozemcích navržených k vyvlastnění, se nemělo přihlížet. Výměr o vyvlastnění pak měl být listinou, na jejímž základě měla být změna vlastníka zapsána v pozemkových knihách. Vyvlastnění se nemělo omezovat pouze na pozemky určené k zastavění, mělo (a mohlo) být uplatňováno i ve vztahu k pozemkům již zastavěným. Za vyvlastněný pozemek měla být poskytnuta náhrada ve výši odpovídající hodnotě pozemků pro zemědělské účely (ačkoli zde mělo jednoznačně docházet k vyvlastnění pozemků určených k zastavění). Náhradu měla poskytovat obec, v jejíž prospěch měl být pozemek vyvlastněný.

Dopad Sajalova návrhu na změnu Zákona o stavebním právu měl být ještě dalekosáhlejší: veškerá zatížení a zcizení pozemků evidovaných v pozemkové knize měla být podmíněna vydáním souhlasu příslušného národního výboru konstatujícího, že se nejedná o půdu pro stavební účely, ani o pozemek, který by se v blízké budoucnosti mohl stát stavebním. Neexistence potvrzení národního výboru měla představovat překážku zápisu o zcizení nebo zatížení pozemku do pozemkové knihy.

V ostatním návrh zákona neměnil účinné znění Zákona o stavebním právu.

Shrnutí: Ačkoli Sajalův návrh na změnu Zákona o stavebním právu nebyl parlamentem přijat, některé myšlenky v něm obsažené se do účinné právní úpravy

⁴⁶⁵ Zastavitelnost pozemků měla být určena podle zastavovacích plánů obcí, případně podle rozhodnutí místních národních výborů se souhlasem ONV

promítly – v březnu roku 1947 byl Národním shromážděním přijat zákon č. 42/1947 Sb., o některých opatřeních ve stavebnictví souvisících s dvouletým hospodářským plánem⁴⁶⁶, jímž se podstatně proměnila povaha práva stavby: stalo se jedním z institutů pro budoucí řešení vlastnických vztahů k půdě – získ pozemků vhodných pro výstavbu státem totiž měl být řešen vyvlastněním, resp. nuceným zřízením práva stavby podle ustanovení § 8 odst. 2 tohoto zákona, a to za náhradu. Vyvlastnění pozemku formou nuceného zřízení práva stavby bylo jedinou možností, jak získat pozemek ke stavbě budov na pozemcích, které náležely obcím či jiným účelovým ústavům, podnikům nebo fondům. Zákon tak lze označit za jakousi předzvěst kroků, které vůči soukromým vlastníkům půdy uskutečnila politická reprezentace v Československu po roce 1948.

3.2.5 Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby

V roce 1947 byl českým parlamentem přijat zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby, který nabyl účinnosti 10. 7. 1947.

Právo stavby bylo možno zřídit pro postavenou i dosud nezřízenou stavbu (§ 1) a vznikalo zápisem do pozemkové knihy (§ 4; konstitutivnost zápisu), mohlo dále vzniknout i rozhodnutím soudu, fyzickým nebo knihovním vydržením a rovněž faktickým zastavením cizího pozemku; nepřipustná byla i nadále rozvazovací podmínka (§ 7). Stavba již zřízená byla součástí pozemku podle zásady *superficies solo cedit*, zřízením institutu práva stavby pak docházelo k oddělenému právnímu režimu pozemku a stavby. Právo stavby mohlo být zřízeno za úplaty nebo bezúplatně (§ 6), bylo možno s ním disponovat (§ 9, resp. § 13) a přecházelo na právní nástupce (§ 13), přičemž po uplynutí doby připadala stavba vlastníkovu pozemku za náhradu (§ 16). Rozdíl oproti předchozí úpravě představoval zejména širší okruh subjektů, které mohly právo stavby zřídit: nově bylo možno zřídit jej i k soukromým pozemkům (dokonce bez podmínky veřejného zájmu, jak tomu bylo v předchozím zákoně, tedy i bez nezbytnosti jeho prokazování). I nadále se jednalo o dočasné právo, zákon však výslovně nestanovil ani minimální, ani maximální dobu jeho trvání, avšak z knihovního zápisu bylo nutno vyčíst poslední den trvání oprávnění (§ 5).

Oprávnění vlastníka pozemku a stavebníka vykazovala velmi širokou dispozitivnost, bylo tedy ponecháno na vůli stran, jak svá práva a povinnosti vzájemně omezí smlouvou o zřízení práva stavby. Podmínkou pro to, aby práva a povinnosti sjednaná odlišně od zákona měla účinky i vůči třetím stranám, bylo jejich zapsání do

⁴⁶⁶ Publikován ve Sbírce zákonů v částce č. 22 ze dne 3. 4. 1947

pozemkové knihy. Stavebníkovi náležela ke stavbě jím zřízené anebo převzaté stejná práva jako vlastníkov, ve vztahu k pozemku měl totožné postavení jako poživatel (§ 11). Oproti předchozí úpravě v Zákonu o stavebním právu **Zákon o právu stavby** stanovil, že vlastník pozemku mohl se stavebníkem sjednat smluvně dobu, do kdy bude realizována stavba (§ 12). Mělo se tak předejít neopodstatněným prodlevám s realizací stavby, která (jak vyplývalo z výkladů k předchozímu zákonu) byla považována za nezbytnou ve smyslu výkonu práva stavby a současně byla cílem zřizování institutu jakožto prostředku pro rozvoj bytové výstavby. S ohledem na dříve vytýkaný způsob vypořádání mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem bylo nyní zákonem zřízeno vzájemné předkupní právo, a to vlastníka pozemku k právu stavby a stavebníka ke stavbě (§ 14).

Zástavní právo se vztahovalo jak na právo stavby jako nemovitou věc, tak i na stavbu zřízenou na základě práva stavby. Zajištění pohledávky zřízením zástavního práva k právu stavby se považovalo za dostatečné a bezpečné, pokud výše zajištěné částky nepřesahovala polovinu hodnoty práva stavby a pokud bylo současně sjednáno, že pohledávka bude splacena nejpozději pět let před uplynutím doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno. Nově však bylo stanoveno (a je tomu tak i v dnes účinné úpravě), že zástavní právo a jiná zajištění přecházejí na náhradu, která náležela stavebníkovi v případě zániku práva stavby uplynutím doby jako kompenzace za finanční náklady, které v souvislosti s vybudováním stavby v době trvání práva stavby vynaložil.

Oprávnění z práva stavby zanikalo v podstatě na základě stejných právních skutečností či událostí jako v případě předchozí zákonné úpravy, tj. zejména uplynutím doby, dohodou a rozhodnutím soudu (předpokládalo se vymazání z pozemkových knih), stavba připadla do vlastnictví vlastníkovu pozemku, a to za náhradu vyplacenou ve prospěch stavebníka (při uplynutí doby, jinak nikoli). Nově již zánik práva stavby nezpůsobovalo neplacení úplaty za zřízení práva stavby, zánik byl možný i v souvislosti s tím, že se stavebník svého oprávnění ze smlouvy vzdal: bylo možné, aby poté vlastník pozemku oprávnění buď převedl na třetí osobu anebo sám na sebe, a to na dobu, která zbývala do uplynutí původně sjednané doby trvání práva stavby. Nutno uvést, že takto konstruovaný zánik práva stavby se zcela vymyká povaze práva stavby jakožto věčného práva k věci cizí, neboť z této jeho povahy by zcela nepochybně vyplývalo, že v případě nabytí oprávnění vlastníkem pozemku (jakýmkoli způsobem, např. vzdáním se stavebníkem a převedením na vlastníka pozemku) by s ohledem na existenci superficiální zásady došlo ke splnutím osoby oprávněné a osoby povinné z práva stavby, a tedy by právo stavby jako takové automaticky zaniklo. Jednalo se o jakousi

právní fikci, k níž však – s ohledem na krátkou dobu účinnosti zákona – nebyla vytvořena judikatura, která by ji právně-teoreticky podpořila. Zánik práva stavby z důvodu promlčení, resp. zničení pozemku (je-li možné) připadal v úvahu i nadále.

K ochraně práva stavby a k ochraně stavby samotné sloužila žaloba vlastnická, resp. žaloba z domnělého vlastnictví⁴⁶⁷, což bylo nově uvedeno výslovně přímo v Zákoně o právu stavby, a to v ustanovení § 15. Vzhledem k tomu, že stavebníkovi bylo ke stavbě přiznáno v podstatě vlastnické právo, je opodstatněné, aby ochrana jeho oprávnění svoji silou odpovídala silné povaze věcného práva.

Vztah nové úpravy podle Zákonu o právu stavby k úpravě předchozí nebyl zákonem výslovně stanoven. Vzhledem k tomu, že novým zákonem byl zcela zrušen Zákon o stavebním právu, lze dovodit, že nová právní úprava se vztahovala nejen k právním poměrům vzniklým podle ní, ale rovněž k právním poměrům z práva stavby sjednaným podle předchozího zákona.

Ani tímto zákonem nebyla dotčena úprava týkající se užívání prostorů nad a pod pozemkem (jak bylo uvedeno v oddíle 3.2.2 této práce věnované Zákonu o stavebním právu): týkalo se to jak *superaedifikátů* (prozatímních staveb na cizím pozemku) vzniklých v rámci pachtovní smlouvy nebo výprosy, tak úpravy práva k povrchu podle ustanovení § 1125 ABGB (resp. OZO), stejně jako vlastnického práva ke sklepům umístěným pod pozemkem cizího vlastníka podle dekretu dvorské kanceláře č. 14336 ze dne 2. 12. 1832 a výnosu ministerstva spravedlnosti č. 5111 ze dne 11. 5. 1875, které byly uznány za samostatné věci nezávislé (oddělené) od pozemku.

Shrnutí: V porovnání s předchozí úpravou nepřinesl Zákon o právu stavby – až na drobné výjimky – výrazné změny. Těmito změnami bylo zejména rozšíření okruhu subjektů, jimž bylo přiznáno oprávnění zřídit právo stavby, a dále i doba, na kterou bylo možné právo stavby zřídit, ačkoli se stále, z podstaty věci, jednalo o oprávnění časově omezené, zákon sám výslovně dobu nestanovil. Kvalitativní hodnocení zákona je poněkud obtížné, a to zejména proto, že byl účinným předpisem pouhé tři roky, a proto se v praxi téměř vůbec neuplatnil. S ohledem na skutečnost, že zákon byl použit jako podstatný inspirační zdroj aktuální úpravy práva stavby v OZ (viz důvodová zpráva k OZ), nepřekvapí, že obsahuje v některých aspektech naprosto totožnou úpravu.

⁴⁶⁷ § 15: *Stavebník má k ochraně svého práva k stavbě nebo k stavebnímu pozemku žaloby obdobné žalobám z vlastnictví a z domnělého vlastnictví.*

3.2.6 Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Dne 1. 1. 1951 nabyl účinnosti OZ 1950, který – mimo to, že sjednotil právní dualismus občanských věcných práv v ČSR (v Čechách, na Moravě a na Slovensku) – znamenal odklon od zásady *superficies solo cedit* v českém právu, resp. její úplné popření, a dále také pronikání sovětských vzorů do československého občanského práva. Byl rovněž **posledním právním předpisem** (před OZ), který v českém prostředí **upravoval právo stavby**, a to v ustanoveních § 159 až § 165 (jako součást hlavy osmé – Vlastnictví ke stavbě a právo stavby). Nutno uvést, že proti předchozím úpravám obsahoval tento právní předpis pouze velmi **zjednodušenou úpravu** institutu, a proto bylo často nutné uchýlovat se k jejímu dotváření právním výkladem. Každopádně lze tuto úpravu hodnotit spíše jako rámcovou, neboť byla dále provedena celou řadou zákonů a podzákonných předpisů⁴⁶⁸, byť většina z nich obsahovala pouze dílčí úpravu.

Podle OZ 1950 vznikalo právo stavby ze zákona, rozhodnutím soudu anebo smlouvou, vždy však bylo podmíněné přivolením Okresního národního výboru (dále jen „**ONV**“). Vznik ze zákona se vztahoval na náhradní uživatele pozemků přidělených do náhradního užívání podle § 9 odst. 2 vládního nařízení č. 47/1955 Sb., uživatele zemědělských pozemků přidělených do užívání dle § 16 odst. 2 vládního nařízení č. 50/1955 Sb., a zemědělská družstva na zemědělských pozemcích užívaných jako družstevní užívání dle § 24 odst. 3 zákona č. 49/1949 Sb.

Přivolení ONV představovalo výrazné omezení smluvní volnosti subjektů soukromého práva, znamenalo cílený a záměrný přímý vliv státu na soukromoprávní vztah. Toto omezení lze dle mého názoru označit za jeden z nejvýraznějších znaků tzv. „nového práva“ vykládaného v souladu s marxistickoleninskou teorií⁴⁶⁹. Podmínky pro rozhodnutí ONV nebyly stanoveny zákonem, ale prováděcím předpisem, nařízením ministra spravedlnosti č. 157/1950 Sb., ze dne 12. 12. 1950, kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku (dále jen „**Nařízení č. 157/1950**“). K právu stavby se

⁴⁶⁸ Podstatným bylo Nařízení ministra spravedlnosti č. 157/1950 Sb., ze dne 12. 12. 1950, kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku (viz dále x textu), dílčí úprava pak byla obsažena zejména v zákoně č. 49/1959 Sb., o jednotných zemědělských družstvech, zákoně č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád), Nařízení vlády č. 47/1955 Sb., ze dne 10. 8. 1955, o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav pozemků, Nařízení vlády č. 50/1955 Sb., ze dne 21. 9. 1955, o některých opatřeních k zajištění zemědělské výroby nebo Výnos ministra spravedlnosti č. 16/1950 Věstníku min. spravedlnosti, kterým se upozorňuje na některé změny knihovního práva

⁴⁶⁹ Blíže: *Důvodová zpráva* k § 159 až 165 OZ 1950: (...) *Není možné též připustit, aby si smluvní strany mohly zřídít právo stavby bez kontroly společnosti, zejména bez přezkoumání orgánu lidové správy, zda právo stavby, o které jde, je slučitelné se zájmem celku. (...).*

dle ustanovení § 162 OZ 1950 vztahovala ustanovení § 1 až § 5 nařízení. Pro případ vzniku práva stavby smlouvou bylo k jeho vzniku nezbytné přivolení ONV, ovšem v případě, že bylo zřejmé, že se zřízení tohoto institutu přičíí obecnému zájmu, bylo přivolení odepřeno (§ 2 Nařízení č. 157/1950). Ani nařízení však nedefinuje obecný zájem či parametry, které musejí být naplněny, aby zřízení práva stavby obecnému zájmu vyhovělo či naopak. Jednalo se tedy o velmi široké uplatnění institutu správního uvážení každého jednotlivého úředníka ONV, které mělo výrazný dopad do soukromoprávní sféry. Nebylo-li zřízení práva stavby odepřeno, bylo provedeno řízení, v jehož rámci ONV zjišťoval závady vážnoucí na předmětném pozemku (§ 3 odst. 1 Nařízení č. 157/1950), byl oprávněn uložit osobám, které právo stavby smluvně sjednaly, povinnost předložit soupis všech zástavních a jiných závad vážnoucích na pozemku a veřejnou vyhláškou vyzvat neomezený okruh osob, které měly k danému pozemku věcné právo nezapsané v pozemkové knize, aby je ve lhůtě, která nesměla být kratší než jeden měsíc, přihlásily (§ 3 odst. 2 Nařízení č. 157/1950). Vyhláška musela upozorňovat, že nepřihlášená nezapsaná práva pozbudou přednostního pořadí před právem stavby (§ 3 odst. 3 Nařízení č. 157/1950). Závady, které se přičííly právu stavby, musely být v přiměřené lhůtě odstraněny (§ 4 odst. 1 Nařízení č. 157/1950), což musely strany, které sjednaly právo stavby ONV prokázat. Sám ONV mohl prohlásit neplatnost existujících závad pozemku, a to v případě, že shledal, že jejich zánik bude „*v souladu s pravidly socialistického soužití*“ (§ 4 odst. 2 Nařízení č. 157/1950). Podobně jako zcizování pozemků určených ke stavbám, bylo postupováno v případě samostatných trvalých staveb bez pozemků.

Zřizovací titul byl konstitutivním právním aktem, neboť zápis do veřejných knih (jako v případě jiných věcných práv k nemovitostem) měl pouze deklaratorní charakter (§ 160 OZ 1950) a na rozdíl od předchozí úpravy nemohlo vzniknout vydržením. Úprava byla taxativní, nebylo tedy možné se od ní odchýlit ujednáním stran. Oprávnění nebylo výslovně definováno jako dočasné, mohlo být zřízeno za úplatu i bezplatně (§ 163 OZ 1950) s tím, že zákoník převzal předchozí úpravu v tom smyslu, že úplata nemohla být závislá na nejistých budoucích okolnostech, a zanikalo totožně jako ostatní věcná práva. Zcizení práva stavby opětovně podléhalo přivolení ONV.

Stavba zřízená na základě práva stavby byla samostatnou věcí a samostatným předmětem občanskoprávních vztahů⁴⁷⁰. Právo stavby představovalo společně s úpravou podle § 158 OZ 1950 jedinou možnost, jak realizovat stavbu na cizím pozemku. Úprava

⁴⁷⁰ Viz ustanovení § 5 nařízení č. 157/1950 Sb., resp. obdobně směrnice o právu stavby vydaná dnem 24. 1. 1951 Ministerstvem spravedlnosti

obsažená v § 158 OZ 1950 ovšem platila pouze pro socialistické organizace, zejména lidová družstva, tedy pro velmi omezený okruh subjektů, které zřizovaly stavby na pozemcích, které jim byly odevzdány do trvalého užívání dle ustanovení § 103 odst. 2 OZ 1950.

Okruh pozemků, k nimž mohlo být právo stavby zřízeno, byl i tentokrát omezen – omezení nestanovil sám OZ 1950, nýbrž vyplývalo z jiných zákonů, např. z dekretu prezidenta republiky č. 28/1945 Sb., o osídlení půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci (§ 5 – nezbytnost souhlasu Národního pozemkového fondu se zatížením přidělené půdy), zákona č. 218/1949 Sb., o hospodářském zabezpečení církví a náboženských společností státem (§ 10 odst. 3 – nezbytnost předchozího souhlasu státní správy s jakýmkoli zatížením majetku církví a náboženských společností) nebo vládního nařízení č. 110/1953 Sb., o správě národního majetku rozpočtovými organizacemi (možnost zatížení nemovitého národního majetku právem stavby ve prospěch lidových bytových družstev a dobrovolných organizací, k výstavbě rodinného domku či jiné drobné stavby ve prospěch pracujících jen nebylo-li možno účelu dosáhnout jinak).

Zatímco OZ 1950 neuváděl, zda právo stavby považuje za nemovitou věc, s ohledem na umístění jeho úpravy v zákoníku lze dovodit, že se i nadále jednalo o právo věcné. Oprávnění bylo zcizitelné pouze s přivolením ONV, avšak nikoli děditelné, tuto změnu s největší pravděpodobností vyvolala touha politické reprezentace postupně získávat vlastnická, příp. jiná oprávnění ke všem pozemkům, čemuž by možnost přechodu oprávnění bránila. Vzájemná práva vlastníka pozemku a stavebníka byla upravena v obecné části v ustanoveních § 155 a 157 (vztahovala se nejen na vztahy z práva stavby, ale na všechny vztahy v případě odlišných vlastníků pozemku a stavby), vlastnická práva měla být vykonávána v míře přiměřené poměrům, pokud se vlastníci nedohodli, měl poměry upravit soud. Ustanovení § 157 OZ 1950 přiznávalo vzájemná předkupní práva k pozemku a ke stavbě vlastníkovu pozemku a stavby.

Pokud jde o zástavní práva a jiné závady, byla převzata konstrukce z předchozí úpravy (právu stavby nemohla v pořadí předcházet zástavní práva a jiné závady zajišťující peněžité plnění nebo přící se účelu práva stavby). Navíc bylo významné oprávnění – právo vyslovit ve veřejném zájmu zánik závad, nedohodli-li se účastníci právního vztahu na změně pořadí závady – vloženo do rukou ONV. Samo právo stavby však již nemohlo být předmětem zástavního práva, neboť pozbylo své nemovité povahy.

Přechodná a závěrečná ustanovení OZ 1950, konkrétně ustanovení § 564 stanovilo, že „*právní poměry týkající se práva stavby, založené před 1. lednem 1951 zůstávají nedotčeny a jen na ně lze napříště užít ustanovení*“ Zákona o právu stavby.

Shrnutí: Přes některé prvky shodné s předchozími úpravami ztratilo právo stavby svůj původní charakter, což je třeba přisoudit zejména odlišnému pojetí vlastnictví stavby a pozemku (dualita vlastnictví) plynoucímu z částečného popření zásady *superficies solo cedit* a zavedení zásady „půda patří těm, kdož na ní pracují“ (ústavně konformní⁴⁷¹). Částečnost jejího popření spočívala v tom, že zatímco ve vztahu k porostům zásada platila i nadále, stavby byly z tradičního pojetí vyjmuty a bylo výslovně stanoveno, že nejsou součástí pozemku. Proto zákonem založené vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby (§ 157 OZ 1950) nedopadalo pouze na stavbu zřízenou na základě práva stavby, ale na jakoukoli stavbu, neboť žádná nebyla součástí pozemku, na němž byla postavena. Navíc, je-li právo stavby obecně považováno za typického představitele výjimky ze superficiální zásady, jeví se mi jeho existence v zákoně, který tuto zásadu neuznal, poněkud absurdní.

3.2.7 Právo stavby a zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Ještě hlubší odklon od dosavadních úprav a občanskoprávních tradic znamenal přijetí OZ 1964 účinného od 1. 4. 1964: zákon představuje popření zásady *superficies solo cedit* ve vztahu ke stavbám (stavba není součástí pozemku; § 120 odst. 2 OZ 1964) a z povahy věci tedy nemohl obsahovat ani ustanovení o právu stavby (výjimka z neexistující zásady není objektivně možná), OZ 1964 je tedy vůbec neupravoval, a proto právo stavby nově nemohlo vzniknout.

Dříve vzniklé oprávnění však trvalo i nadále, a to podle přechodného ustanovení § 498 OZ 1964 (tj. před novelou zákonem č. 509/1991 Sb., po níž by se jednalo o ustanovení § 854), podle něhož „*Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní vztahy vzniklé před 1. dubnem 1964; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. dubnem 1964 se však posuzují podle dosavadních předpisů.*“ S ohledem na neexistenci institutu práva stavby v OZ 1964 bylo třeba při posuzování poměrů z práva stavby vzniklých do účinnosti OZ 1964 vycházet i z ustanovení § 469 (§ 853 po novele zákonem č. 509/1991 Sb.), podle kterého „*Občanskoprávní vztahy, pokud nejsou zvláště upraveny ani tímto, ani jiným zákonem,*

⁴⁷¹ Ustanovení § 25, resp. § 110 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, resp. článek XII. odst. 1 ústavního zákona č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky, ze dne 9. května 1948

se řídí ustanoveními tohoto zákona, která upravují vztahy obsahem i účelem jim nejbližší.“ Právní poměry z práva stavby vzniklého před účinností OZ 1950 se tak i nadále řídily Zákonem o právu stavby a pouze ve věcech, které tento zákon neřešil, podléhaly OZ 1964. Oproti tomu vztahy vzniklé za účinnosti OZ 1950 podléhaly zcela úpravě obsažené v OZ 1964. V souvislosti se zavedením nového institutu pro registraci nemovitostí (dle zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí) došlo i ke změnám v evidenci práva stavby: podle tohoto zákona (§ 2 odst. 1) byla předmětem evidence i omezení vlastnického práva, proto lze dovodit, že to platilo i pro právo stavby. V téže době došlo i k zákazu zápisů do pozemkových knih (od 1964), a proto bylo v některých případech právo stavby, které právní řád neznal, zapsáno do evidence nemovitostí jako právo osobního užívání. Důsledky byly pro původní vlastníky pozemků fatální: po změně práva osobního užívání na vlastnické právo vlastníka stavby v roce 1991 pozbyl vlastník pozemku své vlastnické právo k pozemku. Kdyby však nedošlo ke změně v registraci a oprávnění by bylo i nadále evidováno jako právo stavby, jak bylo dle zákona v době zřízení práva stavby předpokládáno, vlastník pozemku by po uplynutí doby, na kterou zřídil právo stavby, nepozbyl vlastnictví k pozemku, ba naopak, nabyl by vlastnictví ke stavbě (za náhradu). Zatímco takto – přímo ze zákona – vlastnictví k pozemku zcela bez náhrady pozbyl (a nabyl je vlastník stavby)!

Stavba podle OZ 1964 i nadále nebyla součástí pozemku (§ 119 odst. 2), a proto existovala potřeba legislativně vyřešit vztah pozemku a stavby. Za tímto účelem zavedl OZ 1964 nový **institut tzv. práva osobního užívání pozemku** (§ 198 a násl. OZ 1964), které však vykazovalo některé zásadní odlišnosti od dosavadního institutu. Právo osobního užívání pozemku mohlo být zřízeno za úplatu (výjimečně i bez ní; § 198 odst. 2 OZ 1964) pouze k pozemkům v socialistickém společenském vlastnictví (§ 199 odst. 1 OZ 1964), a to v zákonem určené maximální výměře pozemku (800 m², resp. 400 m²) a výhradně „za účelem uspokojení potřeb občana, které nemohou být uspokojeny z individuálně vlastněného majetku“. Právo osobního užívání vznikalo písemnou smlouvou mezi státem (ONV) a občanem – fyzickou osobou, a to za předpokladu vydání správního rozhodnutí ONV, které časově omezeně opravňovalo k uzavření smlouvy o zřízení práva osobního užívání (§ 205 odst. 1 OZ 1964), přičemž smlouva o jeho zřízení podléhala registraci státním notářstvím (§ 205 odst. 2 OZ 1964) považovaným za konstitutivní akt. Právo bylo možné (za určitých podmínek) rovněž vydržet. Oprávnění bylo v podstatě časově neomezené – zákon výslovně nestanovil jeho časové omezení, ale předpokládal jeho zánik (dohodou; § 207 OZ 1964) nebo rozhodnutím soudu (§ 208 OZ 1964), a vždy vyžadoval vzájemné vypořádání. Nedošlo-

li ve věci vypořádání k dohodě, stanovil výši vypořádání soud (§ 209 OZ 1964). Právo osobního užívání k jednomu pozemku mohlo vzniknout i více osobám, z nichž každá pak mohla vyřizovat běžné záležitosti týkající se pozemku, jinak bylo třeba souhlasu všech (pod podmínkou neplatnosti). Právo osobního užívání nebylo možné smluvně převádět (§ 202 OZ 1964), avšak v případě převodu stavby přecházelo na nabyvatele stavby (§ 218 odst. 1 OZ 1964).

Významná otázka spojující institut práva osobního užívání a práva stavby vyvstala v souvislosti se zánikem práva osobního užívání novelou OZ 1964 přijatou jako zákon č. 509/1991 Sb. Podle této novely se právo osobního užívání ze zákona změnilo na vlastnické právo uživatele, tj. povětšinou vlastníka stavby jako samostatné věci postavené na cizím pozemku. Výhrady, resp. podporu tomuto právnímu řešení jsem vyjádřila již v části této práce věnované návratu superficiální zásady do českého právního řádu (oddíl 2.1.7 této práce).

Shrnutí: Právo osobního užívání podle OZ 1964 vykazovalo mnoho znaků společných s vlastnickým právem. Troufám si dokonce uvést, že to mohl být i úmysl či záměr zákonodárce (společné užívání jako obdoba spoluvlastnictví, společné užívání manžely jako obdoba tehdejšího bezpodílového spoluvlastnictví manželů). Ačkoli se institut mohl na první pohled jevit jako obdoba soukromého vlastnictví, pravý opak byl pravdou: jakkoli superficiální zásada byla ve vztahu ke stavbám popřena, ve vztahu k porostům platila i nadále, a tak plody pozemku přirůstaly vlastníkovu pozemku, který byl v socialistickém společenském vlastnictví. O soukromém vlastnictví tedy nelze hovořit. Oficiálním důvodem pro zřízení práva osobního užívání bylo mimo jiné účelné využití půdního fondu v souladu se zájmy společnosti a umožnění pracujícím občanům, kteří sami nevladnili pozemek, výstavbu rodinného domku nebo rekreační chaty, příp. omezení pozemkových spekulací. Úprava v zákoně je kogentní a stranám je ponechán pouze velmi nepatrný prostor pro vlastní ujednání. I to je v souladu s tehdejší přístupem zákonodárce k soukromým právům a i to dosvědčuje skutečný důvod existence institutu: snahu státu o zisk kontroly nad veškerými pozemky.

3.2.8 Právní stav před přijetím nového občanského zákoníku

Potřeba stavět na cizím pozemku, aniž by stavba připadla do vlastnictví majitele pozemku, tedy nenaplnění či výjimka ze superficiální zásady a jejího právního důsledku *accessio (inaedificatio)*, existuje již od pradávna. Odpovídajících soukromoprávních prostředků, které tento cíl dokážou naplnit, je však (i z historického pohledu) pouze omezený počet. Potřeba existovala i v době před přijetím OZ, tj. v době, kdy platil

odlišný právní režim stavby a pozemku (stavba nebyla součástí pozemku) a subjekty práva z důvodu neexistence institutu práva stavby hledaly různé způsoby náhradního řešení. Důsledek neřešení této problematiky byl zcela zásadní – v českém právním prostředí se v nebyvalé míře rozmohl institut neoprávněné stavby, tj. stavby postavené na pozemku odlišného vlastníka bez jeho souhlasu.

K základním soukromoprávním prostředkům využití pozemku ve vlastnictví odlišné osoby za účelem realizace stavby náležel zejména **nájem**⁴⁷² založený na původně starořímské *locatio conducti*, byť poskytuje osobě, která stavbu realizuje, jen omezené oprávnění. Omezenost oprávnění spočívá v obligační povaze závazku – zavázané jsou výhradně smluvní strany, nikoli jejich případní právní nástupci. Podstatou nájmu je přenechání věci pronajímatelem nájemci k dočasnému užívání, a to za úplaty (nájemné)⁴⁷³. Vezmeme-li v úvahu výši investice nutné dnes k realizaci jakékoli stavby (ať již rodinného nebo bytového domu, o průmyslovém objektu nemluvě), je dle mého názoru úroveň ochrany daná osobě nájemce, tj. osobě realizující stavbu, neúměrně nízká (obligační žaloba typu římské *actioe conducti* neboli žaloba z nájemní smlouvy). Ostatně, to byl s největší pravděpodobností již v římském právu jeden z důvodů, proč se začal původně výlučně obligační závazek postupně proměňovat v závazek věcněprávní, čímž se zrodil, od Justiniánovy doby již výhradně věcněprávní, institut *superficies*, předchůdce dnešního práva stavby.

Dalším soukromoprávním institutem umožňujícím za určitých podmínek stavbu na pozemku ve vlastnictví odlišné osoby byla **vypůjčka** dle ustanovení § 659 až 662 OZ 1964. I v tomto případě se jednalo o obligační závazek smluvních stran zanikající zánikem stran. Smlouva poskytovala oprávněné osobě právo věc bezplatně řádně užívat, a to po dobu sjednanou mezi smluvními stranami (§ 659 OZ 1964). Rozdíl oproti nájmu tedy spočíval v úplatě – zatímco pojmovým znakem nájmu je platba nájemného za dočasné užívání věci, vypůjčka je bezúplatným právním jednáním. Užívání bylo podmíněné řádným užitím věci v souladu s účelem, který byl ve smlouvě dohodnut (nic tedy nebránilo sjednat užití pozemku za účelem výstavby budovy) nebo kterému obvykle slouží, a povinností vypůjčitele bylo chránit věc před poškozením, ztrátou nebo zničením (§ 661 odst. 1 OZ 1964). V případě, že vypůjčitel věc neužíval řádně anebo

⁴⁷² Úprava nájemního vztahu byla v českém právu obsažena v ustanoveních § 663 a násl. OZ 1964, dnes jej upravuje ustanovení § 2201 a násl. OZ, resp. s ohledem na povahu pozemku jakožto věci plodonosné připadá v úvahu spíše jeho pacht dle ustanovení § 2332 a násl. OZ

⁴⁷³ Dlužno dodat, že v době platnosti českého občanského zákoníku z roku 1964, který nerozlišoval mezi dočasným přenecháním věci neplodonosné a plodonosné, bylo předmětem nájmu rovněž brání užitků z pronajaté věci (*ius fruendi*)

v rozporu s účelem, kterému sloužila, byl půjčitel oprávněn žádat vrácení věci (pozemku) i před uplynutím sjednané doby zapůjčení, jinak byl vypůjčitel povinen vrátit věc (pozemek) jakmile ji nepotřeboval, nejdéle však po uplynutí doby, na kterou byla výpůjčka sjednána. Vypůjčitel byl oprávněn věc přenechat do užívání třetí osobě toliko v případě, že si toto oprávnění sjednal ve smlouvě. Neopovážila bych se tvrdit, že institut výpůjčky byl k realizaci stavby na cizím pozemku užíván běžně či v masovém měřítku, přesto jsem se ve své praxi s jejím využitím za tímto účelem setkala: jednalo se o realizaci novostavby poměrně rozsáhlého bytového komplexu bytovým družstvem v Praze 5 – Stodůlkách ve druhé polovině devadesátých let dvacátého století, když pozemek poskytl družstvu – stavebníkovi projektu Magistrát hl. m. Prahy jako jeho vlastník. Po kolaudaci staveb byly jednotlivé bytové jednotky (vzniklé prohlášením vlastníka na základě rozdělení domu dle zákona č. 72/2004 Sb., o vlastnictví bytů) družstvem převáděny na individuální vlastníky a spoluvlastnický podíl k pozemku převáděl na totožné členy družstva, budoucí vlastníky, Magistrát hl. m. Prahy samostatnou smlouvou.

Před přijetím OZ poskytovalo české soukromé právo zájemci o výstavbu budovy na cizím pozemku dále již pouze **právo odpovídající věcnému břemeni** zřízené k pozemku podle ustanovení § 151n a násl. OZ 1964, tedy věcné oprávnění nezanikající v souvislosti se změnou vlastníka pozemku. Přesto věcné břemeno k pozemku nikdy v minulosti nebylo primárně určeno k výstavbě, ale k lepšímu využití pozemku. Při vědomí základních atributů věcných břemen a jejich členění na služebnosti a reálná břemena dle současné právní úpravy (zatížení pozemku služebností⁴⁷⁴ tak, že jeho vlastník musí něco trpět anebo se něčeho zdržet ve prospěch odlišné osoby – pasivní chování, resp. reálným břemenem⁴⁷⁵ tak, že dočasný vlastník je jako dlužník zavázán něco oprávněné osobě dávat či něco v její prospěch konat – aktivní chování), lze dovodit, že oprávnění postavit stavbu na cizím pozemku založené věcným břemenem v sobě bezesporu skrývalo **služebnost** (nikoli reálné břemeno), i když zajisté ne dokonale: historicky bylo podstatou (nejstarších) pozemkových služebností hospodářské, tj. zemědělské využití pozemku (objektivní ekonomická potřeba), a to ve smyslu „pozemek slouží pozemku“⁴⁷⁶ a současně se mělo jednat o trvalý vztah jednoho pozemku ke druhému⁴⁷⁷, věčný, trvajícím tak dlouho, dokud dotčené pozemky existují.

⁴⁷⁴ Dle ustanovení § 1257 a násl. OZ

⁴⁷⁵ Dle ustanovení § 1303 a násl. OZ

⁴⁷⁶ Lat. *fundus fundo servit*

⁴⁷⁷ Tedy nikoli vlastníkovi pozemku, tomu svědčila služebnost osobní

Později sice lze identifikovat služebnosti, jejichž podstatou bylo využití pozemku za účelem realizace stavby, třeba i s jistými omezeními⁴⁷⁸, avšak trvalost se v tomto případě ocitá na vratkých nohách – i přes sebevětší snahu o (v podstatě nemožné) objektivní posouzení nelze stavbu rozhodně nazvat věcí věčnou či dokonce trvalou, neboť jednoho dne, na rozdíl od pozemku, (téměř) každá stavba zanikne, a to jistojistě dříve než pozemek jakožto součást zemského povrchu. Z výše uvedených důvodů se mi jeví užití věcného břemene jako titulu opravňujícího k výstavbě na cizím pozemku sice možným, ale nikoli právně čistým. Domýšlím však, že v době účinnosti OZ 1964⁴⁷⁹ se věcné břemeno užívalo proto, že pro osobu realizující stavbu představovalo nejbezpečnější titul, posuzováno s ohledem na jeho věcnou povahu a s ní související registraci v evidenci, resp. katastru nemovitostí, který jí právní řád poskytoval, byť dle zásady „když nic lepšího není“.

Pokud jde o prostředky soukromého práva v České republice, byl před 1. lednem 2014 shora uvedenými instituty nájmu, výpůjčky a práva odpovídajícímu věcnému břemeni výčet možností opravňujících stavět na cizím pozemku zcela vyčerpán⁴⁸⁰. Nutno říci, že tato situace jednoznačně svědčila o absenci systémového řešení. Proto docházelo k hledání náhradních řešení, jak byla uvedena shora. To však nesvědčí o zákonodárcově promyšlenosti právní úpravy. Dnes však tato situace naštěstí již neplatí: OZ vrátil do českého právního řádu institut práva stavby, tedy institut vyvíjející se od římských dob specificky za účelem realizace stavby na cizím pozemku a – byť za cenu podrobného seznámení se s ním s cílem vyhnout se případným budoucím nedorozuměním – nevidím důvod, proč by se mu měla česká veřejnost vyhýbat, když jí poskytuje to, co hledá: věcné oprávnění, byť dočasné (dočasnou je však i každá stavba,

⁴⁷⁸ Typicky například již výše uvedený *ambitus* mezi domy v šíři 5 stop v římském městě nebo tzv. *servitus atius non tollendi* (čes. služebnost nestavět výše)

⁴⁷⁹ Až od roku 1991, kdy byla věcná břemena do OZ 1964 „vrácena“ tzv. velkou novelou občanského zákoníku (zákon č. 509/1991 Sb.), neboť zákoník ustanovení o věcných břemenech ve svém původním znění z roku 1964 neobsahoval (věcná břemena byla považována za přežitek, který socialistické právo nepotřebuje, neboť vztahy k půdě se bez ohledu na vlastnické poměry řídily zásadou „půda patří těm, kdo na ní pracují“)

⁴⁸⁰ V literatuře z doby před 1. lednem 2014 se poměrně často jako institut nahrazující neexistující právo stavby uváděl také institut vyvlastnění [s ohledem na předmět vyvlastnění je upravoval zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)], avšak jeho užití je podle mého názoru sporné: za prvé se jedná o předpis veřejnoprávní, nikoli soukromoprávní, a za druhé v důsledku užití tohoto předpisu by se v případě realizace stavby s největší pravděpodobností již nejednalo o stavbu na cizím pozemku – pokud by stavebníkem [ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)] byl stát, stavěl by na vlastním pozemku (neboť v jeho prospěch byl pozemek vyvlastněn); pokud by stavěla osoba odlišná od státu, tedy na cizím pozemku, byl by jako titul opravňující ke stavbě s největší pravděpodobností užit jiný – tehdy v právním řádu existující – soukromoprávní institut, např. nájem

ať se její životnost měří na desetiletí, staletí či dokonce tisíciletí), a to oprávnění převoditelné a zatížitelné.

3.3 Vývoj ve Francii

S ohledem na nízký počet zákonných předpisů, které právo stavby ve Francii k dnešnímu dni upravovaly, resp. upravují, je předmětem dalšího zkoumání v podstatě pouze úprava obsažená v zákoně č. 64-1247 z 16. prosince 1964, jímž byl institut do francouzského právního řádu zaveden (s ohledem na účinnost většiny z těchto ustanovení však spíše v omezeném rozsahu), příp. nové prvky, které do právní úpravy institutu práva stavby vneslo přijetí speciálního zákonného předpisu – platného s úpravami i v současné době – CCH, jehož součástí se stal i shora uvedený zákon č. 64-1247.

3.3.1 Code civil 1804

Francouzský CC⁴⁸¹, občanský zákoník přijatý francouzským zákonodárným sborem⁴⁸² 21. 3. 1804, byl ve své době naprosto převratným dílem, prvním skutečně moderním zákoníkem (díky tzv. Napoleonským válkám ovlivnil mnoho dalších zemí v Evropě i v zámoří, především zásady formulované zákoníkem působily na občanské zákonodárství). Ačkoli nebyl prvním evropským zákoníkem – předcházely mu nejen bavorský *Codex Maximilianus bavaricus civilis* (1756), pruský *Allgemeines Landrecht für die Preussischen Staaten* (1794), ale i západohaličský zákoník (1797) – poprvé v historii byl zákoník založen na idejích přirozeného práva⁴⁸³ (Ize v něm zároveň nalézt výrazné vlivy římského práva, např. jeho členění vychází z justiniánské kodifikace).

CC se skládal ze tří knih (fr. *Livre*), každá z nich se dělila na části (hlavy; fr. *Title*). Zákoník byl uveden 6 články obsahujícími základní ustanovení o vyhlášení, důsledcích a obecné aplikaci (fr. *De la publication, des effets et de l'application des lois en général*), po němž následují jednotlivé části: I. O osobách (fr. *Des personnes*) – články 7. až 515., II. O majetku a různých druzích vlastnictví (fr. *Des biens et des différentes modifications de la propriété*) – články 516. až 710. a III. O různých způsobech nabývání vlastnictví (fr. *Des différentes manières dont on acquiert la*

⁴⁸¹ Fr. plným názvem *Code civil des Français* (doslova přeloženo Občanský zákoník Francouzů), v letech 1807 až 1816 a 1852 až 1870 nazývaný Napoleonův občanský zákoník, fr. *Code Napoléon*

⁴⁸² Fr. *Assemblée Générale*

⁴⁸³ Obdobně jako následující významná kodifikace civilního práva té doby, rakouský ABGB z roku 1811

propriété) – články 711. až 2281. Toto tzv. trojdílné uspořádání volně navazovalo na trojdílnost římského práva Gaiových Institucí. Podle záměru tvůrců měla systematika zaručovat tři základní přínosy revoluce: osobní svobodu (kniha I.), nedotknutelnost soukromého vlastnictví (kniha II.) a smluvní svobodu (kniha III.). Svými zásadami (rovnost před právem, svoboda každého, ochrana soukromého vlastnictví, úplné oddělení církve od státu, konec cechovního zřízení, svoboda zaměstnání a volby povolání, právní základ svobodného trhu a matriky coby soupis narození a úmrtí obyvatelstva) zaručil CC všem (mužským) občanům požadavky formulované francouzskou revolucí: Svobodu (*Liberté*), Rovnost (*Egalité*), Bratrství (*Fraternité*).

Do přípravy zákoníku koncipovaného řadou dobových expertů (redigovali jej např. Tronchet⁴⁸⁴, Bigot de Prémane⁴⁸⁵, Cambacérès⁴⁸⁶, Malleville⁴⁸⁷ aj.) a do utváření návrhů často zasahoval sám Napoleon Bonaparte a o zákoník projevoval velký zájem. CC po svém vyhlášení obsahoval 2281 článků a definitivně odstraňoval feudalismus a jakékoliv stopy lenního práva⁴⁸⁸. Přes četné novely je stále základem francouzského občanského práva.

Jak bylo uvedeno již v oddílech 2.1.6 a 2.2.1 této práce, sám **francouzský CC institut práva stavby** či jemu podobný **výslovně neupravuje**, obsahuje však (implicitní) úpravu superficiální zásady a současně i zásady obdobné, tj. zásady akcese, a již od počátku tak (byť asi nikoli záměrně) poskytoval právní základ pro možný vznik institutu výjimky z těchto zásad v budoucnu. Francouzský právní řád institut výjimky neznal a neupravoval poměrně dlouho, až druhá polovina dvacátého století a otázky spojené se zajištěním bydlení pro občany přiměla zákonodárce institut ve francouzském právu zřídit.

⁴⁸⁴ François Denis Tronchet, nar. 23. 3. 1723 v Paříži, zemř. 10. 3. 1806 tamtéž, advokát v Paříži (od 1745), právní poradce a politik

⁴⁸⁵ Félix Julien Jean Bigot de Prémane, nar. 26. 3. 1747 v Rennes, zemř. 31. 7. 1825 v Paříži, advokát, později poslanec

⁴⁸⁶ Jean-Jacques Régis de Cambacérès, vévoda z Parmy, nar. 18. 10. 1753 v Montpellier, zemř. 8. 3. 1824 v Paříži, dvanáctý konzul, právní poradce a politik

⁴⁸⁷ Jacques de Malleville, nar. 19. 6. 1741 v Domme, zemř. 22. 11. 1824 tamtéž, advokát, později soudce kasačního soudu, právní poradce a politik

⁴⁸⁸ Např. potlačil práva prvorozených, stanovil dělbu majetku mezi všechny dědice mužského pohlaví, formálně uznal oprávněnost dřívějšího prodeje státních pozemků zkonfiskovaných církvi a emigrantům, stanovil další podmínky dědictví a rozvodů

3.3.2 Zákon č. 64-1247 z 16. prosince 1964

Francie představila institut práva stavby (fr. *bail à construction*) jako novinku zákonem č. 64-1247 z 16. prosince 1964⁴⁸⁹ (dále jen „*Zákon 64-1247*“), přičemž tato zákonná úprava byla doplněna prováděcí vyhláškou č. 64-1323 z 24. prosince 1964⁴⁹⁰. Právo stavby tedy bylo – ve srovnání se vznikem úpravy v českých zemích či např. v Německu nebo Švýcarsku – do francouzského právního řádu zavedeno relativně pozdě. Rozdíl v porovnání s českým právním prostředím spočívá především v tom, že institut se ve francouzském právním řádu vyvíjí od té doby kontinuálně a bez přerušení, neboť tento právní řád se nestal předmětem či polem pro bezprecedentní diskontinuitní vývoj, jako tomu bylo v případě právního řádu českého. Nejstručnějším a asi i nejvýmluvnějším hodnocením kvality prvního francouzského zákona upravujícího právo stavby z prosince roku 1964 se zdá být konstatování, že v podstatě všechna jeho ustanovení byla přejata do pozdější zákonné úpravy téměř beze změny, a proto většina z nich i dnes představuje účinnou právní úpravu. Zákon pozbyl platnosti (stejně jako vyhláška č. 64-1323) v roce 1978, kdy byla jeho ustanovení „přenesena“ či lépe řečeno začleněna do nově vzniklého kodexu upravujícího *bail à construction* v současném francouzském právním řádu, Stavebního a bytového zákoníku (fr. *Code de la construction et de l'habitation*, dále jen „*CCH*“).

Podle pramenů mělo přijetí Zákona 64-1247 několik základních příčin, z nichž jednou z nejvýraznějších bylo do té doby naprosto nepředstavitelné zvýšení cen stavebních pozemků – vedl k nim předchozí „baby-boom“ ve Francii, s ním související potřeba zajistit pro všechny bydlení, následná vysoká poptávka po pozemcích (ve srovnání s jejich v podstatě nezměněnou nabídkou) a z toho plynoucí rostoucí počet nemovitostních spekulací. Nedostatek stavebních pozemků byl zejména ve velkých městech⁴⁹¹. Důsledkem všech těchto vlivů bylo dramatické navýšení cen nemovitostí určených k bydlení. Konjunktura v oblasti nemovitostí přiměla francouzského

⁴⁸⁹ Fr. *Loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 instituant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisation*; návrh zákona č. 909 byl projednáván v Národním shromáždění ve dnech 11., 29. a 30. 6. 1964, přijatý byl dne 30. 6. 1964, poté jej projednal Senát pod č. 327 a přijal jej se změnami 29. 10. 1964, Národní shromáždění poté zákon znovu projednalo pod č. 1149 a přijalo dne 18. 12. 1964

⁴⁹⁰ Fr. *Décret n° 64-1323 du 24 décembre 1964 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 instituant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisation*

⁴⁹¹ ZIMA Petr, opus cit. sub 140, str. 11

zákonodárce hledat nové právní konstrukce⁴⁹² a způsoby, jak uspokojit poptávku a eliminovat tak dosud nijak neomezený růst cen. Jedním z „produktů“ takových právních řešení či konstrukcí je bezesporu Zákon 64-1247.

Zákon 64-1247 se člení na 4 části, a to **část první O právu stavby** (fr. *Titre I^{er}, Du bail à construction*), část druhou O činnostech v oblasti urbanismu (fr. *Titre II, Des opérations d'urbanisation*), část třetí Daňová ustanovení (fr. *Titre III, Dispositions fiscal*;) a závěrečnou čtvrtou, velmi krátkou, nepojmenovanou, uvádějící zejména, že k provedení zákona budou vydány prováděcí předpisy (*Titre IV*)⁴⁹³.

V průběhu přípravných prací bylo během diskuse ve francouzské horní komoře Parlamentu, Senátu, konstatováno, že „pilířem zákona“ je jeho část druhá, neboť část první (O právu stavby) je „otevřeně řečeno, zdaleka nejméně důležitá“⁴⁹⁴. Předmětem úpravy ve vyzdvihované druhé části zákona bylo oddělení vlastnického práva k půdě od práva tuto půdu užívat, přičemž hlavně územní správní celky měly tohoto oddělení užívat pro realizaci záměrů s veřejně prospěšnými či (alespoň) veřejnými cíli (sociální bydlení, školy, příp. obchod) a měly svěřit provedení takových stavebních záměrů soukromým subjektům. Druhým základním motivem druhé části Zákona 64-1247 byl princip propojení vlastníka půdy s uživatelem půdy; soukromý vlastník již nebyl vyřazen z přínosu z realizace veřejného projektu, neboť mohl např. vstoupit jako společník do společnosti, která takový projekt realizovala. Navržená metoda spočívala v užívání pozemku, aniž by jeho uživatel musel za užívání okamžitě platit. Druhá část Zákona 64-1247 se však v reálné praxi téměř vůbec neuplatnila.

Na rozdíl od původních předpokladů se po téměř třiceti letech ukázalo, že jedinou nosnou právní úpravou obsaženou v Zákoně 64-1247 je jeho část první upravující věcněprávní institut *bail à construction*. I když je třeba, slovy senátora Chochoye, „otevřeně říci“, že francouzský institut práva stavby není radno přeceňovat, neboť ani on není masově používanou právní konstrukcí francouzského právního řádu, i on je spíše jakousi právní „Popelkou“.

Zákon 64-1247 v článku 1 zavazoval stavebníka (totožně jako v současné účinné úpravě nazývaný *preneur*) k vybudování stavebních konstrukcí na pozemku vlastníka

⁴⁹² FABRE Carine, opus cit. sub 151, str. 6

⁴⁹³ Pod zákonem je podepsáno pět představitelů tehdejší výkonné moci Francouzské republiky (prezident, předseda vlády, ministr spravedlnosti, ministr vnitra a ministr financí a ekonomiky); tj. mimo jiné tři po sobě následující francouzští prezidenti – Charles de Gaulle (1959 až 1969) a jeho dva nástupci: Georges Pompidou jako předseda francouzské vlády (prezidentem 1969 až 1974) a Valéry Giscard d'Estaing jako ministr financí a ekonomiky (prezidentem 1974 až 1981)

⁴⁹⁴ CHOCHOY Bernard., *Travaux préparatoires de la loi: J. O. débats*, Sénat, 2^{ème} séance du 29 octobre 1964, str. 1208 – převzato z FABRE Carine, opus cit. sub 151, str. 6

(opět totožně *bailleur*) a k jejich udržování v dobrém technickém stavu po celou dobu trvání práva stavby. *Bail à construction* mohla zřídit osoba, která byla oprávněna ke zcizení dotčeného pozemku, a to za stejných podmínek a stejným způsobem (rozumějme jako nemovitost). Až doposud se dikce prvního ustanovení zákona nijak neodlišuje od znění příslušného ustanovení účinného zákona (článek 1251-1 CCH), odlišná úprava je obsažena ve věci délky doby, na kterou je možné právo stavby zřídit: podle původní francouzské úpravy z roku 1964 bylo možné zřídit *bail à construction* na dobu mezi osmnácti a sedmdesáti lety a nebylo možné jej prodloužit tzv. tichým prodloužením⁴⁹⁵. V případě neexistence jiné dohody se vlastník pozemku na konci práva stavby stal vlastníkem staveb, a to bez jakékoli náhrady s tím, že mu náležel prospěch ze zhodnocení pozemku, k němuž došlo realizací staveb (článek 2).

Právo stavby podle Zákona 64-1247 poskytovalo stavebníkovi věcné nemovitostní právo (článek 3 alinea 1), které – stejně jako stavby vybudované na pozemku, k němuž bylo zřízeno právo stavby – mohlo být zatíženo zástavním právem (fr. *être hypothéqué*). Třeba dodat, že francouzská úprava, na rozdíl od úpravy české, pro kterou se to zdá být zavádějící, označovala (a dosud označuje) pozemek zatížený právem stavby za „pronajatý“ (fr. *le terrain loué*). Právo stavby mohlo být rovněž zatíženo (fr. *être saisi*), a to formou užívanou pro převod nemovitostí (článek 3 alinea 2). Oprávnění stavebníka z práva stavby zahrnovalo dále i oprávnění (v postavení postupitele) postoupit část nebo všechna svá oprávnění na postupníka anebo je vnést, např. jako nepeněžitý vklad, do (obchodní) společnosti, přičemž postupníci, resp. společnost, do níž bylo oprávnění vloženo, byly vázány totožnými povinnostmi jako původní stavebník, který navíc zůstal ručitelem splnění závazku (článek 3 alinea 3⁴⁹⁶). Uvedené ustanovení článku 3 alinea 3 věta první nasvědčuje skutečnosti, že oprávnění plynoucí z práva stavby francouzský právní řád chápal jako souhrn jednotlivých oprávnění – obdobně jako vlastnické právo doktrinálně pojaté (při analytické definici): v případě vlastnického práva se jedná zejména o oprávnění držet, užívat, požívat, disponovat; v případě práva stavby budou jednotlivá oprávnění, ačkoli se do nich promítne povaha práva stavby jako práva k cizí věci, velmi obdobná. S ohledem na skutečnost, že dotčené ustanovení je beze změny obsaženo i v účinné francouzské právní úpravě, budu se možností stavebníka disponovat pouze některými oprávněními,

⁴⁹⁵ Fr. *Tacite reconduction*

⁴⁹⁶ Současná úprava obsažená v článku L 251-3 alinea 3 CCH upřesňuje, že původní stavebník ručí až do okamžiku dokončení staveb, k jejichž realizaci byl stavebník zavázán podle článku L. 251-1 CCH; tuto větu původní znění zákona z roku 1964 neobsahovalo

jimiž je stavebníkovo právo tvořeno, zabývat detailněji v části této práce věnované právní úpravě *bail à construction* z hlediska *de lege lata* (viz oddíl 4.9.1 této práce).

Podle článku 4 alinea 1 Zákona 64-1247 byl stavebník povinen ke všem poplatkům, daním a příspěvkům souvisejícím jak se stavbou, tak s pozemkem. Byl dále povinen udržovat stavbu v dobrém stavu ve vztahu k údržbě a opravám jakéhokoli druhu. Došlo-li ke zničení stávajících budov v důsledku stavebníkem neovlivnitelné právní události, např. *vis maior*, nebyl povinen je nahrazovat, byl však odpovědný za stavby existující i jím postavené, pokud jde o zničení požárem (článek 4 alinea 2). Nebylo-li mezi stranami smlouvy sjednáno něco jiného, mohl stavebník zbourat stávající stavby za účelem jejich znovuvystavění (článek 4 alinea 3 Zákona 64-1247).

Úplata za právo stavby mohla spočívat – zcela nebo zčásti – v převodu stavby na vlastníka pozemku, a to k určitému datu za sjednaných podmínek (článek 5 alinea 1). Bylo-li nájemné⁴⁹⁷ sjednáno v periodických platbách v penězích, podléhalo koeficientu, který měl být revidován každé tři roky od okamžiku dokončení stavby. První revize výše úplaty pak měla být každopádně provedena nejpozději po vypršení prvních šesti let práva stavby, tj. bez ohledu na to, zda v tomto šestiletém období již došlo k realizaci a dokončení stavby či dosud nikoli (článek 5 alinea 2 Zákona 64-1247). Nicméně zvýšení úplaty v každém tříletém období nemohlo být v žádném případě, nižší než jaké by bylo, kdyby změna byla založena na indexu ceny (nákladů) stavby (článek 5 alinea 3⁴⁹⁸). O případných sporech vzešlých z ustanovení článku 5 alinea 1 až 3 rozhodoval předseda prvoinstančního soudu⁴⁹⁹. Pro případ zničení budovy byla úplata zachována ve výši, v jaké existovala ke dni jejího zničení, a v této výši byla zachována až do případné rekonstrukce zbořených staveb (článek 5 alinea 5 Zákona 64-1247).

Pasivní služebnosti (odlišné od těch, které stavebník zřídil za účelem realizace stavby dle ustanovení článku 3 alinea 4), výsady, hypotéky nebo jiná oprávnění zřízená stavebníkem, zejména práva nájmu jakékoli povahy ke stavbám realizovaným na základě práva stavby, zanikla současně se zánikem práva stavby (článek 6 alinea 1 Zákona 64-1247). Zaniklo-li právo stavby dohodou stran anebo soudním rozhodnutím, nezanikly výsady a hypotéky registrované, dle potřeby, buď před zveřejněním rozhodnutí požádat soud o rozhodnutí o zániku oprávnění anebo před zveřejněním aktu nebo dohody konstatující zánik oprávnění, dříve, než k datu původně sjednanému jako

⁴⁹⁷ Pojem „nájemné“ je ve francouzském právu užíván zejména s ohledem na označení práva stavby jako *bail*, jehož prvořadý význam je „nájem“, byť při použití tohoto pojmu v souvislosti s českou úpravou se jedná o pojem poněkud zavádějící

⁴⁹⁸ Podle účinného znění CCH třetí alinea již není součástí právního řádu

⁴⁹⁹ Fr. *Tribunal de Grande Instance*

den zániku práva stavby (článek 6 Zákona 64-1247). Došlo-li v průběhu doby trvání práva stavby ke zničení nebo destrukci staveb, například náhodně či z důvodu vyšší moci, mohl být zánik práva stavby vysloven také rozhodnutím soudu k žádosti jedné ze stran. Soudní rozhodnutí pak stanovilo i výši případné náhrady škody (článek 7).

Závěrečný článek 8 výslovně uvádí, která z ustanovení Zákona 64-1247 obsahují úpravu v tzv. veřejném zájmu; v době přijetí zákona se jednalo konkrétně o ustanovení článku 3 alinea 3 a 4 a článku 5 alinea 4 a 6.

3.3.4 Code de la construction et de l'habitation

Dne 31. 5. 1978 byly francouzským parlamentem přijaty dvě **vyhlášky francouzského Ministerstva životního prostředí č. 78-621 a č. 78-622**, jimiž došlo ke sloučení vybraných existujících zákonných textů (dosud roztříštěně) upravujících problematiku stavebnictví, realizace staveb, územního plánování, dalších stavebních činností a bydlení do jednoho právního předpisu, a to CCH. Kodex byl publikován ve francouzském *Journal officiel de la République Française*⁵⁰⁰ jako předpis Ministerstva životního prostředí, „jímž je konstituována kodifikace textů týkajících se stavebnictví a bydlení (první část: Legislativní)“ (článek 1 vyhlášky č. 78-621) a „jímž je konstituována kodifikace textů týkajících se stavebnictví a bydlení (druhá část: Regulativní)“ (článek 1 vyhlášky č. 78-622)⁵⁰¹. Pro českého právníka tak přijetí kodexu představuje značně neobvyklý způsob přijetí zákonného textu: ve skutečnosti se totiž v případě obou vyhlášek jednalo o soupis konkrétních článků a ustanovení celé řady jednotlivých francouzských zákonů, které takto byly soustředěny do jednoho právního předpisu následně vydaného jako zákoník upravující stavební a s ní související materii (tj. ustanovení byla z jednoho právního předpisu vyjmuta, aby se stala součástí jiného předpisu – nově vzniklého kodexu CCH).

Pro úplnost je nezbytné uvést, že vyhláška č. 78-621 obsahovala celkem šest článků, přičemž článek 2 obsahoval jmenovitý výčet zákonných ustanovení existujícího Zákoníku o urbanismu a bydlení⁵⁰² (část I.) a mnoha dalších zákonných textů (část II.),

⁵⁰⁰ Oficiální publikace francouzských právních předpisů (obdoba české Sbirky zákonů)

⁵⁰¹ Fr. *Ministère de l'environnement et du Cadre de Vie, Décret n° 78-621 de 31 mai 1978 portant codification des textes concernant la construction et l'habitation (première partie: Législative)*, resp. *Décret n° 78-622 de 31 mai 1978 portant codification des textes concernant la construction et l'habitation (deuxième partie: Réglementaire)*

⁵⁰² Fr. *Code de l'urbanisme et de l'habitation*

kteřá měla napříště tvořit CCH⁵⁰³. Mezi těmito zákony, a to je podstatné ve vztahu k této práci, je ve výčtu ustanovení ostatních zákonů uvedeno rovněž, že CCH tvoří i články 1 až 8 dosavadního zákona č. 64-1247 ze dne 16. prosince 1964 konstituujícího *bail à construction*, ve znění pozdějších předpisů. Články 4 a 5 vyhlášky č. 78-621 vyjmenovávaly zrušené články Zákoníku o urbanismu a bydlení, tj. články, které z tohoto původního předpisu nebyly zařazeny do CCH, a konečně článek 6 uváděl zrušená zákonná ustanovení z dalších právních předpisů. Obdobně vyhláška č. 78-622 byla tvořena čtyřmi články, z nichž článek 2 uváděl, že jsou zrušena všechna ustanovení příslušných vyhlášek a dále i ustanovení zákonů, která by byla v rozporu s právní úpravou obsaženou v CCH s tím, že některá zrušovaná ustanovení jsou výslovně vyjmenovaná. Mezi nimi figuruje i vyhláška č. 64-1323 ze dne 24. prosince 1964 vztahující se k aplikaci Zákona 64-1247⁵⁰⁴.

Ač s relativně velkým počtem změn, ve vztahu k povaze institutu *bail à construction* však spíše nepodstatného charakteru, je francouzské právo stavby v současném francouzském právním řádu upraveno nadále v CCH, a to ve druhé knize, páté hlavě legislativní části zákoníku, v člancích L. 251-1 až L. 251-9, a ve druhé knize, páté hlavě regulační části zákoníku, v člancích R. 251-1 až R. 251-3, jak bude detailněji rozvedeno v následující kapitole.

⁵⁰³ Jednalo se skutečně o naprosto přesný výčet ustanovení, neboť vyhláška např. uvádí, že do CCH se začleňuje článek 92, článek 152, článek 157 alinea 1, článek 183, článek 205 alinea 1, 2 a 3 nebo článek 209 a 210 Zákoníku o urbanismu a bydlení, resp. článek 1 a 2 vyhlášky č. 48-290 ze dne 16. 2. 1948, článek 4 zákona č. 56-1223 ze dne 3. 12. 1956 anebo článek 2 zákona 73-625 ze dne 10. 7. 1973, a mnoho, mnoho dalších

⁵⁰⁴ Fr. *Décret n°64-1323 du 1964 portant rapport pour l'application de la loi 64-1247 du 16 décembre 1964*

4. Právní úprava práva stavby *de lege lata*

Tato kapitola, kterou považuji za stěžejní část své disertační práce, bude zpracována v první řadě analytickou a komparativní metodou: jejím předmětem bude analýza jednotlivých aspektů práva stavby v českém a francouzském právu, jimiž jsou zejména pojem a obsah, subjekty a předmět práva stavby, jeho vznik, doba jeho trvání, práva a povinnosti osoby oprávněné a povinné z práva stavby, dispozice s právem stavby a jeho přechod, úplata za právo stavby, jeho zánik a důsledky zániku, a jejich vzájemné porovnání. Porovnání bude zaměřeno zejména na případné podobnosti a odlišnosti obou právních úprav, které v závěru krátce shrnu (metoda syntetická).

4.1 Úvodem

Účinný český OZ upravuje právo stavby v třetí části Absolutní majetková práva, druhé hlavě Věcná práva, pátém dílu Věcná práva k věci cizí, prvním oddílu, a to v ustanoveních § 1240 až § 1256. Úprava je tedy obsažena v „pouhých“ sedmnácti ustanoveních. Pojem „pouhých“ uvádím záměrně, neboť – ač nesdílím názor některých autorů, že úprava je příliš krátká a neúplná či kusá⁵⁰⁵ a na první pohled by se mohlo zdát, že takto relativně nízký počet paragrafů svědčí o nedůležitosti a jednoduchosti institutu – je podle mého názoru opak pravdou. O tom by měla přesvědčit zejména tato kapitola práce. Přijmu-li navíc myšlenku, že k tématu této práce se vztahují i ustanovení upravující superficiální zásadu (§ 506 a násl. OZ), a dále přechodná ustanovení § 3054 až 3061 OZ, pak se již počet ustanovení nebude zdát tak nízký.

Jak plyne z Důvodové zprávy k OZ, **inspiračním zdrojem autorů** kodifikace byl v první řadě Zákon o právu stavby z roku 1947, při přípravě však byla vzata v úvahu i úprava obsažená v Návrhu OZ (a výsledky subkomitétu pro věcná práva z roku 1924) a úpravy jiných evropských států (Nizozemsko, Švýcarsko, Rakousko, Německo)⁵⁰⁶.

Jak bylo uvedeno již výše, je francouzský institut práva stavby (fr. *bail à construction*) v současném francouzském právním řádu upraven v CCH⁵⁰⁷, a to ve druhé

⁵⁰⁵ Např. ZIMA Petr, opus cit. sub 140, str. 19

⁵⁰⁶ Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku, konsolidovaná verze, str. 324

⁵⁰⁷ Fr. *Code de la construction et de l'habitation* (ke dni zpracování této práce naposledy novelizovaný dne 19. 10. 2015)

knize, páté hlavě legislativní části⁵⁰⁸ zákoníku v člancích⁵⁰⁹ L. 251-1 až L. 251-9, a ve druhé knize, páté hlavě regulační části⁵¹⁰ zákoníku v člancích R. 251-1 až R. 251-3⁵¹¹. CCH, který z velké části přejal úpravu původně obsaženou v zákoně č. 64-1247 ze dne 16. prosince 1964⁵¹², je rozsáhlým předpisem⁵¹³ upravujícím širokou materii⁵¹⁴, z níž relativně malá část (celkem dvanáct zákonných článků) upravuje institut práva stavby.

Inspirací pro současnou francouzskou úpravu je bezesporu předchozí francouzská právní úprava: zapřít tuto skutečnost nelze, neboť aktuální úprava převzala v podstatě všechna ustanovení předchozí úpravy ze Zákona 64-1247, což dle mého názoru, svědčí zejména o kvalitě úpravy prověřené relativně delším časovým úsekem.

V úvodu je nezbytné zdůraznit, že francouzština užívá pojem *bail* poměrně často. Ve francouzském právním řádu existují různé „baily“⁵¹⁵, např. *bail emphytéotique*, *bail à construction*, *bail d'habitation*, *bail commercial*, *bail à réhabilitation*, *crédit-bail immobilier*, *bail rural*, *bail des logements*, *bail entre époux*

⁵⁰⁸ Fr. *Partie législative, Livre II: Statut des constructeurs, Titre V: Bail à construction, bail à réhabilitation, bail dans le cadre d'une convention d'usufruit, bail réel immobilier* (čes. Legislativní část, Kniha II.: Postavení stavitelů/stavebníků, Hlava V.: Právo stavby, Právo obnovy, Pronájem na základě smlouvy o užívání, Věcné nemovitostní právo)

⁵⁰⁹ Fr. *articles*

⁵¹⁰ Fr. *Partie réglementaire, Livre II: Statut des constructeurs., Titre V: Bail à construction – Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit* (čes. Regulační část, Kniha II.: Postavení stavitelů/stavebníků, Hlava V.: Právo stavby, Pronájem na základě smlouvy o užívání)

⁵¹¹ Francouzské právní předpisy obsahují část legislativní (obecná pravidla, která obvykle vyžadují prováděcí vyhlášku; fr. *règles de portée générale posées par des lois, qui appellent généralement un décret d'application*) a část regulativní (ustanovení směřující k dosažení cílů nebo obecných pravidel stanovených legislativní částí, např. další přesnější určení dle vyhlášky; obecně určené oblasti aplikace či určení kompetentního státního orgánu; fr. *règles d'application des objectifs ou règles générales décrites dans la partie législative, davantage précises, prises par décret (pouvoir réglementaire). Il s'agit généralement de la fixation précise de champ d'application (liste, seuils), de la détermination d'une autorité compétente*); blíže např. http://c2i-niveau2.univ-lille1.fr/r2doc/R2DOC_S21_T01/co/R2DOC_S21_T01_sec3_chapt1.html (Užití legislativní části slouží k získání obecného souhrnu ustanovení a ke znalosti jeho původního legislativního textu, užití regulativní části slouží k dosažení přesného způsobu aplikace ustanovení; ačkoli je v praxi více užívána regulativní část, je doporučováno studovat současně ustanovení obou částí, aby bylo možné získat celkový rámec o studovaném institutu.)

⁵¹² Jímž byl institut práva stavby zaveden do francouzského právního řádu

⁵¹³ Konsolidované znění CCH (ve znění po novele ke dni 12. 9. 2015) představovalo celkem téměř 900 stran textu

⁵¹⁴ Legislativní část CCH obsahuje např. normy upravující výstavbu všech budov, dále budov pro účely bydlení a jejich renovaci, normy vztahující se k realizaci budov ve vztahu k handicapovaným osobám a osobám s omezenou možností pohybu, pojištění stavebních prací, služebnostem souvisejícím s bydlením, protipožární bezpečnosti, ostraze budov a jejich technickému vybavení (vytápění, zásobování vodou), právnímu postavení osob podílejících se na výstavbě budov (stavební společnosti, družstva), prodeji nemovitostí určených ke stavbě nebo renovaci, ochraně nabyvatelů nemovitostí, sociálnímu bydlení (fr. *habitation à loyer modéré*), zdravotně závadnému bydlení, nemovitostem ve spoluvlastnictví aj., regulační část CCH pak bližší specifikaci k oblastem právní úpravy uvedeným v legislativní části CCH

⁵¹⁵ V množném čísle *baux* [(nepravidelné podstatné jméno obdobně jako např. *lieu* (místo) – *lieux* (místa)]

aj., jejichž skutečný význam je často zásadně odlišný. Výraz *bail* je do češtiny obvykle překládán jako „nájem“ nebo „pronájem“⁵¹⁶. Ve skutečnosti je však třeba k překladu přistupovat v souvislostech, ne vždy je možno držet se striktně překladu nejčastěji užívaného; výraz je třeba překládat tak, aby byly zohledněny veškeré okolnosti konkrétního případu, neboť užití nejčastěji používaného pojmu při překladu by v konkrétních situacích mohlo vést k naprostému nedorozumění a z hlediska práva ke zcela špatnému výkladu daného institutu. Při studiu odborné literatury jsem dospěla k závěru, že v některých případech je proto třeba pojem *bail* vnímat spíše jako „právo“ ve smyslu subjektivní právo, nárok či oprávnění⁵¹⁷, to platí (pokud jde o shora uvedené příklady) zejména v případech „*bail emphytéotique*“, „*bail à construction*“ či „*bail à réhabilitation*“.

4.1.1 K otázce "Občanský zákoník nebo speciální zákon?"

Právní úprava institutu práva stavby je v právních řádech evropských i mimoevropských zemí často upravena v občanském zákoníku, jak to činí nová česká právní úprava v OZ nebo Nizozemský OZ⁵¹⁸, Švýcarský OZ⁵¹⁹ či Québecký OZ, případně v jiném specializovaném kodexu (např. Francie, Lucembursko), v některých zemích zákonodárce přistoupil k odlišnému řešení než kodifikaci a úpravu institutu obsahuje samostatný zákon nebo zákony (Rakousko, Německo, Belgie, aj.). Je zřejmé, že jak český, tak francouzský právní řád se přiklonili k formě kodifikace a jsou tedy reprezentanty dvou ze tří shora uvedených možných variant právní úpravy práva stavby – zatímco český právní řád má úpravu obsaženu v občanskoprávním kodexu, je právo stavby ve francouzském právním řádu upraveno v kodexu věnovaném stavebnictví a bydlení.

Nabízí se proto otázka, které z možných řešení je lepší. Anebo výhodnější či lépe použitelné. Troufám si tvrdit, že pro zákonodárce je výrazně **jednodušší** přistoupit k **novelizaci samostatného zákona** (i když i ta často vyvolá změny v mnoha dalších souvisejících právních předpisech), než novelizace občanského či jiného zákoníku. Je-li určitý institut spíše méně užívanou právní konstrukcí (což aktuálně platí pro francouzskou právní úpravu a s největší pravděpodobností bude v budoucnu platit i pro

⁵¹⁶ Např. LARIŠOVÁ Markéta, *Francouzsko-český, česko-francouzský právní slovník*, Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., Plzeň 2008 (ISBN 978-80-7380-111-3), str. 30

⁵¹⁷ I na základě konzultace s rodilým mluvčím (za pomoci překladu prostřednictvím angličtiny)

⁵¹⁸ Kniha 5., hlava 5.8, článek 5:101 a násl.

⁵¹⁹ Článek 779

českou úpravu práva stavby), lze důvodně předpokládat, že úprava bude muset tzv. vyčkat na větší legislativní zásah do kodexu, v rámci kterého se současně provedou i další zásahy do předpisu, příp. bude důsledkem navrhované novelizace „nabalení“ dalších změn kodexu (tzv. přílepký). Základním kritériem pro posouzení se zdá být také skutečnost, zda je zákonná úprava dlouhodobá anebo nová, resp. často novelizovaná. Z českého pohledu se možná tento rozdíl nezdá být tak zásadním, neboť česká zkušenost s novelizacemi občanského zákoníku, především po roce 1989, je bohatá a častá. Naproti tomu novelizace zákoníku dlouhodobě upravujícího soukromoprávní vztahy ve společnosti (kupř. švýcarský *Code civil* a *Code des Obligations* z roku 1907) bude – předpokládám – přijata mnohem méně vstřícně a bude se k ní přistupovat opatrněji. Právní úprava práva stavby obsažená v občanském zákoníku tedy pravděpodobně bude vykazovat méně časté zásahy zákonodárce, než úprava obsažená v samostatném, zvláštním zákonu. I česká právnická veřejnost má v tomto směru historickou zkušenost, neboť první dva zákony upravující zkoumaný právní institut za dobu své účinnosti téměř nedoznaly změny. I když je třeba přiznat, že pro posuzování této otázky je relevantní spíše Zákon o stavebním právu z roku 1912 než Zákon o právu stavby z roku 1947, neboť druhý jmenovaný pozbyl své účinnosti již po třech letech, a proto je pro takové posouzení méně vhodným.

4.1.2 Předpoklady práva stavby

Právo stavby je možné jako právní institut ve smyslu existujících právních úprav zřídit pouze v případě, že jsou naplněny předpoklady, které jeho zřízení umožňují. V nejobecnější rovině lze tyto předpoklady dělit do dvou základních skupin, a to do skupiny:

- (i) předpoklady stanovené objektivním právem; a
- (ii) předpoklady faktické.

První skupina předpokládá možnost zřízení práva stavby jako subjektivního oprávnění určité osoby, tj. právní řád dané země buď výslovně upravuje institut (a případně stanoví další podmínky, jimiž je možné jeho zřízení naplnit) anebo nezakazuje zřízení institutu zákonem výslovně neupraveného (např. možnost vzniku věcného břemene na základě splnění podmínek daných judikaturou v anglickém právu⁵²⁰). V případě, že je oprávnění zahrnováno právním řádem mezi nemovité věci (česká i francouzská úprava), je dalším nezbytným předpokladem ze skupiny právních

⁵²⁰ Viz oddíl 2.3.1 této práce

předpokladů tzv. široké pojetí věci, neboť pouze tak lze vzniklé oprávnění – právo stavby nazvat nemovitostí (což je předpokladem k některým jeho typickým charakteristikám, zejména zatížení).

V rovině faktických předpokladů pak vynikají především následující tři:

- (i) existence pozemku, k němuž je objektivně možné oprávnění zřídit (tj. např. pozemek není omezen právy, pro která právo stavby zřídit nelze⁵²¹);
- (ii) existence vůle vlastníka pozemku zřídit toto oprávnění k předmětu jeho vlastnického práva a tím svoje oprávnění pozemek užívat dočasně omezit, a
- (iii) existence vůle stavebníka sjednat právo stavby a přijmout práva a povinnosti, které z jeho zřízení pro stavebníka jako osobu oprávněnou vyplývají včetně povinností vlastníka z titulu vlastnictví k (budoucí) stavbě.

4.1.3 Právo stavby a spoluvlastnictví

Česká právní věda se doposud problematice spoluvlastnictví ve vztahu k právu stavby příliš nevěnovala. Hned zpočátku je třeba uvést, že právo stavby *a priori* není ani institutem, který by zásadně spoluvlastnictví vylučovalo, ani věcí, která by nemohla být předmětem spoluvlastnictví. Přesto spoluvlastnický „prvek“ přináší do užití institutu jistá specifika, která je dobré předem důkladně zvážit, neboť – zejména s ohledem na dobu, na kterou je institut práva stavby zřizován – mohou mít dlouhodobé a dalekosáhlé dopady.

Podle současné české právní úpravy nic nebrání tomu, aby právo stavby bylo zřízeno **k pozemku, který je ve spoluvlastnictví dvou nebo více osob**, a to jak v tzv. bezpodílovém spoluvlastnictví, tj. ve společném jmění manželů, tak ve spoluvlastnictví podílovém, tj. ve spoluvlastnictví neomezeného počtu osob, z nichž každé náleží vlastnické právo k určitému podílu na věci a v tomto podílu přispívá k zachování věci (pozemku). Problémy spojené se spoluvlastnictvím nicméně mohou komplikovat vztah k protistraně – stavebníkovi, zejména v případech, kdy nebude existovat souhlas všech spoluvlastníků a bude nutno přistoupit k rozhodování o věci podle velikosti spoluvlastnických podílů (s právem nadpoloviční většiny rozhodnout). Pokud jde o samotné zřízení práva stavby, jeví se mi pro vyloučení pochybností potřebným, aby souhlas se zřízením oprávnění k pozemku v podílovém spoluvlastnictví více osob byl vysloven všemi spoluvlastníky pozemku a tedy aby i smlouva oprávnění zřizující byla podepsána všemi podílovými spoluvlastníky dotčeného pozemku. Hlavní důvod vidím

⁵²¹ Viz oddíl 4.4.2 této práce

zejména v dlouhodobosti práva stavby: spoluvlastník, který by se zřízením práva stavby nevyslovil svůj výslovný souhlas, by dle mého názoru oprávněně mohl po uplynutí deseti let žádat zrušení závazku podle ustanovení § 2000 odst. 1 OZ.

I v případě stavebníka – osoby oprávněné z práva stavby obecně není důvod, proč by institut práva stavby nemohl být zřízen ve prospěch více než jedné entity. K povinnostem, které na sebe tyto osoby převezmou, budou povinny společně a nerozdílně, a to jak v případě spoluvlastnictví podílového či tzv. bezpodílového (SJM).

V této souvislosti se rovněž nabízí otázka, zda by bylo právo stavby sjednáno platně v případech, že:

- (i) pozemek bude náležet do společného jmění manželů, právo stavby však k tomuto pozemku zřídí (smlouvu podepíše) pouze jeden z manželů; a
- (ii) pozemek bude náležet do výlučného vlastnictví jednoho z manželů (titulem byl např. dar anebo dědictví) a tento manžel zřídí právo stavby ve prospěch druhého manžela, resp. ve prospěch společného jmění manželů, aby na předmětném pozemku mohli stavět oba manželé.

V prvním případě bych situaci posoudila obdobně, jak jsem uvedla výše v případě podílového spoluvlastnictví pozemku: dlouhodobost práva stavby, tj. zřízení na dobu delší než deset let, by spoluvlastníkovi, který nevyslovil souhlas se zřízením práva stavby, dávalo možnost žádat zrušení závazku podle ustanovení § 2000 odst. 1 OZ, a to po uplynutí deseti let. Jednalo by se totiž o takový zásah do jeho vlastnického oprávnění, který by těžko bylo možné napravit jiným způsobem. Při posuzování platnosti by pak významnou roli sehrála i skutečnost, zda dispozice s pozemkem ve smyslu zřízení práva stavby bez souhlasu druhého manžela by mohla být posouzena jako neplatné jednání s ohledem na hodnotu dispozice – zda překročila rámec běžného hospodaření manželů anebo nikoli. Navíc se lze důvodně domnívat, že po uplynutí deseti let již bude předpokládaná stavba realizována, což by pro stavebníka znamenalo vynaložení značných finančních prostředků, jejichž náhrady by se pravděpodobně po zrušení práva stavby soudem domáhal.

Ve druhém případě bych se přikláněla ke kladné odpovědi, tj. posouzení práva stavby jako platného. Důvodem by bylo naplnění zásady priority výkladu právních jednání vedoucí k posuzování uskutečněného jednání za spíše platné než za neplatné⁵²² a dále skutečnost, že své vlastní oprávnění neomezeně užívat pozemek sjednáním práva stavby dobrovolně omezil sám vlastník. Dle mého by takto sjednané právo stavby mělo

⁵²² V souladu s ustanovením § 574 OZ

být i pro příslušný stavební úřad dostatečným titulem k oprávněnosti na pozemku stavět. Skutečnost, že stavba vznikla na pozemku ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů (jednoho z oprávněných dočasných vlastníků stavby) by pak byla zohledněna buď v náhradě poskytované při zániku práva stavby z důvodu uplynutí doby, na kterou bylo sjednáno, anebo v případě vypořádání společného jmění manželů při zániku manželství (ať již rozvodem anebo úmrtím jednoho z manželů).

Dalším spoluvlastnickým prvkem souvisejícím s právem stavby může být i sjednání vlastnických poměrů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby po zániku samotného práva stavby odlišně, než jak jsou předpokládány zákonem. Na základě dohody totiž může mezi původním vlastníkem pozemku a původním vlastníkem stavby (stavebníkem) vzniknout spoluvlastnické právo k pozemku a ke stavbě, tedy podílové spoluvlastnictví k oběma předmětům (resp. budou-li podíly totožné k pozemku i ke stavbě, lze předpokládat, že se v souladu se superficiální zásadou stanou původní vlastníci a původní stavebníci spoluvlastníky pozemku, jehož součástí bude stavba).

Právo stavby jako věc nemovitou je také možné rozdělit v souladu s normami stanovenými OZ (§ 1158 a násl.) a může být předmětem bytového spoluvlastnictví⁵²³. Podmínkou je, že stavba, ve které jsou, resp. budou umístěné jednotlivé jednotky, je součástí práva stavby (tj. lze ji nazvat stavbou vyhovující právu stavby⁵²⁴).

4.2 Pojem a obsah práva stavby

Velmi zjednodušeně řečeno, právo stavby je zákonem předpokládaná právní fikce umožňující jedné osobě mít, resp. vystavět stavbu na pozemku vlastnický náležející druhé osobě, přičemž stavba této druhé osobě nepřipadne do vlastnictví, nýbrž vlastnický (jakoby) náleží osobě první.

4.2.1 Pojem práva stavby

OZ prohlašuje právo stavby výslovně za (i) **nemovitou věc** podléhající ustanovením o nemovitých věcech, přičemž stavba vyhovující právu stavby (zřízená na základě smlouvy, vydržení či rozhodnutí o jeho zřízení anebo vybudovaná již dříve) je prohlášena za jeho součást (§ 1242 OZ), a (ii) **věcné právo k věci cizí** (§ 1240 OZ), jehož podstata spočívá v tom, že po dobu **maximálně devadesáti devíti let** zatěžuje cizí

⁵²³ BEZOUŠKA Petr, PIECHOWICZOVÁ Lucie, opus cit. sub 141, str. 174

⁵²⁴ Viz oddíl 4.4.4 této práce

pozemek. Jedná se o nehmotnou věc v duchu ustanovení § 496 odst. 2 OZ, což odpovídá širokému pojetí věci v OZ (detailněji v oddílu 4.4.1 této práce).

Francouzský CCH definuje právo stavby v ustanovení článku L. 251-1 alinea 1 a 2 CCH jako (i) **věcné**, (ii) **volně převoditelné** (stavebník může postoupit všechna svá práva nebo některá z nich třetí osobě) a (iii) **zatižitelné** (stavebník může právo stavby zatížit hypotékou, tj. zástavním právem) právo superficiální povahy, které je zřizováno **na dobu mezi osmnácti a devadesáti devíti lety** (článek L. 251-1 alinea 3 CCH), zavazuje stavebníka (fr. *preneur*) k vybudování stavby na pozemku vlastníka (fr. *bailleur*; článek L. 251-1 alinea 1 CCH) a vlastníkovi umožňuje zřídit za tímto účelem nezbytná práva odpovídající věcným břemenům, resp. služebnosti nezbytné k realizaci stavby nebo staveb na zatíženém pozemku či zatížených pozemcích.

4.2.2 Obsah práva stavby

Obsahem práva stavby podle OZ je oprávnění stavebníka **mít na pozemku odlišné osoby** – vlastníka pozemku – **stavbu** nad anebo pod povrchem tohoto pozemku, a to stavbu již existující anebo tu, kterou stavebník následně vybuduje. Zákon výslovně neukládá stavebníkovi povinnost stavět, avšak lze ji výkladem dovodit. Podstatou institutu přitom je, že jako věcné právo s povahou nemovitosti zatěžuje cizí pozemek. Po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby podle OZ zřízeno, nebylo-li mezi stranami sjednáno jinak, se vlastník pozemku stane vlastníkem staveb vybudovaných stavebníkem po dobu trvání práva stavby a je povinen uhradit za ně stavebníkovi náhradu ve výši poloviny hodnoty stavby ke dni zániku práva stavby.

Francouzská zákonná úprava – kromě tří podstatných náležitostí smlouvy⁵²⁵ – svěřuje stavebníkovi, nebylo-li mezi ním a vlastníkem pozemku sjednáno něco jiného, **vlastnické právo k postaveným stavbám** a ukládá mu **povinnost udržovat je v dobrém stavu** (článek L. 251-1 alinea 1 CCH) a nést náklady s tím spojené a zajišťovat jejich opravy (článek L. 251-4 alinea 1 a 2 CCH). CCH stanoví, že na konci práva stavby se vlastník pozemku stane vlastníkem staveb vybudovaných stavebníkem či jím převzatých (tj. existujících již před zřízením práva stavby) a bude tak beneficentem případných vylepšení pozemku spočívajících v jeho zhodnocení realizací stavby nebo staveb. Vlastník však může se stavebníkem, např. formou ustanovení ve smlouvě o zřízení práva stavby, sjednat odlišnou úpravu jejich vzájemného vztahu, resp. vypořádání po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno:

⁵²⁵ Budou podrobně zkoumány v oddílu 4.5.1 této práce

- (i) mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby (stavebníkem) může vzniknout spoluvlastnické právo k pozemku a ke stavbě, tedy podílové spoluvlastnictví k oběma předmětům (resp. budou-li podíly k pozemku i ke stavbě totožné, stanou se spoluvlastníky pozemku, jehož součástí bude stavba); nebo
- (ii) stavebník jako vlastník stavby může nabýt vlastnické právo k pozemku (je-li toto nabytí realizováno bez náhrady, hovoří francouzská právní teorie o tzv. právu stavby naruby – *bail à construction à l'envers*⁵²⁶); anebo
- (iii) stavebník může nabýt pozemek do svého vlastnictví koupí, tedy v podstatě za náhradu vyplacenou (původnímu) vlastníkovu pozemku.

Úhrada stavebního platu může být jak v českém, tak francouzském právním prostředí realizována v různých formách, jako platba jednorázová nebo ve splátkách. Francouzská úprava dále předpokládá, že smluvní strany mohou smlouvou o zřízení práva stavby sjednat i převod vlastnického práva k budovám existujícím již před zřízením práva stavby na stavebníka. CCH oběma stranám smlouvy, tj. stavebníkovi (*preneurovi*) a vlastníkovu pozemku (*bailleurovi*), ponechává volbu definovat smlouvou detaily stavby, resp. staveb, které budou na předmětném pozemku na základě práva stavby vystavěny (či již byly). Smlouva by tedy měla obsahovat i všechny potřebné technické detaily (plány, poznámky, popisy) definující a umožňující splnění základní povinnosti stavebníka, tj. realizaci stavby jakožto základní podmínku (pojmový znak) francouzského práva stavby.

Právo stavby poskytuje stavebníkovi **věcné právo k pozemku a vlastnické právo ke stavbám**, které na takovém pozemku vybuduje. Stavebník může postoupit všechna svá práva (oprávnění) z práva stavby anebo pouze některá z nich⁵²⁷ třetí osobě, může zřídit služebnost nezbytné k realizaci stavby či staveb a může své oprávnění (právo stavby) rovněž zatížit zástavním právem [francouzský právní jazyk užívá pojmu „*hypotéquer*“, tj. v (děsivě) doslovném překladu do češtiny „hypotékovat“ či snad výstižněji „zahypotékovat“]. Totéž, pokud jde o možnost zatížení pozemku, platí i podle české právní úpravy.

⁵²⁶ Detailněji v oddílu 4.7.5 této práce

⁵²⁷ Detailněji v oddíle 4.9.1 této práce

4.3 Subjekt práva stavby

Subjekty práva stavby lze obecně rozdělit do dvou skupin, a to na subjekty, které jsem si dovolila nazvat **subjekty nezbytné** a **subjekty možné**. Nezbytnými subjekty, bez nichž by právo stavby nemohlo existovat, jsou vlastník pozemku a stavebník (budoucí) vlastník stavby, zatímco možnými subjekty budou další entity, které vstupují do již existujícího či budoucího právního vztahu mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem, a to např. za účelem financování plánované stavby anebo zajištění povinností, k nimž se nezbytné subjekty zavázaly či zavazují. Plnohodnotné právo stavby však může být zřízeno i bez přispění těchto možných subjektů.

4.3.1 Vlastník pozemku

Ačkoli původní česká právní úprava poskytovala oprávnění zříditi právo stavby k pozemku v jejich vlastnictví toliko osobám veřejného práva (ustanovení § 2 Zákona o stavebním právu)⁵²⁸, dnešní úprava v OZ tak nečiní, a proto vlastníkem pozemku mohou být jak osoby veřejného práva, tak osoby soukromého práva. Může jím tedy být nejen **osoba fyzická**, ale i **osoba právnická**. Ani ve vztahu k právnickým osobám zákon (OZ) nijak neomezuje oprávnění být vlastníkem pozemku⁵²⁹, lze tedy dovodit, že jím může být nejen osoba soukromého práva založená podle soukromoprávních předpisů, např. OZ či zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích), například obchodní společnost, ale i osoba veřejného práva, tedy například obec či samotný stát⁵³⁰. Žádné omezení neklade zákon ani tomu, aby vlastníkem pozemku byla fyzická osoba mající trvalý pobyt mimo území České republiky (a to nejen osoba usazená v Evropské unii či v Evropském hospodářském prostoru) či právnická osoba založená podle jiného než českého (či evropského práva přímo aplikovatelného v České republice). Povinnou osobou z práva stavby tedy zjevně může být nejen evropská společnost založená podle právních předpisů platných pro celou Evropskou unii, ale i společnost založená podle práva jakékoli členské země

⁵²⁸ *Stavební právo může býti založeno toliko na pozemcích státu, některé země, některého okresu, některé obce nebo některého veřejného fondu. Kostely, obročí, církevní ústavy nebo společenstva a obecně prospěšné ústavy nebo sdružení mohou zakládati stavební právo na svých pozemcích, když jest v tom kterém případě zjištěno výrokem politického zemského úřadu, že toto založení odpovídá veřejnému zájmu.*

⁵²⁹ V souladu s článkem 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (*Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.*).

⁵³⁰ Stát vystupuje v právních vztazích jako právnická osoba – viz ustanovení § 6 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

Evropské unie či osoba založená podle práva jakékoli zahraniční, i mimoevropské, země. Jediným omezením, které zákon vlastníkovu pozemku klade, je prokazatelnost vlastnického oprávnění k předmětnému pozemku, které – aby odpovídalo zákonné úpravě – musí být patrné z veřejného rejstříku, tedy z Katastru nemovitostí ČR, neboť pouze tak je možno dostát zákonnému požadavku, aby z veřejného rejstříku bylo patrné datum, do kdy je oprávnění k pozemku zřízeno.

Identifikace vlastníka pozemku ve zřizovacím titulu (bez ohledu na to, jakou právní skutečností ke zřízení práva stavby dochází) bude tedy odpovídat obecné identifikaci fyzických, resp. právnických osob užívané při právním jednání: fyzická osoba bude identifikována jménem, datem narození a místem trvalého pobytu, právnická osoba pak firmou⁵³¹, identifikačním číslem, adresou sídla, označením zápisu ve veřejném rejstříku (např. v případě obchodní společnosti v obchodním rejstříku; v případě spolku či nadace v rejstříku spolků, resp. nadací, apod.) a uvedením jména osoby, která ji zastupuje. Vzhledem k soukromoprávní povaze práva stavby bude stát jako případný vlastník pozemku – zřizovatel práva stavby vystupovat v daném právním vztahu jako právnická osoba⁵³² (§ 21 OZ), a to jako subjekt soukromého práva.

Vlastníkem pozemku může být rovněž **společenství vlastníků**, a to jak vlastníků podílových (pozemek pak je v podílovém spoluvlastnictví, ať osob fyzických či právnických), tak tzv. bezpodílových, tj. ve společném jmění manželů. Takovým společenstvím může být i společenství založené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)⁵³³, společenství vlastníků jednotek, anebo založené podle aktuálně účinné úpravy bytového spoluvlastnictví obsažené v OZ. V obou případech platí, že osoby tvořící společenství jsou z práva stavby zavázané společně a nerozdílně. Zjednodušeně lze dokonce uvést, že osoba vlastníka pozemku není ve vztahu k možnosti či nemožnosti zřízení práva stavby vůbec rozhodná, neboť kvality osoby nemohou nijak zřízení či nezřízení tohoto oprávnění ovlivnit; na rozdíl od parametrů pozemku, jehož některé vlastnosti, jak bude uvedeno dále, mohou zřízení práva stavby zcela vylučovat.

Původní francouzská úprava umožňovala zřizovat právo stavby pouze osobám soukromého práva. Ke změně došlo v roce 1985, kdy bylo oprávnění poskytnuto i

⁵³¹ V souladu s ustanovením § 132 OZ

⁵³² BERAN Karel, *Právnické osoby veřejného práva: veřejnoprávní subjektivita, veřejnoprávní korporace, veřejný ústav, právní povaha univerzity, právní povaha církvi*, Praha: Linde, 2006, 191 s., ISBN 80-7201-598-2, str. 81

⁵³³ Zákon zrušen ke dni 1. 1. 2014

osobám veřejného práva⁵³⁴, a dlužno uvést, že v současné době to jsou právě osoby veřejného práva (např. obce), které právo stavby zřizují častěji, zejména pro účely sociálního bydlení (tzv. HLM), a to nejen na francouzském kontinentálním území, ale rovněž v zámořských departementech⁵³⁵. Proto je možné říci, že od roku 1985 francouzská právní úprava rovněž nijak neomezuje vlastníka pozemku⁵³⁶, může jím být – obecně řečeno – **jakýkoli subjekt práva**, který je schopen prokázat své oprávnění k pozemku, k němuž má být právo stavby zřízeno. Záměrně neuvádím, že nutně musí jít o oprávnění vlastnické, neboť francouzská úprava umožňuje zřízení práva stavby i dalším subjektům, jimž náleží k pozemku určité oprávnění, tedy nejenom vlastníkům: *bail à construction* může být zřízeno subjektem, jemuž náleží oprávnění s pozemkem disponovat (fr. *droit d'aliener*), a to za podmínek a formou, podle kterých mu bylo oprávnění svěřeno⁵³⁷, může se jednat například o poživatele pozemku (fr. *usufruitier*). Zákonná úprava jmenující subjekty, které nejsou schopny právo stavby zřídit, je obsažena v ustanovení článku 457 francouzského CC (obecně se jedná o osoby, které nejsou plně svéprávné a které v právním jednání na základě rozhodnutí soudu zastupuje opatrovník anebo zástupce opatrovníka; fr. *tuteur*, resp. *subrogé tuteur*)⁵³⁸.

Přes vše výše uvedené představuje ve francouzském prostředí jisté omezení: skutečnost, že vlastník pozemku, či lépe řečeno zřizovatel *bail à construction*, nedisponuje žádným majetkem zahrnutým do tzv. *domaine privé*, tj. má-li ve svém vlastnictví, resp. je-li oprávněn disponovat pouze pozemky zahrnutými do tzv. *domaine public*, k nimž nelze právo stavby zřídit⁵³⁹. Takovému vlastníkovi by pak bylo právo zřídit *bail à construction* upřeno.

4.3.2 Stavebník

Pokud jde o český právní řád, ani OZ, ani žádný speciální zákon žádným způsobem neomezuje to, jaký subjekt práva může být osobou oprávněnou, tj. stavebníkem z práva stavby. Tedy i v případě stavebníka jakožto osoby oprávněné

⁵³⁴ ZIMA Petr, opus cit. sub 140, str. 11

⁵³⁵ VANDERPOORTER Alexander, *Les outils des collectivités pour valoriser leur domaine*, Le Courier des maires, č. 258-259, červen – červenec 2012 (N° 258-259; juin – juillet 2012), str. 43 – 46, dostupný z http://www.seban-associes.avocat.fr/fichiers/pub_courrierdesmaires.pdf

⁵³⁶ SAINT-ALARY Roger, SAINT-ALARY-HOUIN Corinne, *Droit de la Construction*, 9^e édition, Mémentos Dalloz, série droit privé, Edition Dalloz, 2008, ISBN 978-2-247-08027-4, str. 23

⁵³⁷ SAINT-ALARY Roger, SAINT-ALARY-HOUIN Corinne, opus cit. sub 536, str. 23

⁵³⁸ SAINT-ALARY Roger, SAINT-ALARY-HOUIN Corinne, opus cit. sub 536, str. 23

⁵³⁹ Detailněji viz oddíl 4.4.2 této práce

z práva stavby je možno shrnout, že jím může být jak **osoba fyzická**, tak **osoba právnická**, osoba soukromého i veřejného práva, stejně jako fyzická osoba s trvalým pobytem mimo Českou republiku či právnická osoba nezaložená dle českého právního řádu. Stejně jako v případě vlastníka pozemku, i v případě stavebníka může být touto osobou společenství (podílové i tzv. bezpodílové) a i v tomto případě půjde o společnou a nerozdílnou odpovědnost za plnění povinností stavebníka.

Ačkoli z ustanovení § 1240 OZ výslovně plyne, že osoba oprávněná z práva stavby je označována jako „**stavebník**“, není možno tento pojem posuzovat dle téhož pojmu (a jeho definice) obsaženého ve veřejnoprávním předpisu, tj. Stavebním zákoně. Jak uvádí důvodová zpráva k OZ, byl pojem stavebník vybrán záměrně, neboť postavení stavebníka z práva stavby není v protikladu k postavení stavebníka dle Stavebního zákona⁵⁴⁰. Současně však nelze tvrdit, že je jejich postavení totožné. Stavební zákon jakožto předpis veřejného práva přiznává postavení stavebníka osobě, která realizuje či se chystá realizovat stavbu v souladu s normami obsaženými ve Stavebním zákoně, a jejich právnímu nástupci nebo investorovi (§ 2 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona⁵⁴¹). Pro účely práva stavby je však nutno posuzovat pojem stavebník dle OZ výhradně ze soukromoprávního hlediska, tedy širěji⁵⁴² než jak činí veřejnoprávní předpis, neboť stavebníkem z pohledu soukromoprávního může být i osoba, která se vůbec nechystá realizovat stavbu, např. proto, že stavba je na dotčeném pozemku již zřízena (§ 1240 OZ věta druhá) a není tedy důvodu ji stavět. Případně může jít o osobu, která se sice chystá stavět, avšak takovou stavbu, jejíž realizace není podmíněna povolením (či ohlášením) věcně a místně příslušného stavebního úřadu⁵⁴³. Stavebníkem podle OZ bude nepochybně i osoba, která si zřízení práva stavby sjedná smluvně s vlastníkem pozemku (§ 1243 OZ), resp. v jejíž prospěch bude právo stavby zřízeno rozhodnutím soudu jako orgánu veřejné moci (§ 1243 OZ ve spojení s § 1145 OZ), aniž by jí byla (smlouvou nebo rozhodnutím) výslovně uložena povinnost realizovat stavbu (ačkoli tu lze dovodit z účelu zřízení práva stavby) či dokonce provést ji do určité doby (§ 1251 odst. 1 OZ).

⁵⁴⁰ Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku, konsolidovaná verze, str. 325

⁵⁴¹ Stavební zákon rozumí stavebníkem osobu, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby (viz § 2 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona)

⁵⁴² Obdobně byla osoba stavebníka posuzována judikaturou již za účinnosti předchozího OZ 1964, např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 2258/2007

⁵⁴³ Viz stavby dle ustanovení § 103, resp. § 79 a § 80 Stavebního zákona

Francouzský právní řád rovněž nijak neomezuje subjekt, který by měl být *preneurem*, tedy stavebníkem z *bail à construction*. Může jím být osoba soukromého i veřejného práva⁵⁴⁴, jediným „omezením“ je její **závazek k realizaci stavby** (není-li již na dotčeném pozemku postavena) jako jednomu z pojmových znaků smlouvy podle francouzské právní úpravy. Proto i v případě francouzského práva platí, že jím může být – obecně řečeno – jakýkoli subjekt práva.

Francouzská odborná literatura správně vyzdvihuje, že stavebníkovi zákon klade mnohem větší množství povinností než vlastníkovi pozemku (ten je – kromě zřízení práva jako takového – povinen pouze stavebníkovi pozemek předat, a z tohoto titulu je pak nositelem odpovědnosti za předaný pozemek). Jinak je pravdou, že většina závazků, či lépe povinností spočívá na stavebníkovi.

4.3.3 Ostatní dotčené subjekty

Právo stavby jakožto institut věcněprávní povahy zapisovaný do veřejného rejstříku (Katastr nemovitostí ČR) skýtá – oproti jiným obligačněprávním institutům umožňujícím realizaci stavby na pozemku ve vlastnictví odlišné osoby – jedinečnou možnost stavebníka získat finanční prostředky, např. na realizaci stavby prostřednictvím úvěru, který může zajistit zřízením zástavního práva k samotnému právu stavby jako nemovité věci. Tak se subjektem práva stavby stane další osoba, kterou je však třeba řadit již do kategorie „možných“ subjektů práva stavby (viz výše), a to **zástavní věřitel**, kterému budou náležet určitá práva, jež musí respektovat nejen stavebník jako smluvní partner tohoto třetího subjektu, ale rovněž vlastník pozemku, a to i přesto, že předmětem zástavy bude právo stavby jako nemovitá věc, nikoli samotný pozemek, tj. předmět vlastnického práva vlastníka. Tato práva by se „aktivizovala“ především v okamžiku, kdy by ze strany stavebníka jakožto zástavního dlužníka došlo k neplnění smluvních povinností vůči věřiteli, zejména k neplnění povinnosti spočívající ve splácení poskytnutého úvěru. Pak by byl zástavní věřitel (s největší pravděpodobností banka) oprávněn postupovat totožně jako v případech jakékoli jiné realizace zástavy, tj. uspokojit svoji pohledávku za stavebníkem z finančních prostředků získaných zpeněžením zástavy – práva stavby (s vyplacením případné hyperochy stavebníkovi).

O dalších případných subjektech práva stavby by pak rozhodovaly osoby již výše uvedené, vlastník pozemku a stavebník, a to v případech, že by se z vlastní vůle rozhodly pro jejich – zjednodušeně to nazvěme – vstup do právního vztahu

⁵⁴⁴ SAINT-ALARY Roger, SAINT-ALARY-HOUIN Corinne, opus cit. sub 536, str. 23

spočívajícího v právech a povinnostech z práva stavby. Takovým subjektem by zajisté mohl být např. **postupník**, na kterého by stavebník převedl svá práva a povinnosti ze smlouvy o zřízení práva stavby, resp. nový vlastník pozemku, příp. i **ručitel**, zejména ručitel splnění povinnosti stavebníka postavit na pozemku zatíženém právem stavby budovu, případně i další osoba, např. taková, která poskytne jistotu za splnění této výše uvedené povinnosti.

4.3.4 Změny v subjektech práva stavby

Změna v osobě vlastníka pozemku a v osobě stavebníka je **předpokládána** jak v českém, tak ve francouzském právu výslovně zákonem. Je řešena jako převoditelnost, resp. zděditelnost práva stavby, a to v ustanovení § 1252 odst. 1 OZ (převoditelnost institutu práva stavby), resp. v ustanovení § 1253 OZ (přechod oprávnění na dědice). Francouzský CCH upravuje převoditelnost v ustanovení článku 253-3 věta třetí, možnost přechodu oprávnění na dědice ustanovení CCH sice výslovně neupravuje, avšak praxe s ní pracuje⁵⁴⁵. V obou právních řádech jsou převoditelnost oprávnění i přechod na dědice pojmovými znaky institutu práva stavby (*bail à construction*), a proto se jim budu věnovat v samostatných oddílech 4.9.1 a 4.9.4 této práce.

Podle stávající právní úpravy nic nebrání tomu, aby došlo také ke změně v osobě zástavního věřitele; k této změně „možného“ subjektu by opět došlo z vůle stavebníka a byla by podmíněna souhlasem obou zástavních věřitelů, jak původního, tak nového. S ohledem na ustanovení § 1252 OZ by byl podmínkou k této změně rovněž souhlas vlastníka pozemku, resp., souhlas osob, jejichž práva by byla v okamžiku změny zástavního věřitele zapsána ve veřejném rejstříku (katastru nemovitostí) za předmětným právem stavby.

4.3.5 Shrnutí

Základními subjekty práva stavby jsou stavebník a vlastník pozemku. Osoby stavebníka ani vlastníka pozemku nejsou v současných právních úpravách ČR a Francie nijak limitovány, mohou jimi tedy bez omezení být jak fyzické, tak právnické osoby, a to jak osoby soukromého, tak veřejného práva, vzniklé podle domácího i zahraničního práva. S ohledem na povahu práva stavby znamená zřízení institutu k zatíženému

⁵⁴⁵ SICOT Pierre, *Régime juridique et fiscal du bail à construction (Loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 ART L. 251-1 à L. 251-9 et R. 251-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation)*, Toulon, Maison de l'Habitat, 5 rue Racine: L'ADIL communiqué (Agence Départementale d'Information sur le Logement), ze dne 4. 5. 2006

pozemku významný zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se na dočasnou dobu vzdává neomezené možnosti pozemek užívat a požívat, za což jsou mu kompenzaci finanční prostředky získané z úplaty za právo stavby, a to jednorázově anebo opakovaně. Zůstává mu zachována podstata vlastnického práva a současně nabývá oprávnění k budoucímu zisku ve formě navýšení hodnoty pozemku, na kterém byla realizována stavba, a nabytí vlastnického práva ke stavbám vybudovaným v průběhu doby trvání práva stavby. Stavebník je naproti tomu zatížen celou řadou povinností, zejména povinností vybudovat stavbu a udržovat ji v dobrém technickém stavu po celou dobu trvání práva stavby, a konečně k hrazení úplaty sjednané za zřízení práva stavby. Stavebníkovi to umožňuje nejen rozložit náklady nezbytné na realizaci stavby do relativně dlouhého časového období, ale i využít možných úvěrů na tuto realizaci (a zapojit tak do institutu práva stavby i další – „možný“ – subjekt, banku) a dosáhnout tak zamýšleného hospodářského účelu za užití relativně mála vlastních finančních prostředků.

4.4 Objekt práva stavby

Objektem – předmětem práva stavby je jednak **pozemek**, který je tímto věcným právem zatížený (§ 1240 odst. 1 OZ), a jednak **stavba**, jejíž existence či realizace (na povrchu či pod povrchem zatíženého pozemku) je v rámci práva stavby zákonem výslovně předpokládána (§ 1240 odst. 1 OZ), k níž zákon svěřuje oprávněné osobě vlastnické právo (§ 1250 OZ) a bez které by právo stavby jako takové nebylo naplněno, resp. by nemohlo být vykonáváno⁵⁴⁶.

S ohledem na skutečnost, že právo stavby je věcným právem (§ 1240 odst. 1 OZ) zákonem výslovně prohlášeným za nemovitou věc (§ 1242 OZ věta první), a pozemek je zákonem výslovně prohlášen za věc, a to také nemovitou (§ 498 odst. 1 OZ) a stavba je součástí práva stavby⁵⁴⁷, přičemž podléhá ustanovením o nemovitých věcech (§ 1242 OZ věta druhá), sluší se – dle mého názoru – zabývat se aktuální právní úpravou a legální definicí pojmu **věci v právním smyslu**, stejně jako pojmů součást věci a příslušenství věci. Jelikož tato materie by sama o sobě mohla být předmětem poměrně rozsáhlé kvalifikační práce, omezím se zde pouze na nezbytně nutný rozsah dané problematiky.

⁵⁴⁶ BOHUSLAV Josef V., HARTMANN Antonín, opus cit. sub 451, str. 149

⁵⁴⁷ Dle úprav dřívějších, zejména dle Zákona o stavebním právu a Zákona o právu stavby, byla jejím příslušenstvím

4.4.1 Věc v právním smyslu, součást a příslušenství věci

S předmětem jakéhokoli věcného subjektivního práva (oprávnění) se bezprostředně pojí pojem věci v právním smyslu. Ve vztahu k definici věci v právním smyslu rozeznává právní doktrína dvě základní teorie: **tzv. úzké pojetí**, které za věci v právním smyslu považuje výhradně věci hmotné⁵⁴⁸ (*res corporalis*⁵⁴⁹; činí tak např. právní řád německý či polský), a **tzv. široké pojetí**, dle něhož jsou věcmi v právním smyslu jak věci hmotné, tak věci nehmotné, tj. např. práva, jejichž povaha to umožňuje (která lze trvale či opětovně vykonávat), pohledávky, práva autorská, aj.; k tomuto pojetí věci se přiklání kupř. právní úprava ve francouzském CC či rakouském ABGB⁵⁵⁰ (pojmy hmotná a nehmotná věc OZ definuje v ustanovení § 496).

OZ se přiklonil k **širokému pojetí věci v právním smyslu** (definice samotného pojmu věc je obsažena v ustanovení § 489 OZ), tedy rozdílně od předchozí úpravy v OZ 1964, pojímá věc obdobně široce jako ABGB či prvorepublikový československý Obecný zákoník občanský (dále jen „**OZO**“). Výjimku tvoří právní povaha zvířete, která v dosavadních předpisech nebyla řešena (OZ 1964 ani zákoníky dřívější neobsahovaly výslovné ustanovení) a do jejíž nové úpravy se promítnul nejen vývoj právní úpravy reprezentovaný zejména mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána, ale i vývoj společnosti a rozvoj společenských věd za uplynulých 100 let (odlišnost zvířete jako smysly nadaného tvora od věci a jeho význam a hodnota). Toto široké pojetí přitom v českém prostředí bylo opuštěno již přijetím OZ 1950. S ohledem na výše uvedené je tedy dle aktuální právní úpravy třeba – odlišně od úpravy předchozí – považovat za předmět vlastnického práva nejen věci mající hmotnou podstatu, ale i věci bez hmotné podstaty. To má význam zejména u práv (ve smyslu subjektivních oprávnění), jakým je bezesporu i předmět zkoumání v této práci – právo stavby. Proto lze právo stavby ve vztahu ke stavebníkovi označit rovněž za předmět jeho vlastnického práva. Je asi nadbytečné zdůrazňovat hmotnou povahu pozemku jakožto předmětu vlastnického práva jeho vlastníka.

Netřeba zastírat, že široké pojetí věci bylo kritizováno již v době účinnosti ABGB, a to jak právní praxí, tak právní teorií (např. Unger, Randa, aj.), neboť se zdálo

⁵⁴⁸ Např. RANDA Antonín: opus cit. sub 50, str. 1, resp. 10

⁵⁴⁹ RANDA Antonín: opus cit. sub 50, str. 1, resp. 10

⁵⁵⁰ Nutno podotknout, že někteří autoři zdůrazňovali, že ve skutečnosti bylo tiše přijímáno, že předmětem vlastnického práva dle ABGB mohly být výhradně věci hmotné – např. RANDA Antonín, opus cit. sub 50, str. 1–2, podle kterého je vlastnictví „*úplná čili nejsvrchovanější právní moc nad věcí hmotnou nebo správněji řečeno: pojmová právní možnost přímého a neobmezeného nakládání věcí hmotnou.*“

komplikovaným jak užití praktické, tak zdůvodnění teoretické. Přesto se někteří autoři přikláněli k tomu, že je nutno respektovat zákonodárce vůli, tj. zákonný text. Proto nepřekvapuje, že i při přípravě nového českého občanskoprávního kodexu se k navrhovanému pojetí věci objevovaly oba názory a obojí pojetí věci (úzké i široké) mělo své zastánce i odpůrce. Nejinak tomu je dnes, kdy je OZ již účinným právním předpisem. Každopádně pouze budoucí právní praxe poskytne odpověď na otázku, zda přijetí tohoto konceptu věci bylo správné či spíše nikoli.

Otázkou podle mého názoru totiž zůstává, do jaké míry je zákonodárcem zvolené řešení praktické, resp. opodstatněné. Je pravdou, že zákonodárci nejsou kladeny překážky v tom, co nazve předmětem vlastnického práva, může jím být v podstatě cokoli; měřítkem a cílem právní úpravy by ale vždy mělo být především hledisko možnosti aplikace přijatých předpisů v reálném životě, příp. rovněž hledisko (kromě v České republice stále, a pravděpodobně odůvodněně, kritizované) vymahatelnosti práva. Autoři nové kodifikace odůvodňují opodstatněnost změny v pojetí věci v právním smyslu, tj. předmětu vlastnického práva, poměrně podrobně v důvodové zprávě (proto nepovažuji za nezbytné ji v této práci opakovat), zdá se mi však nezbytným alespoň si položit otázku, zda bude možné a účelné na takto zákonem vymezený předmět vlastnického práva vždy a za všech okolností, tj. bez ohledu na předmět, důsledně aplikovat naprosto totožné právní jednání (smlouva, podání žaloby, obrana proti porušení práva, apod.). Je podstata vlastnictví k hmotným a nehmotným věcem skutečně naprosto totožná, je vlastnictví práva (např. autorského) či pohledávky (oprávnění věřitele na plnění od dlužníka) nebo cenného papíru (např. akcie) nabýváno stejně jako vlastnické právo k hmotné věci (např. ke knize, botám, pozemku)? Nebude např. žaloba na vydání pohledávky (příklad uvedený v důvodové zprávě) či akcie nakonec pouze žalobou na vydání dokumentu, listiny, smlouvy aj., tj. hmotného předmětu, z něhož daná pohledávka či podíl akcionáře na majetku konkrétní obchodní společnosti vyplývá? Zatím se lze pouze domnívat, jaká bude skutečná právní praxe, odpovědi na uvedené otázky přinese až praktická právní budoucnost, jeví se však nezbytným položit si zásadní otázku, zda se nebude v konečném důsledku jednat o zavedení jakési modifikace či moderní varianty kategorizace vlastnictví z důvodu rozdílnosti jeho předmětů?⁵⁵¹

Součást věci definuje OZ v ustanovení § 505, a to jako „*vše, co k věci podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“ Jak uvádí

⁵⁵¹ DVOŘÁK Jan, SRBOVÁ Alena, opus cit. sub 207, str. 63 – 64

komentář k OZ⁵⁵², je součástí věci definována v podstatě totožně jako v předchozí zákonné úpravě v OZ 1964, avšak obsah součásti věci je třeba posuzovat zásadně odlišně: navazující ustanovení OZ totiž představují významnou diskontinuitu s dosavadním pojetím institutu součásti věci, neboť jej rozšiřují nebo zužují, resp. zpřesňují⁵⁵³. K naplnění legální definice součásti věci je nezbytné naplnění předpokladu, že součást věci musí náležet k věci samotné, a to podle její povahy, a současně že oddělením součásti věci nesmí dojít ke znehodnocení věci jako takové.

Ve vztahu k tématu této práce jde zejména o odlišné pojetí stavby jako součásti pozemku, jinými slovy o naplnění superficiální zásady (zásada sama je zakotvena v ustanovení § 506 odst. 1 a § 507 OZ). Výjimku z této zásady představují mimo jiné stavby, jejichž vlastníkem byla ke dni nabytí účinnosti OZ osoba odlišná od vlastníka pozemku, na kterém jsou stavby vybudovány (úprava vlastnických vztahů v takovém případě je obsažena v přechodných ustanoveních OZ, a to v ustanovení § 3055 odst. 1). Obdobně to platí i v případě, že stavba je ve spoluvlastnictví několika podílových vlastníků, z nichž pouze některý je vlastníkem, resp. někteří jsou vlastníky pozemku (§ 3055 odst. 1 *in fine* OZ). Taková stavba je samostatnou nemovitou věcí, nikoli součástí pozemku. Ani stavby, které budou na pozemku ve vlastnictví odlišné osoby postaveny po 1. lednu 2014 (tj. po dni účinnosti OZ), ale k jejichž výstavbě byl stavebníkovi zřízen právní titul (smlouva nebo věcné právo) již před nabytím účinnosti OZ, se nestanou součástí předmětného pozemku (§ 3055 odst. 2 OZ). Za užití *argumentum a contrario* tedy lze dospět k závěru, že stavby, které budou vybudovány po 1. lednu 2014 na pozemku cizí osoby bez smlouvy upravující vztah vlastníka pozemku a stavitele (stavebníka), resp. bez toho, že by vlastníkem pozemku bylo ve prospěch stavitele (stavebníka) zřízeno věcné právo opravňující ho stavbu na cizím pozemku provést, se stanou součástí pozemku a jako takové budou předmětem vlastnického práva vlastníka pozemku, a to jako důsledek superficiální zásady (nabytí vlastnického práva přírůstkem).

V případě **příslušenství věci** doktrína tradičně rozlišuje mezi subjektivním a objektivním přístupem: subjektivní klade důraz na vůli vlastníka, tj. vůle vlastníka hlavní věci je rozhodujícím kritériem pro posouzení, zda je daná věc příslušenstvím této hlavní věci, tedy zda vlastník hlavní věci považuje určitou věc za její příslušenství či

⁵⁵² KINDL Tomáš, *Komentář k ustanovením § 503 až 513 OZ – Součást věci a příslušenství věci*, in: ŠVESTKA Jiří, DVORÁK Jan, FIALA Josef a kol., *Občanský zákoník, Komentář, Svazek 1.*, Wolters Kluwer, a.s., Praha, 2014, ISBN 978-7478-370-8, str. 1189

⁵⁵³ KINDL Tomáš, *opus cit.* sub 552, str. 1189

nikoli; naproti tomu v případě objektivního přístupu převládá hospodářská využitelnost příslušenství, tj. jeho užívání v rámci hospodářského využití věci hlavní. Subjektivní hledisko převládlo v českém právu sice až po přijetí OZ 1950⁵⁵⁴ (§ 27 představoval v podstatě recepci analogického ustanovení § 93 BGB), avšak – jak uvádí např. prof. Eliáš – bylo kladně vnímáno a pozitivně hodnoceno již dávno předtím, v době platnosti ABGB⁵⁵⁵, který však „shodně s *Code civil* prohlašuje za příslušenství pozemku a nemovité jmění stromy, trávu, dříví, obilí, píci atd., a podle vzoru čl. 522 CC finguje vlastnost nemovité věci, jde-li např. o dobytek a inventář přiřazený k nemovitému statku a nezbytný k provozování hospodářství“⁵⁵⁶. Příslušenství věci je v OZ upraveno v ustanovení § 510 OZ a je jím „vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení.“, přičemž vedlejší věc jí nepřestane být ani v případě jejího dočasného odloučení od věci hlavní (§ 510 OZ věta druhá). OZ tedy evidentně převzal objektivní přístup. Zákon současně stanoví vyvratitelnou právní domněnku, že právní jednání, stejně jako práva a povinnosti, které se týkají hlavní věci, se týkají i jejího příslušenství (§ 510 odst. 2 OZ). V případě stavby, která je součástí pozemku (naplňuje tedy superficiální zásadu), jsou „vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku“, a to pokud jejich účelem je jejich trvalé užívání se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu (§ 512 OZ).

Francouzský CC chápe příslušenství (fr. *accessoire*) výrazně odlišně než české či středoevropské právo, resp. jeho doktrína. Zejména je to patrné u příslušenství nemovitostí – pozemků, které francouzské právo chápe jako nemovitosti (fr. *immeuble par destination* – „nemovitost dle určení“ či lépe „nemovitost určením“; viz ustanovení článku 524 CC)⁵⁵⁷.

4.4.2 Pozemek

Zjednodušeně řečeno, pozemek je podstatou práva stavby v tom smyslu, že bez pozemku není práva stavby. Platí to bez jakékoli pochybnosti jak v českém právním

⁵⁵⁴ ELIÁŠ Karel, *Součást věci a příslušenství věci*, Ad Notam č. 4, 2007, 13. ročník, 21. srpna 2007, str. 104

⁵⁵⁵ Např. Josef Unger v pojednání *System des Österreichischen allgemeinen Privatrechts*, 1. díl, 1. vydání, Leipzig: Breitkopf u. Härtel, 1856, str. 420 a násl. (převzato z: ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 554, str. 103)

⁵⁵⁶ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 554, str. 103

⁵⁵⁷ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 554, str. 103 (fr. *Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination.*)

prostředí, tak ve francouzském. Svoji podstatou je právě pozemek **naprosto určujícím pro právo stavby**, neboť faktem, že je k němu zřízeno právo stavby, nabývá na zcela odlišném, zvyšujícím se, významu. Je tomu tak proto, že stavebník neužívá – a z podstaty práva stavby to ani není účelem institutu – pozemek ve stavu, v němž jej od vlastníka převezme či převzal; naopak převzatý pozemek zhodnotí vybudováním stavby na něm a tím současně splní svoji – dle francouzské úpravy explicitní, dle české úpravy spíše implicitní – povinnost zastavět jej stavbou.

Český zákon definuje nemovité a movité věci v ustanovení § 498 OZ. Definice je zásadně odlišná od definice obsažené v předchozím OZ 1964, a to zejména v tom, že nemovitou věcí je nadále (totožně s ustanovením § 120 odst. 2 OZ 1964) výhradně pozemek. Ostatní nemovité věci, jak jsou definovány v tomto zákonném ustanovení, jsou upraveny odlišně než v předchozím zákonném předpisu.

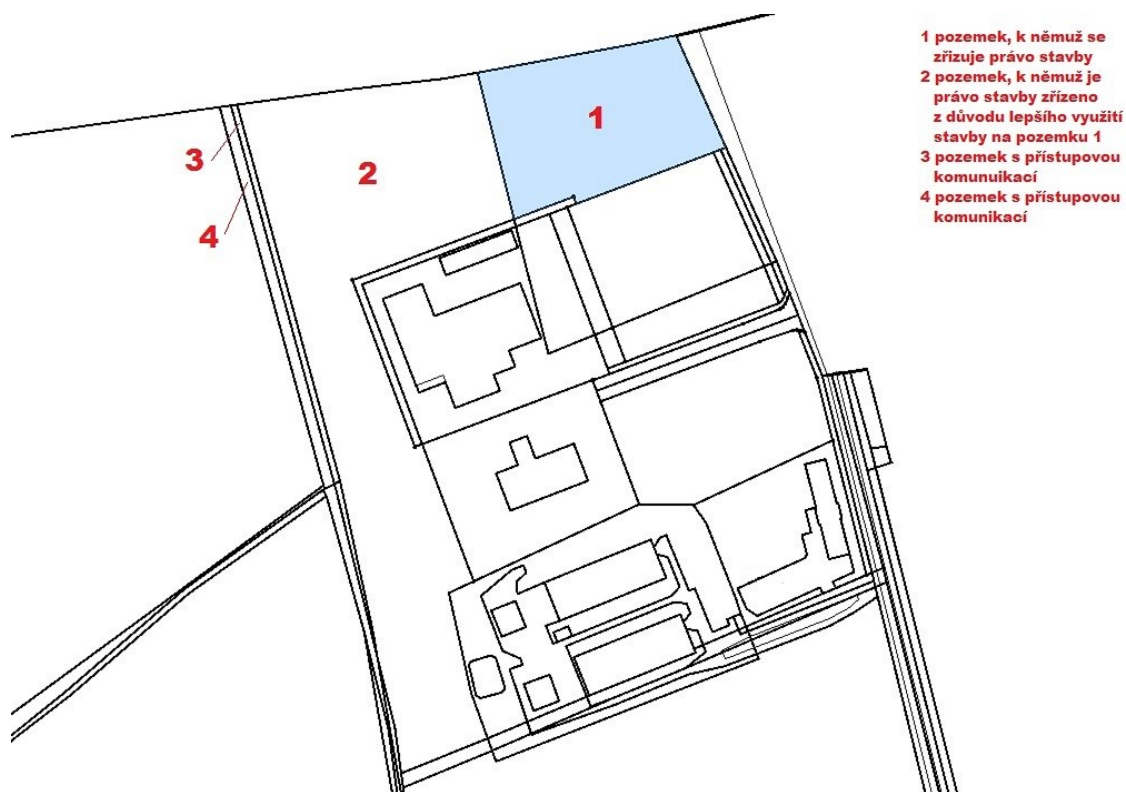
V nejobecnější rovině řečeno, objektem práva stavby jsou či mohou být pozemky v soukromém, státním i obecném vlastnictví, stejně jako pozemek v podílovém spoluvlastnictví.

Právo stavby jako věcné oprávnění stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku již postavenou či dosud nevybudovanou stavbu (§ 1240 odst. 1 OZ) může být dle české právní úpravy zřízeno nejen k pozemku, na kterém bude (resp. je) vybudována stavba, tj. který je nezbytný k samotné realizaci (zamýšlené) stavby, ale rovněž k pozemku dalšímu, který bude sloužit lepšímu užívání takové stavby (§ 1240 odst. 2 OZ). Takovými pozemky mohou i pozemky, které samy o sobě neslouží k realizaci stavby, resp. podle druhu ani k zástavbě určené nejsou (např. zahrada). Co lze zahrnout pod pojem „lepší užívání stavby“ však zákon nespecifikuje, a proto bude muset být obsah tohoto (zákonem nedefinovaného) neurčitého právního pojmu naplněn s největší pravděpodobností až judikatorně. Obecně si lze představit situaci, kdy bude konkrétní pozemek sloužit jako přístupová komunikace k pozemku, k němuž je právo stavby zřizováno, přičemž k pozemku, na kterém je vybudována přístupová cesta právo stavby zřízeno původně být nemělo, ale s ohledem na místní poměry není možné přístup zajistit jinak, a proto se právo stavby zřídí i k tomuto přístupovému pozemku.

K této problematice se vyjadřoval již Hartmann, když uváděl, že *„není však třeba, aby na všech parcelách byla skutečně zřízena stavba, jen když parcely, které nemají být zastaveny, jsou pro stavbu prospěšné, jinak by (...) nemohly být předmětem zavazení stavebním právem.“*⁵⁵⁸

⁵⁵⁸ BOHUSLAV Josef V., HARTMANN Antonín, opus cit. sub 451, str. 148

Situace na místě by mohla vypadat například takto:



Obrázek č. 2 – Schéma situace, ve které je možné zřídit právo stavby z důvodu lepšího využití stavby

(zdroj: vlastní autorky s využitím internetového portálu

Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního www.cuzk.cz)

Není však možné zřídit právo stavby k pozemku, který je zatížený jiným **právem odporujícím účelu stavby**, neboť v takovém případě se jedná o absolutní překážku vzniku práva stavby (§ 1241 OZ). Takovým právem může být zejména:

- (i) zákonné právo nezbytné cesty podle ustanovení § 1029 a násl. OZ, jehož výkon by byl zřízením práva stavby nebo vybudováním stavby samotné znemožněn⁵⁵⁹;
- (ii) tzv. negativní služebnost neboli služebnost spočívající ve zdržení se realizace stavby na předmětném pozemku⁵⁶⁰;
- (iii) tzv. pozitivní služebnost, tj. služebnost inženýrské sítě zřízená podle ustanovení § 1267 a 1268 OZ⁵⁶¹;

⁵⁵⁹ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 274, obdobně i DVOŘÁK Jan, SRBOVÁ Alena, opus cit. sub 207, str. 686, resp. HANDRLICA Jakub, in: Spáčil J. a kol., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474), Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2013 (1276 s), ISBN 978-80-7400-499-5, str. 895

⁵⁶⁰ HANDRLICA Jakub, opus cit. sub 559, str. 895

⁵⁶¹ DVOŘÁK Jan, SRBOVÁ Alena, opus cit. sub 207, str. 686

- (iv) stavební uzávěra⁵⁶² zřízená územním opatřením (rozhodnutím) o stavební uzávěře vydaným v souladu s ustanovením § 97 a násl. Stavebního zákona;
- (v) jakékoli právo odpovídající věcnému břemeni vzniklé ze zákona (tedy nezapsané v katastru nemovitostí, např. oprávnění ke zřízení a provozu inženýrské sítě podle veřejnoprávních předpisů)⁵⁶³; a
- (vi) existence ochranného či bezpečnostního pásma podle zvláštních zákonů, vylučují-li z nich vyplývající omezení realizaci stavby, resp. výkon práva stavby⁵⁶⁴.

Francouzská úprava obecně neomezuje pozemky, k nimž je možné *bail à construction* (právo stavby), rovněž jako věcné oprávnění superficiální povahy (fr. *droit réel de nature superficiare*), zřídit⁵⁶⁵. Přesto odborná francouzská literatura doporučuje věnovat pozemku určenému ke zřízení práva stavby mimořádnou pozornost, a to zejména ve vztahu k jeho zastavitelnosti. Závazek stavebníka postavit stavbu je totiž základní podmínkou francouzského *bail à construction* (viz dále), resp. pojmovým znakem smlouvy o jeho zřízení⁵⁶⁶, a proto je zřejmé, že jakýkoli nedostatek, který by se ve vztahu k pozemku následně projevil, by mohl zmařit nejen veškeré stavebníkové snažení, ale i účel samotné smlouvy. Současně je však třeba respektovat, že rozhodnutí, k jakému pozemku bude právo stavby zřízeno, je výhradně na jeho vlastníkovi – vlastník musí posoudit, zda ke konkrétnímu pozemku je či není možné právo stavby zřídit. Například veřejná právnická osoba musí vzít v úvahu především ustanovení CGPPP (francouzského Obecného zákoníku o majetku veřejných osob účinného ode dne 1. 7. 2006), který zapovídá zřízení *bail à construction* k pozemkům náležejícím do tzv. „*domaine public*“, neboli souboru veřejného majetku⁵⁶⁷. S ohledem na skutečnost,

⁵⁶² DVOŘÁK Jan, SRBOVÁ Alena, opus cit. sub 207, str. 686

⁵⁶³ HANDRLICA Jakub, opus cit. sub 559, str. 895

⁵⁶⁴ Odborná literatura uvádí zejména předpisy vztahující se k výrobě, rozvodům či spotřebě elektřiny, plynu, tepla apod. [např. zákony č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrisační zákon), č. 67/1960 Sb., o výrobě, rozvodu a využití topných plynů (plynárenský zákon), č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích nebo č. 89/1987 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě tepla, všechny ve znění pozdějších předpisů] – viz HANDRLICA Jakub, opus cit. sub 559, str. 895

⁵⁶⁵ SAINT-ALARY Roger, SAINT-ALARY-HOUIN Corinne, opus cit. sub 536, str. 23

⁵⁶⁶ TIXIER Jean-Luc, opus cit. sub 15, str. 105; obdobně TGI Arras, 20 avr. 1988, Gaz. Pal. ze dne 4. února 1989, note J. Lachaud (JCP G 1989, II, 21269, note L. Cadiet)

⁵⁶⁷ *Domaine public* je pojmem francouzského veřejného práva; jeho předmětem je soubor majetku (nemovitého i movitého) náležející státu, obcím a veřejným institucím, který je užíván pro veřejné účely; zařazení do tohoto souboru majetku vyplývá buď ze skutečnosti, že věc je určena pro přímé veřejné použití (např. silnice, parky apod.) anebo proto, že věc je prostředkem poskytování veřejných služeb (je-li předmětem základního plnění úkolů veřejné služby; např. budova univerzity, soudu, aj.) – viz článek L. 2111-1 CGPPP; „*domaine public*“ je členěn do několika kategorií: tzv.

že ve Francii není zcela výjimečné zřízení práva stavby obcemi (nejčastěji k zajištění bytových potřeb, resp. v oblasti nazývané HLM), je toto posouzení nadmíru důležité, neboť zřízení práva stavby k takto definovanému veřejnému pozemku by bylo s největší pravděpodobností posouzeno jako absolutně neplatné.

Zastavitelnost pozemku, k němuž je právo stavby zřízeno, je předmětem posouzení zejména v okamžiku vyjednávání mezi vlastníkem pozemku a možným budoucím stavebníkem, při přípravě smlouvy o zřízení práva stavby a při sjednání výše úplaty za jeho zřízení. Do jednání o výši úplaty se zajisté promítají i budoucí náklady nezbytné na vybudování stavby, neboť absence posouzení těchto možností by v budoucnu mohla vést k (až neúměrnému) navýšení finančních prostředků nezbytných ke splnění povinnosti stavebníka realizovat na pozemku stavbu či stavby, které již zpětně nebude možné zohlednit ve smlouvě a jí stanovených podmínkách (např. úplatě). Proto je dle mého názoru jednou ze zásadních otázek právě budoucí zastavitelnost pozemku a je třeba ji zkoumat již před uzavřením smlouvy, jíž bude právo stavby zřízeno.

V českém prostředí je možné volit například **tzv. due diligence pozemku** (zejména právní) z hlediska zastavitelnosti, tedy prověřit veškerou dostupnou dokumentaci týkající se pozemku, jako příklad lze uvést dostupnost cenové mapy v předmětné lokalitě (takovou informaci by měla poskytnout příslušná obec) či prověření existujícího územního plánu a jím stanovených parametrů pro možnou realizaci stavby zejména s ohledem na druh stavby, resp. její účel (bydlení, obchody, smíšený charakter, výroba, apod.). Dále by bylo třeba zkoumat, zda je pro dané místo zpracovaný regulační plán (dle ustanovení § 61 a násl. Stavebního zákona), neboť poté by bylo možné přistoupit přímo k žádosti o stavební povolení k realizaci stavby, tj. nemuselo by být žádáno o územní rozhodnutí (dle ustanovení § 76 a násl. Stavebního zákona).

Francouzské právní prostředí kromě stavebního povolení zná **tzv. certifikáty** (osvědčení), které potenciálnímu stavebníkovi předem naznačí, zda je možné na předmětném pozemku uvažovat o stavební činnosti, resp. zda je možno realizovat na

domaine public maritime, domaine public fluvial (článek L. 2111-7 a L. 2111-8 CGPPP vyjmenovávají splavné vodní cest a řeky či jezera, např. řeka Seina, předpis se vztahuje se i na francouzské zámořské departementy), *domaine public aérien, sous-sol* a konečně *domaine public artificiel* (sem náleží zejména ulice a silnice – *domaine public routier*, a dále i majetek obcí a jiných územních celků (*collectivités territoriales*) sestávající například z veřejných kašen, upravených veřejných promenád, nábožensky významných míst existujících před odluhou církve od státu v roce 1905 a jejichž vlastnictví bylo obcím a státu přiřknuto zákonem ze dne 17. dubna 1906 a vyhláškou ze 4. července 1912 (mimo jiné např. veřejná tržiště, hřbitovy, opevnění, zámky – kupř. Chambord) (http://fr.wikipedia.org/wiki/Domaine_public_en_droit_public_fran%C3%A7ais)

něm určitou stavbu. Jde zejména o certifikát pro rozdělení užívání pozemku pro výstavbu podle ustanovení R. 315-54 Zákoníku o urbanismu (fr. *Code de l'urbanisme*), který byl původně doprovázen dokumentem o zaměření pozemku (fr. *d'arpentage*), od 1. dubna 2001 je dokument o zaměření nahrazen jednoduchým prohlášením na místní radnici (článek 7 al. 2 *in fine* ze 4. ledna 1955 o reformě *publicité foncière*). Podat žádost o vystavení certifikátu podle Zákoníku o urbanismu není povinné, ale zdá se být nezbytným v případech, kdy při sjednávání práva stavby (*bail à construction*), tj. před uzavřením smlouvy, již je toto oprávnění zřízeno, není k dispozici stavební povolení. Výhradně tento certifikát totiž budoucímu stavebníkovi umožní získat vědomost o skutečných podmínkách zastavitelnosti předmětného pozemku, potřebných záborech či případných administrativních (správních) služebnostech, které zatěžují místo, kde stavebník chce provádět stavební činnost – jedná se buď o běžný urbanistický certifikát (fr. *certificat d'urbanisme « ordinaire »*) anebo – v případě záměru realizovat konkrétní stavbu – o detailní urbanistický certifikát (fr. *certificat d'urbanisme « détaillé »*) vystavený v případech, že je v písemné žádosti o jeho vydání specifikován nejen konkrétní pozemek, ale relativně detailně i zamýšlená stavba.

Hranice rozsahu práva stavby ve smyslu ustanovení § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) bude od sebe oddělovat pozemky vlastnický náležející totožnému vlastníkovi, z nichž pouze jeden či některé jsou zatížené právem stavby a druhý, resp. ostatní nikoli. Možnost zřízení několika práv stavby k totožnému pozemku časově za sebou, podle mě není ničím omezena, neboť vlastníka pozemku nelze omezit v rozhodnutí, jak s pozemkem v budoucnu naloží, a proto uzavře-li např. budoucí smlouvu o tom, že po vypršení existujícího práva stavby, uzavře se svým smluvním partnerem z budoucí smlouvy novou smlouvu o zřízení práva stavby, nic by tomu nemělo bránit. Výjimku by snad mohla tvořit podstatná změna poměrů (*rebus sic stantibus*), která by vlastníkovi pozemku nebo stavebníkovi znemožnila zamýšlenou smlouvu uzavřít (dle mého názoru bude vše záviset především na tom, jak dlouhou dobu před vypršením existujícího práva stavby by smluvní strany budoucí smlouvu uzavřely; zda by se nejednalo o závazek či povinnost převyšující dobu života jedné ze stran a tedy se v konečném důsledku jednalo o omezení vlastnického práva budoucího vlastníka – dědice). Naproti tomu tzv. konkurence, tj. existence několika práv stavby k jednomu pozemku současně se mi jeví z podstaty institutu jako nemožná, což tvrdil také již výše zmíněný Hartmann⁵⁶⁸.

⁵⁶⁸ BOHUSLAV Josef V., HARTMANN Antonín, opus cit. sub 451, str. 148

4.4.3 Stavba v občanskoprávním smyslu

S ohledem na povahu práva stavby, není možné pro účely této práce pracovat s pojmem „stavba“ ve smyslu veřejnoprávním, ale výhradně ve smyslu soukromoprávním. Jelikož OZ pojem nedefinuje (nečinil tak ani OZ 1964), je třeba pro účel definice pojmu užít judikaturu českých soudů⁵⁶⁹, přičemž nic nebrání tomu, aby pro tyto účely byla užita judikatura pocházející z doby před účinností OZ, tj. z doby účinnosti OZ 1964.

Podle Nejvyššího soudu ČR se rozumí **stavbou v občanskoprávním smyslu** „výsledek stavební činnosti, tak jak ji chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů včetně práva vlastnického (nikoli tedy součást jiné věci). Stavba jako věc v právním smyslu je přitom věcí nemovitou nebo věcí movitou.“⁵⁷⁰ Poněkud odlišný výklad uvádí rovněž Nejvyšší soud, když uvádí, že „(...) pokud občanskoprávní předpisy (např. 135c ObčZ) používají pojem „stavba“, nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů [zejména zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a prováděcí předpisy]. Stavební předpisy chápou pojem „stavba“ dynamicky, tedy jako činnost, popřípadě soubor činností, směřujících k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Naopak pro účely občanského práva je pojem „stavba“ nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů.“⁵⁷¹ Obdobně se ke stavbě v soukromoprávním smyslu vyjádřil Nejvyšší soud i dne 26. 8. 2003, kdy uvedl, že „pro oblast občanského práva nelze použít vymezení stavby provedené ve stavebním zákoně, podle kterého za stavbu se považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání.“ Podle soudu tak nelze postupovat proto, že některé stavby, k jejichž provedení je třeba stavebního povolení, příp. ohlášení stavebnímu úřadu podle Stavebního zákona, netvoří věc v občanskoprávním smyslu.

Pokusím-li se vypracovat jakýsi průnik všemi shora uvedenými rozhodnutími Nejvyššího soudu ČR ve věci stavby v občanskoprávním smyslu, docházím k těmto

⁵⁶⁹ BALÁK František, DES Zdeněk, SPÁČIL Jiří, *K pojmu „stavba“ z hlediska občanskoprávního v judikatuře posledních let*, Soudní rozhledy, 1998, číslo 12, str. 313

⁵⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 111/98

⁵⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 1305/96

sedmi základním parametřům, podle nichž je nezbytné stavbu v rámci občanského práva posuzovat:

- (i) výsledek stavební činnosti;
- (ii) nikoli činnost samotná nebo jejich soubor (chápáno dynamicky);
- (iii) výsledkem činnosti věc v právním smyslu (chápáno staticky), tj. způsobilý předmět občanskoprávních vztahů;
- (iv) výsledkem činnosti nikoli součást jiné věci;
- (v) činnost musí odpovídat smyslu, jak ho chápe Stavební zákon a jeho prováděcí předpisy;
- (vi) výsledkem věc nemovitá nebo movitá;
- (vii) nikoli jakékoli stavební dílo bez zřetele na jeho stavebně technické provedení, účel a dobu trvání.

4.4.4 Stavba jako součást práva stavby

V případě českého práva stavby, k němuž o stavbě zákon uvádí, že je součástí práva stavby, bude tedy s ohledem na výše uvedené pravděpodobně nezbytné odchýlit se od dosavadní judikatury ve věci pojmu „stavba v občanskoprávním smyslu“: je-li v judikatuře Nejvyššího soudu ČR dlouhodobě zastáván názor, že „stavbou“ v občanskoprávním smyslu je (dle OZ 1964) třeba rozumět (statický) výsledek stavební činnosti, byla-li jejím výsledkem věc v právním smyslu, tedy způsobilý a samostatný předmět občanskoprávních vztahů, **nikoli součást jiné věci**⁵⁷², přičemž taková stavba nesměla být součástí pozemku nebo jiné stavby, pak v případě práva stavby toto nebude platit. Podstatou práva stavby dle OZ totiž je, že **stavba** postavená na pozemku, k němuž bylo zřízeno právo stavby, **je součástí práva stavby** jako věci nemovité, tj. je součástí jiné věci, nikoli však pozemku či jiné stavby. Z podstaty práva stavby tedy

⁵⁷² Např. i rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1118/2005 ze dne 28. 2. 2006 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 539/2001, ze dne 30. 9. 2002; na rozdíl od pojmu stavby ve smyslu veřejnoprávním, zejména dle Stavebního zákona, podle kterého stavbou „*se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.*“ (§ 2 odst. 3 Stavebního zákona), dále výrobek plnící funkci stavby, příp. dle okolností i část stavby nebo změna dokončené stavby (změnou je nástavba, tj. navýšení původní stavby, přístavba, tj. půdorysné rozšíření stávající stavby provozně s ní propojené a stavební úprava zachovávající vnější půdorysné i výškové ohraničení původní stavby a zateplení pláště stavby; § 2 odst. 4 a 5 Stavebního zákona); zjednodušeně řečeno stavbou podle stavebního zákona je dynamický proces realizace stavebních prací, jejichž výsledkem je stavba (ve statickém smyslu slova, tj. v občanskoprávním smyslu)

plyne, že **stavba vyhovující právu stavby není, resp. nemůže být samostatnou věcí v právním smyslu.**

Součástí práva stavby pak bude pouze taková stavba, která bude tomuto oprávnění – slovy zákona – vyhovovat. Co tímto výrazem zákonodárce sledoval? Ačkoli OZ užívá pojem „stavba vyhovující právu stavby“ na dvou místech (ustanovení § 1242 a § 1250 OZ), nijak ho nedefinuje. Starší (předválečná) literatura se k pojmu nevyjadřovala, resp. nekomentovala jej, neboť Zákon o stavebním právu s pojmem nepracoval. Zákon o právu stavby sice pojem obsahoval (§ 11 obdobného znění jako dnešní § 1250 OZ), přesto odborná literatura k pojmu mlčí (doba účinnosti zákona – 1947 až 1950 – napovídá, že počet rozhodnutí soudů týkající se této věci ani nemohl být rozsáhlý). S ohledem na důležitost oblasti úpravy obsažené v ustanoveních § 1242 a § 1250 OZ (stavba jako součást práva stavby, resp. vlastnictví stavebníka ke stavbě) se jeví nezbytným, aby se pojmu dostalo alespoň základního, rámcového vymezení⁵⁷³.

Pojem „stavba vyhovující právu stavby“ je pro účely OZ třeba posuzovat výhradně z hlediska soukromoprávního (nikoli veřejnoprávního, tj. např. z hlediska Stavebního zákona, který pojem chápe dynamicky, jak bylo uvedeno výše). V daném případě za stavbu vyhovující právu stavby tedy nelze bez dalšího považovat stavbu, která vyhovuje Stavebnímu zákonu, tj. stavbu, která není tzv. černou stavbou (neboli byla vybudovaná v souladu s územním rozhodnutím, na základě pravomocného stavebního povolení a jejíž užívání je založené kolaudačním rozhodnutím nebo souhlasem). Spíše je nutno se přiklonit k názoru, že stavbou vyhovující právu stavby bude zejména **taková stavba, která bude v souladu se stavbou definovanou v titulu, jímž bylo právo stavby zřízeno** (stavbou nevyhovující právu stavby pak stavba, která bude s touto definicí či popisem v rozporu – např. bude vybudována stavba pro komerční účely, ačkoli zřizovací titul hovořil o stavbě pro účely bytové, ta se zřejmě součástí práva stavby nestane⁵⁷⁴). Proto lze jednoznačně doporučit, aby popis stavby ve zřizovacím titulu (bez ohledu na právní skutečnost, kterou je právo stavby zřízeno) byl co nejpřesnější a nejvýstižnější, aby se *pro futuro* vyloučily pochybnosti o tom, zda stavba sjednanému právu stavby skutečně vyhovuje či nikoli. Podstata souladu, resp. rozporu stavby se zřizovacím titulem pak bude spočívat buď ve splnění nebo nesplnění soukromoprávního obligačního závazku stavebníka vůči vlastníkovi pozemku (smluvní zřízení práva stavby dle ustanovení § 1243 OZ), resp. ve splnění či nesplnění povinnosti uložené subjektu práva pravomocným a vykonatelným rozhodnutím civilního soudu, tj.

⁵⁷³ DVOŘÁK Jan, SRBOVÁ Alena, opus cit. sub 207, str. 709 – 710

⁵⁷⁴ ACHOUR Gabriel, PELIKÁN Martin, opus cit. sub 318, str. 38

individuálním aktem vydaným v souladu se zákonem (zřízení práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci dle ustanovení § 1243 OZ ve spojení s ustanovením § 1145 OZ). Dle mého názoru však nic nebrání tomu, aby taková definice či popis odkazovaly i na soulad stavby s veřejným právem (např. ve smyslu umístění stavby v souladu s územním plánem a územním rozhodnutím či jejím provedením dle stavebního povolení). Např. návrh francouzské smlouvy o zřízení práva stavby⁵⁷⁵ obsahuje výslovné prohlášení vlastníka pozemku, že podle jeho znalostí a vědomostí žádný právní předpis z oblasti urbanismu (rozumějme předpis z oblasti územního plánování), resp. žádné právo třetí osoby nebrání realizaci smlouvou zamýšlené stavby⁵⁷⁶, stavebník výslovně prohlašuje, že se seznámil s obsahem tzv. „urbanistického osvědčení“⁵⁷⁷ (rozumějme např. rozhodnutí o umístění stavby) vypracovaného nebo vydaného konkrétní osobou určitého dne, měsíce a roku, které bude přílohou smlouvy, resp. smluvní strany se odvolávají na konkrétní stavební povolení týkající se předmětného pozemku, které je rovněž přiloženo ke smlouvě⁵⁷⁸.

S ohledem na rozsah možností definice stavby je třeba předpokládat, že ve věci pojmu „stavba vyhovující právu stavby“ bude třeba odlišovat, zda se právo stavby zřizuje (bez ohledu na právní skutečnost) ke stavbě již existující anebo ke stavbě, která má v budoucnu teprve vzniknout.

V případě zřízení práva stavby **k již existující stavbě** lze důvodně předpokládat, že smluvní strany, resp. soud jako orgán veřejné moci (§ 1243 OZ ve spojení s § 1145 OZ) budou, resp. budou moci být, seznámeny s konkrétní stavbou natolik důkladně, aby bylo možné ji definovat pro účely zřízení práva stavby dostatečně určitě a podrobně, a to buď přímo ve zřizovacím titulu, anebo, v případě zřízení práva stavby smlouvou, v jejích přílohách. Nabízí se zejména definice podle obecných (veřejnoprávních) identifikačních údajů stavby (číslo popisné nebo evidenční či údaj z registru územní identifikace adres a nemovitostí⁵⁷⁹), příp. podle parametrů stavby, jejího technického provedení a vybavení a dle účelu jejího využití (délka, šířka a výška stavby, počet

⁵⁷⁵ Dostupný např. z <http://www.documents.fr/contrat-de-bail-a-construction.html>

⁵⁷⁶ Fr. *Le bailleur déclare qu'à sa connaissance aucune prescription d'urbanisme ni droit d'un tiers ne s'opposent à la réalisation de l'opération de construction projetée.*

⁵⁷⁷ Fr. *le certificat d'urbanisme*

⁵⁷⁸ Fr. *Un permis de construire relatif au terrain sus désigné a été délivré par. M. (nom), le (date), par arrêté en date du (date), et portant le numéro (numéro). Copie dudit permis de construire est annexée au présent acte.*

⁵⁷⁹ Tzv. RÚIAN, jeden ze základních registrů ČR sloužící k evidenci údajů o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách, adresách, územní identifikaci a účelových územních prvcích, v gesci Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního; blíže např. <http://www.szrcr.cz/registr-uzemni-identifikace-adres-a-nemovitosti>

podlaží, typ a druh stavebních konstrukcí, použitá stavební technologie či použitý materiál, typ a materiál střechy, rozvody vody, elektřiny a kanalizace, resp. bytové, komerční či výrobní účely, apod.) anebo podle umístění stavby na pozemku (např. uvedení vzdálenosti od hranice pozemku, plotu, chodníku či jiného nezaměnitelného objektu), s ohledem na dnes již běžnou dostupnost prostřednictvím internetu není vyloučena ani definice uvedením GPS souřadnic stavby. Shora uvedené způsoby definice mohou být pro účely identifikace existující stavby samozřejmě užity buď jednotlivě anebo kumulativně.

Odůvodněně lze rovněž předpokládat, že při smluvním zřízení práva stavby budou mít obě strany zájem na tom, aby bylo již ze samotné smlouvy zřejmé, že existující stavba právu stavby vyhovuje a smlouva tak naplňuje sledovaný cíl. Proto lze doporučit (a vzhledem k dispozitivnosti úpravy to OZ umožňuje), aby strany do smlouvy zahrnuly, kromě přesné identifikace stavby (viz výše), rovněž souhlasné prohlášení obou smluvních stran o tom, že takto definovaná stavba vyhovuje právu stavby a je tedy součástí zřizovaného práva stavby (§ 1242 OZ) a stavebníkovi k ní náleží vlastnické právo (§ 1250 OZ). Dle mého názoru může být obdobné (v daném případě jednostranné) prohlášení o tom, že stavba vyhovuje právu stavby, zahrnuto i do zřizovacího titulu vyhotoveného soudem, který jako orgán veřejné moci zřizuje právo stavby ke stavbě v dobré víře, že mu tato stavba vyhovuje.

Poněkud složitější situace může nastat v případě, že právo stavby bude zřizováno **ke stavbě, která má vzniknout v budoucnu**, tj. stavbě dosud neexistující. Ani smluvní strany, ani soud jako orgán veřejné moci v tomto případě nebudou moci v okamžiku zřízení práva stavby spoléhat (a ve zřizovacím titulu odkázat) na znalost předmětné stavby. Proto bude nezbytné stavbu definovat či popsat, jak nejpodrobněji to bude možné, např. s odkazem na projektovou dokumentaci konkrétní zamýšlené stavby (což však předpokládá vynaložení určitých finančních prostředků stavebníkem již před samotným zřízením práva stavby⁵⁸⁰). Projektová dokumentace potvrzená věcně a místně příslušným stavebním úřadem by měla vyloučit i případný rozpor zamýšlené stavby s veřejným právem (zejména s předpisy územního plánování).

Absence prohlášení ve smluvním zřizovacím titulu práva stavby by mohla být příčinou následné neshody stran o tom, zda stavba právu stavby vyhovuje či nikoli, což v konečném důsledku může vést až k soudnímu sporu mezi stranami smlouvy. V takovém případě bude důkazní břemeno, že stavba právu stavby nevyhovuje, ležet na

⁵⁸⁰ Stejně jako v případě zřízení práva stavby smlouvou (oddíl 4.5.1 této práce)

straně žalobce – bude muset právně zdůvodnit, proč takový názor zastává. Následně bude muset soud posoudit žalobcovu právní argumentaci (a argumentaci protistrany⁵⁸¹) a poté se buď přiklonit k názoru žalobce či žalovaného anebo zaujmout odlišné stanovisko a náležitě je odůvodnit⁵⁸².

Nebude-li stavba vyhovovat právu stavby (v případě nesouhlasu protistrany bude pravděpodobně nezbytná existence soudního rozhodnutí s tímto závěrem), lze dovést, že se neuplatní režim ustanovení § 1250 OZ (vlastnictví stavebníka ke stavbě vyhovující právu stavby) a stavba přiroste vlastníkovu pozemku⁵⁸³. V takovém případě (nesjednaly-li si smluvní strany něco jiného), nebude mít stavebník ani práva poživitele (ustanovení § 1250 OZ *a contrario*) a nebude tedy moci pozemek, k němuž bylo právo stavby původně zřízeno, užívat. Z pohledu vlastníka pozemku však tato situace může znamenat znehodnocení věci v jeho vlastnictví, neboť dle ustanovení § 1255 OZ předpokládal – po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno – zhodnocení pozemku a nabytí vlastnického práva k určité stavbě zřízené na základě práva stavby (definované zřizovacím titulem). Proto lze důvodně předpokládat, že se vlastník pozemku bude domáhat odstranění stavby nevyhovující právu stavby (§ 1085 OZ *per analogiam*) a náhrady škody (§ 2894 OZ a násl.)⁵⁸⁴. Proto se domnívám, že k otázce zda právo stavby zanikne v okamžiku, kdy bude (objektivně) konstatováno, že stavba právu stavby nevyhovuje⁵⁸⁵, lze přisvědčit.

Právní praxe uvádí⁵⁸⁶, že lze označit za velmi pozitivní fakt, že právo stavby je možné zřídit i ve stadiu, kdy neexistuje územní rozhodnutí nebo stavební povolení – zjednodušuje to sice nemovitostní transakci, ale klade to větší nároky na popis stavby jako takové. Nelze než souhlasit, že to může zjednodušit nemovitostní transakci, a to zejména z pohledu stavebníka, kterému vlastník pozemku v takovém případě nemůže klást přílišná omezení, jakou stavbu zrealizovat s odkazem na stavební dokumentaci,

⁵⁸¹ Jako jeden z argumentů protistrany by mohlo být užito např. tvrzení, že z chování a jednání vlastníka pozemku / stavebníka (v závislosti na tom, kdo bude v konkrétním případě žalobcem a kdo žalovaným) po smluvním zřízení práva stavby bylo možno dovést, že nepochybuje o tom, že stavba právu stavby vyhovuje

⁵⁸² Rozhodnutí soudu o tom, že stavba nevyhovuje právu stavby, bude nepochybně ovlivněno také skutečností, zda vlastník pozemku, zjistil-li v průběhu výstavby, že se na pozemku staví odlišná stavba, než která měla být vybudována dle zřizovacího titulu (tedy stavba nevyhovující právu stavby), podnikl veškeré možné kroky k tomu, aby přiměl stavebníka plnit v souladu se zřizovacím titulem

⁵⁸³ Shodně ACHOUR Gabriel, PELIKÁN Martin, opus cit. sub 318, str. 38

⁵⁸⁴ Pokud se jí nevzdal v souladu s ustanovením § 2897 OZ

⁵⁸⁵ ACHOUR Gabriel, PELIKÁN Martin, opus cit. sub 318, str. 38

⁵⁸⁶ ACHOUR Gabriel, PELIKÁN Martin, opus cit. sub 318, str. 37

resp. povolení vydané např. ve stavebním řízení. Současně je však třeba uvést, že toto pozitivum klade velké nároky na přípravu jak vlastníka pozemku, tak stavebníka ke kroku představující podpis smlouvy o zřízení práva stavby. Je totiž neoddiskutovatelnou pravdou, že toto „pozitivum“ s sebou může nést i mnohá negativa, resp. se může v „negativum“ poměrně snadno proměnit, a to především pro vlastníka pozemku, ale současně – a to nelze popřít – i pro stavebníka. Stavebníkovi následně stavební úřad nevyhoví, např. omezí velikost stavby s ohledem na územní plán, a realizace stavby, kterou zamýšlel, tak bude zcela nemožná (a tedy mohou být ohroženy i finanční prostředky, které měl na realizaci stavby alokovány).

Definice stavby je zcela zásadním ustanovením smlouvy i při zřízení práva stavby dle francouzských předpisů. Ve věci definice (budoucí) stavby na zatíženém pozemku užívá francouzská praxe podpůrně i instituty, které ve francouzském právním řádu existují nikoli v přímém vztahu k právu stavby, ale ve vztahu k realizaci staveb obecně. Tak odborná literatura dovedla **tři způsoby** její definice, z nichž ani jeden nelze označit za pouhý popis budoucí stavby: stavbu je v první řadě možno definovat **odkazem na pravidla, která zákon stanoví pro definici stavby pro účely tzv. smlouvy o prodeji nemovitosti k výstavbě**⁵⁸⁷. Tato pravidla jsou stanovena poměrně detailně a jsou odvozena od projektu (plánů budovy) a přesného popisu stavby a jejího technického vybavení. Smlouva obvykle umožňuje změnu použitých materiálů či vybavení (za materiál a vybavení totožné kvality) a odchylky týkající se množství (např. plochy dlažeb, fasády aj.) většinou nepřesahují 5 %. Takto podrobná definice je považována za zaručující vlastníkovu pozemku, že se mu od stavebníka dostane stavby, jakou očekává. Druhý způsob určení stavby je spatřován v **odkazu na stavební povolení**⁵⁸⁸. Francouzská úprava předpokládá, že bylo-li stavební povolení vydáno vlastníkovu pozemku, měla by smlouva o zřízení práva stavby obsahovat jeho souhlas s tím, že stavba bude stavebníkem realizována dle tohoto povolení⁵⁸⁹, pokud povolení dosud vydáno nebylo, je k podání žádosti o jeho vydání oprávněn sám stavebník. Ačkoli žádost musí být podána v souladu s požadavky Zákoníku o urbanismu (fr. *Code de l'urbanisme*), kterými jsou zejména určeny druhu stavebních konstrukcí, jejich hutnosti,

⁵⁸⁷ Jedná se o obligační závazek (fr. *la vente d'immeuble à construction*) upravený články 1601-1 až 1601-4 CC, resp. články L. 261-1 až L. 261-22 a R. 261-1 až R. 261-33 CCH; smlouva zavazuje prodávajícího postavit stavbu, přičemž postavením stavby se rozumí její dokončení do takového stadia, že jsou provedeny práce a instalovány prvky vybavení nezbytné k jejímu užívání

⁵⁸⁸ Fr. *le permis de construire*

⁵⁸⁹ Judikatura dovedla, že je možné rovněž převést i jen část oprávnění plynoucích ze stavebního povolení (např. rozsudky TA Rennes ze dne 2. ledna 1986 nebo Gaz. Pal. ze dne 20. června 1987) – převzato z TIXIER Jean-Luc, opus cit. sub 15, str. 131

plochy, umístění a vlivu na exteriér budoucího objektu, je žádost o vydání stavebního povolení přesto praxí považována za nedostatečnou ve věci určení povinnosti stavebníka postavit stavbu na základě práva stavby. Nedoporučuje se definovat stavbu pouze tímto způsobem, ale užít kombinaci se způsoby dalšími. Konečně třetím způsobem určení stavby – který se mi zdá v českých poměrech s těžší uplatnitelný – je odkaz spočívající výhradně v **určení výše investice předpokládané k realizaci stavby**⁵⁹⁰. Ani ve Francii však není doporučováno definovat stavbu jen určením minimálních finančních prostředků, neboť i dvě stavby totožného obestavěného prostoru a totožných ploch mohou být i přes stejnou výši investice naprosto odlišné. I v případě definice stavby tímto způsobem by tedy nemělo být opomenuto stanovení kritérií kvality a technického provedení stavby, neboť to je pro vlastníka pozemku nejdůležitější ve vztahu ke zhodnocení pozemku a nabytí vlastnického práva ke stavbě po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby sjednáno.

4.4.5 Stavba na stavbě

S ohledem na povahu zkoumaného institutu považuji za nezbytné alespoň v krátkosti se vyjádřit i k pojmu, resp. možnosti zřízení **tzv. stavby na stavbě**. Pojmu je třeba rozumět tak, že na dokončené a právně existující (lze důvodně předpokládat, že zkolaudované, resp. povolené k užívání) stavbě jako předmětu občanskoprávních vztahů (tedy naplňující pojem věci ve smyslu práva) by mohla být zřízena odlišná samostatná stavba, tj. například stavba, která by měla zcela odlišný účel či způsob využití než stavba původní.

Občanský zákoník problematiku stavby na stavbě výslovně neupravuje. V případě stavby na stavbě bude nepochybně podstatné, zda tato stavba na stavbě bude představovat **samostatnou věc** anebo **součást jiné věci**. Otázkou je, které věci by mohla být součástí. Bude-li tzv. původní stavba samostatnou věcí, tj. nebude-li součástí pozemku, pak by nová stavba pravděpodobně měla nabýt povahy součásti této samostatné věci. Naproti tomu v případě, že původní stavba je součástí pozemku, na němž je zřízena, pak i případná stavba na této stavbě by měla přirůst k pozemku a stát se jeho součástí⁵⁹¹.

Právo stavby představuje oprávnění mít stavbu na cizím pozemku (§ 1240 OZ), přičemž součástí tohoto pozemku je vše, co je s ním pevně spojeno. Takovými trvale

⁵⁹⁰ Fr. *l'investissement*

⁵⁹¹ TÉGL Petr, *Aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí*, Právní rádce 2015, č. 2, ISSN 1210-4817, str. 36

spojeným věcmi s pozemkem jsou i stavby. Eliáš uvádí, že oprávnění mít stavbu na pozemku může představovat i realizaci stavby na již existující stavbě, neboť i v tom případě bude naplněn zákonný požadavek, aby tato stavba byla na povrchu předmětného pozemku⁵⁹². Jsem poněkud odlišného názoru, neboť z hlediska stavebního by se v případě skutečné stavby na stavbě nejednalo o stavbu fyzicky umístěné na povrchu pozemku, ale ve vztahu k pozemku spíše nad jeho povrchem. S ohledem na dikci ustanovení § 1240 OZ věta první „(...) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu“ si proto troufám tvrdit, že institut práva stavby z tohoto pohledu pro zřízení stavby na stavbě využít nelze.

Odborná literatura⁵⁹³ je však odlišného názoru, když uvádí, že v daném případě je možné institutu práva stavby užít: jeho užitím by byla právně oddělena stavba horní od stavby spodní. Argumentem pro možnost užití práva stavby v této věci je užití ustanovení § 3023 OZ, podle kterého „*Ustanovení (...) o vlastníkovi pozemku platí obdobně pro vlastníka nemovité věci, která není součástí pozemku.*“ Proto – s ohledem na skutečnost, že právo stavby je zákonem výslovně označeno za nemovitou věc a jednoznačně se nejedná o součást pozemku – nezbyvá, než dát odborné literatuře za pravdu.

4.4.6 Zánik stavby

Zánik stavby je třeba zásadně **odlišovat od zániku práva stavby**, neboť důsledky obou těchto zániků jsou naprosto odlišné. Jak bude uvedeno v samostatném oddílu této práce (oddíl 4.10.6) jako závažnější se mi jeví důsledky zániku práva stavby, neboť dopadají na oba účastníky právního vztahu založeného smlouvou o zřízení práva stavby. Oproti tomu důsledky zániku „pouhé“ stavby se zdají být méně závažné a dopadají především na stavebníka jakožto vlastníka zaniklé věci.

Nejpodstatnějším důsledkem zániku stavby je skutečnost, že **nezaniká právo stavby jako takové**⁵⁹⁴. Věcné oprávnění považované zákonem za nemovitou věc stavebníkovi náleží i nadále, je tedy v souladu s ustanovením § 1240 OZ oprávněn mít na povrchu pozemku nebo pod jeho povrchem stavbu. To stavebníkovi umožňuje vybudovat stavbu novou. Novou stavbu na zatíženém pozemku bude třeba plánovat se zohledněním ustanovení původní smlouvy o zřízení práva stavby: pokud původní

⁵⁹² ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 277

⁵⁹³ TÉGL Petr, opus cit. sub 591, str. 36

⁵⁹⁴ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 276

smlouvy byla uzavírána k pozemku již zastavěnému, velmi pravděpodobně definovala stavbu vyhovující právu stavby tak, že detailně popsala existující stavbu, případně dokonce odkázala na projektovou dokumentaci této existující stavby. Proto se bude muset nová stavba – aby vyhovovala právu stavby – svými parametry co nejvíce blížit stavbě původní, jinak by stavebníkovi hrozila rizika spojená s vyslovením toho, že stavba právu stavby nevyhovuje (a tedy není jeho součástí). Pokud však bylo právo stavby zřízeno k nezastavěnému pozemku a realizace stavby tak byla provedena v průběhu doby trvání práva stavby, lze důvodně předpokládat, že smlouva o zřízení práva stavby určovala budoucí stavbu dostatečně určitě tak, že podle tehdejší definice bude moci stavebník realizovat stavbu opětovně.

Dalšími právními důsledky, které budou provázet zánik stavby, bude **zánik relativních majetkových oprávnění vzniklých ke stavbě**. Podle OZ se bude v první řadě jednat o práva, která se ke stavbě typicky váží, a to je právo nájmu, neboť OZ výslovně uvádí, že „zanikne-li věc během doby nájmu, nájem skončí“ (§ 2226 odst. 1 OZ). Ačkoli dosud nebyla smlouva pachtovní, na jejímž základě vznikají relativní majetková práva, v českém právním prostředí příliš užívána, nelze její užití ve vztahu ke stavbě vyloučit. Vzhledem k zákonnému ustanovení § 2341 OZ pak lze analogicky na právní vztah založený touto smlouvou užít přiměřeně ustanovení o nájmu, a proto v případě zániku stavby (z práva stavby) zanikne i pacht vztahující se k této zaniklé stavbě („Není-li v ustanoveních tohoto oddílu stanoveno něco jiného, použijí se pro pacht přiměřeně ustanovení o nájmu.“).

4.4.7 Shrnutí

Ačkoli samotný OZ nedefinuje pojem „pozemek“ ani pojem „stavba“, obecně nelze pro účely soukromého práva užívat definice obsažené v předpisech veřejného práva (v daném případě v Katastrálním zákoně a ve Stavebním zákoně), a je třeba užívat pojem pozemek v podstatě pro to, co katastrální zákon nazývá parcelou⁵⁹⁵, jsem přesvědčena, že civilistům je zcela zřejmé, co zákonodárce terminologií týkající se pozemku užitou v ustanoveních § 1240 až § 1256 OZ sledoval. Skutečnost, že reálný prostor, zejména ve městech, se v posledních padesáti letech nepředstavitelně zaplnil a tak skutečných stavebních parcel neustále ubývá, jedná se v právu stavby současně s fikcí institutu i o jakousi budoucí fikci ve smyslu pozemkovém – využití různých

⁵⁹⁵ ZIMA Petr, opus cit. sub 140, str. 87

prostorů⁵⁹⁶ vhodných pro realizaci staveb. V souvislosti s předpokládaným rozvojem institutu práva stavby bude navíc v českém právu třeba přehodnotit dlouhodobě juristicky ustálený výklad pojmu stavba v občanskoprávním smyslu, neboť dosavadní pojetí stavby jakožto výsledku stavební činnosti, je-li jejím výsledkem věc v právním smyslu, nikoli součástí jiné věci, nebude za existence práva stavby (jehož součástí je stavba) pro celou oblast soukromého práva přijatelné. Ve věci porovnání parametrů pozemků vhodných k zatížení právem stavby (*bail à construction*) se česká právní úprava zdá být méně omezující s ohledem na skutečnost, že – na rozdíl od úpravy francouzské – z majetku veřejných osob nevyčleňuje žádný veřejný majetek, k němuž by bylo ze zákona zakázáno právo stavby zřídit. V tomto směru jsou francouzské veřejné osoby omezeny významně více, a proto musejí vhodnost pozemku zkoumat podrobněji. K určení či definici stavby, která je či má být v rámci práva stavby vybudována, mohou oba právní řády užít nejen prostředky předpisů soukromého práva, ale podpůrně rovněž předpisů práva veřejného, čímž mohou dosáhnout relativně podrobné definice stavby s cílem vyhnout se námitce, že stavba nevyhovuje právu stavby a tedy není jeho součástí, přirůstá k pozemku a stává se předmětem vlastnického práva vlastníka pozemku.

4.5 Vznik práva stavby

Ačkoli jsem si vědoma jisté nepřesnosti, nazvala jsem tuto kapitolu „Vznik práva stavby“; její název by však měl spíše znít „Zřízení a vznik práva stavby“. Učinila jsem tak záměrně, a to pouze z formálních důvodů: aby bylo na první pohled patrné, že se jedná o protiklad ke kapitole 4.10 nazvané „Zánik práva stavby (...)“. Nicméně věřím, že tuto nepřesnost ozřejmí obsah kapitoly samotné.

Vznik práva stavby je upraven v ustanovení § 1243 OZ, které vyjmenovává jednotlivé právní skutečnosti⁵⁹⁷, na jejichž základě dochází k nabytí práva stavby (odst. 1). Jedná se o právní důvody (právní tituly), které způsobují právní následek, tj. vznik práva stavby jako subjektivního oprávnění. Pojem „zřízení práva stavby“ užívá předmětné ustanovení ve vztahu k jednomu z druhů právních skutečností, tj. ke smluvnímu konstituování tohoto oprávnění (odst. 2). Ve věci vzniku práva stavby v českém prostředí je totiž nezbytné důsledně činit rozdíl mezi právními skutečnostmi, na jejichž základě právo stavby (jako právní následek) vzniká, neboť okamžik vzniku

⁵⁹⁶ Bliže např. TIXIER Jean-Luc, opus cit. sub 15, str. 58 – 59

⁵⁹⁷ Pojem právní skutečnosti definuje ustanovení § 545 OZ

tohoto oprávnění se v závislosti na nich odlišuje: zatímco při smluvním zřízení práva stavby oprávnění vzniká až zápisem do veřejného seznamu (Katastru nemovitostí ČR) a tento zápis tedy má konstitutivní charakter, v případě vydržení a rozhodnutí orgánu veřejné moci splývá okamžik zřízení práva stavby s okamžikem jeho vzniku (deklaratorní povaha zápisu do veřejného seznamu). Ačkoli francouzská právní úprava je postavena na jiném principu, jak bude vysvětleno v oddílu 4.5.1 této práce, převládla při volbě názvu kapitoly skutečnost, že tato práce je psána v jazyce českém, a proto se v něm zrcadlí zejména česká úprava.

Výčet právních titulů vzniku práva stavby vyjmenovaný v ustanovení § 1243 odst. 1 OZ nutno chápat jako taxativní, neboť další způsoby jeho vzniku, např. závětí či dohodou dědiců schválenou v rámci řízení o dědictví, jsou z povahy práva stavby dle mého názoru vyloučené. V takovém případě se totiž jedná o přechod již existujícího práva stavby dle ustanovení § 1253 OZ, nikoli o vznik nového práva stavby. Jedinou variantou, kdy by se mohlo jednat o vznik práva stavby v případě dědického řízení, by byla situace, kdy by dosavadní vlastník pozemku jako zůstavitel zamýšlel převést pozemek na jednu osobu, např. na jedno ze svých dvou dětí, zatímco druhému dítěti by chtěl k tomuto pozemku zřídit právo stavby, aby si tento druhý potomek mohl na pozemku zřídit – byť dočasně – stavbu např. pro účely bydlení, či pro účely podnikání. Zákon (OZ) variantu vzniku práva stavby odkazem, resp. závětí, či dokonce dědickou smlouvou výslovně neupravuje. Jsem však toho názoru, že zejména dědická smlouva by mohla být v popsaném případě vhodným zřizovacím titulem – stejně jako může zůstavitel dědickou dohodou sjednat s jedním z potomků jeho dědění např. průmyslového závodu a s druhým potomkem vzdání se nároku na tento průmyslový závod⁵⁹⁸, nevidím důvod, proč by totožný dědický titul nemohl upravit vztahy (např. dětí) zůstavitele s jeho dědici ve vztahu k právu stavby.

S ohledem na věcnou povahu zřízeného (vzniklého) oprávnění je na svých právech omezen nejen zřizovatel práva stavby, ale i každý další vlastník pozemku zatíženého právem stavby, přičemž oprávnění stavebníka zapsané do veřejného seznamu bude mít přednost před ostatními věcnými právy, která z tohoto seznamu zjevná nebudou (§ 981 OZ).

⁵⁹⁸ Viz přednáška prof. JUDr. Jana Dvořáka, CSc., vedoucího katedry občanského práva na PF UK v Praze na téma *Novinky v občanském právu* konaná dne 2. 6. 2014 v rámci cyklu Přednášky na Univerzitě Karlově (<http://www.ceskatelevize.cz/ct24/kultura/prednasky-na-univerzite-karlove/>) dostupná z <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/kultura/275271-prednaska-na-webu-novinky-v-obcanskem-pravu/>

4.5.1 Vznik (zřízení) smlouvou

Jak jsem naznačila již v úvodu této kapitoly, je ve věci smluvního zřízení práva stavby třeba předeslat, že v případě české a francouzské právní úpravy se okamžik vzniku práva stavby zásadně odlišuje. Právo stavby jako nemovitá věc (§ 1242 OZ, věta první) zřízené smlouvou vzniká v českém právu s ohledem na existenci tzv. **intabulačního principu** (obecně § 1105 OZ; ve věci práva stavby § 1243 odst. 2 OZ, věta první) až okamžikem zápisu jeho vkladu do katastru nemovitostí (smlouva jako *titulus iustus*, vklad jako *modus*). Ostatně již dobová odborná literatura uváděla, že „*stavební právo vzniká smlouvou o zřízení práva stavebního, doprovobenou knihovním zápisem (...) a že se stavební právo zapisuje jako závada na listu C. ve vkladbě, ve které je zapsán zatížený pozemek, a že teprve tímto zápisem stavební právo vznikne.*“⁵⁹⁹ Oproti tomu existence francouzského **konsensuálního principu** (v souladu s článkem 1583 francouzského CC⁶⁰⁰; platného ve Francii obecně pro nabytí vlastnického práva převodem) naznačuje, že francouzský *bail à construction*, ač rovněž oprávnění s povahou nemovitosti (článek L. 251-1 alinea 1 a 2 CCH⁶⁰¹) vzniká již perfekcí samotné smlouvy, kterou je oprávnění zřízeno, ačkoli i tato smlouva musí být zapsána do registru nemovitostí (fr. *fichier immobilier* – viz dále). Stavebník (dle české právní úpravy) se tedy stává oprávněným z práva stavby nikoli uzavřením smlouvy o jeho zřízení, ale až vkladem do katastru nemovitostí⁶⁰², naproti tomu francouzský *preneur* je osobou oprávněnou z *bail à construction* již od okamžiku uzavření předmětné smlouvy. S ohledem na výše uvedené je možné shrnout, že i přes četné (a dosud neúspěšné) pokusy uskutečněné ve sjednocující se Evropě o zavedení jednotného právního režimu v otázce smluvního nabývání vlastnického práva k nemovitostem⁶⁰³ je asi nezbytné – zatím (?) – přijmout fakt, že tato oblast představuje výsostně oprávnění každého

⁵⁹⁹ KRČMÁŘ Jan, *Právo občanské II., Práva věcná*, 3. doplněné vydání, Praha: nákladem Knihovny Sborníku věd právních a státních, 1946, 403 s., str. 280

⁶⁰⁰ Fr. *Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.*, čes. „Je mezi stranami perfektní a vlastnické právo je kupujícím od prodávajícího nabyto, jakmile se strany dohodly na věci a její ceně, a to i když věc dosud nebyla předána nebo cena zaplácena.“

⁶⁰¹ Doslova „Právo stavby svěřuje stavebníkovi věcné nemovitostní právo,...“ (fr. *Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier (...)*)

⁶⁰² Odlišně tomu bude v případě zřízení práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci, byť i takto vzniklé právo stavby podléhá zápisu do katastru nemovitostí (ustanovení § 1243 odst. 2 OZ *in fine*) – detailněji v oddílu 4.5.3 této práce

⁶⁰³ V daném případě ve vztahu ke stavbě analogicky užito i na nabytí oprávnění obdobného vlastnickému (viz ustanovení § 1250 OZ, věta první: „*Co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník, ...*“)

jednotlivého státu, které je založené či v němž se zrcadlí historický vývoj tohoto státu, jeho tradice, kulturní zvyklosti i postoj společnosti. Česká a francouzská právní úprava tak představují typické reprezentanty obou odlišných koncepcí nabývání vlastnického práva⁶⁰⁴ existujících v evropském právním prostoru⁶⁰⁵. Rozdíl v okamžiku nabytí oprávnění může mít svůj význam zejména při poskytnutí hypotéčního úvěru, neboť francouzský *preneur* může zastavit *bail à construction* (s ohledem na francouzskou terminologii – *hypotéquer* – by měl být užit spíše pojem „zatížit hypotékou“) již v den uzavření smlouvy o zřízení práva stavby, neboť jím se stane oprávněným z *bail à construction*, zatímco český investor bude muset s největší pravděpodobností vyčkat až na provedení zápisu jeho oprávnění do katastru nemovitostí, neboť publicita zápisu je rozhodující pro to, aby třetí osoby mohly, resp. nemohly si být vědomy případného oprávnění (anebo zatížení) ve prospěch nemovitosti.

Ve věci smluvního vzniku práva stavby v českém právním prostředí je třeba doplnit, že je záhodno věnovat přípravě smlouvy náležitou pozornost, neboť (ačkoli institut český právní řád dlouho neupravoval) dodatečná změna obsahu smlouvy, již bylo právo stavby zřízeno a podle které již byl proveden vklad tohoto oprávnění stavebníka do katastru nemovitostí, nebude s největší pravděpodobností vůbec možná. Lze totiž důvodně předpokládat, že české soudy by v takovém případě situaci posoudily v souladu s ustálenou judikaturou analogicky se situací, kdy již došlo k vkladu vlastnického práva podle kupní smlouvy⁶⁰⁶.

Právo stavby zřizuje smlouvou vlastník pozemku, neboť toto oprávnění ani OZ, ani zvláštní zákon nedává dalším osobám. Smlouva může být uzavřena samostatně, zákon však nevyklučuje ani její sepsání na jedné listině společně např. se smlouvou o převodu vlastnického práva k předmětnému pozemku.

Z hlediska úpravy relativních majetkových práv v OZ je smlouva o zřízení práva stavby **smlouvou inominátní** (§ 1746 odst. 2 OZ), neboť není jako smluvní typ v OZ výslovně upravena. Lze tedy předpokládat její uzavření v souladu s ustanovením § 11

⁶⁰⁴ S toutéž výhradou jako v předchozí poznámce

⁶⁰⁵ Nutno ovšem dodat, že v rámci přípravy nového českého civilního kodexu se česká právnická veřejnost nevyhnula – mnohdy velmi emotivní – diskusi na toto téma; obsah této diskuse by si jistě žádal poměrně rozsáhlou studii (která by však překročila rámec této práce), a proto se na tomto místě dovoluji spokojit s osobní domněnkou, že výsledek přijaté úpravy, tj. zachování dosavadního intabulačního principu, je veřejností přijímán vcelku kladně, neboť představuje určitou kontinuitu s předchozí právní úpravou (a tedy výjimku v jinak záměrně diskontinuitě nového kodexu soukromého práva)

⁶⁰⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000

OZ (přiměřené užití obecných ustanovení o vzniku práv a povinností dle části čtvrté OZ) a s ustanoveními § 1240 až § 1256 OZ upravujícími samotné právo stavby.

Smlouva o zřízení práva stavby je **synallagmatickým právním jednáním** smluvních stran – stavebníka a vlastníka pozemku, tedy jednáním, které zavazuje obě smluvní strany (ukládá jim vzájemné povinnosti), a současně jim poskytuje určitá oprávnění. Závazek ze smlouvy o zřízení práva stavby je (jako ostatní obligační závazky) chápán jako závazková právní povinnost a závazkový právní vztah. Obligační povinností (závazkem v užším smyslu slova) jedné ze smluvních stran (dlužníka) se rozumí povinnost poskytnout druhé smluvní straně (věřiteli) určité plnění (něco dát, konat, něčeho se zdržet nebo něco strpět) a této závazkové povinnosti odpovídá oprávnění věřitele požadovat po dlužníkovi stanovené plnění (§1721 OZ, dříve § 494 ObčZ). Závazkový právní vztah (závazek v širším smyslu slova) je relativním právním vztahem, v němž má věřitel právo na plnění od dlužníka (pohledávka) a dlužník má povinnost toto plnění poskytnout (§ 1721 OZ, dříve § 488 ObčZ). V případě smlouvy o zřízení práva stavby je dlužníkem jednak vlastník pozemku, jehož povinností je předat pozemek do užívání stavebníkovi a zdržet se jeho užívání a požívání, a jednak stavebník, jehož povinností je naplnit právo stavby realizací smluvně určené stavby na předmětném pozemku a její následná údržba (případně další povinnosti, k nimž se ve smlouvě zaváže, např. pojištění budovy či její realizace do určité doby), přičemž věřitelem je jak stavebník (oprávněný k převzetí pozemku), tak vlastník pozemku (oprávněný požadovat realizaci stavby).

Náležitosti smlouvy o zřízení práva stavby je možné rozdělit do tří kategorií, jedná se v první řadě o náležitosti pojmové, které jednoznačně určují, že se smlouvou zřizuje právo stavby, tj. náležitosti, bez kterých by smlouva o zřízení práva stavby nebyla smlouvou o zřízení práva stavby; dále o náležitosti obligatorní, které zahrnují jak pojmové znaky, tak náležitosti další, o nichž platí, že pro případ, že je smlouva nebude obsahovat, sám zákon stanoví, jaká situace nastane; a konečně o náležitosti fakultativní, tedy náležitosti, které si strany ve smlouvě sjednat mohou, avšak nemusejí.

1. Pojmovými znaky smlouvy o zřízení práva stavby v českém právu jsou:

- (i) oprávnění stavebníka mít na pozemku, resp. na jeho povrchu či pod jeho povrchem stavbu již zřízenou nebo dosud nezřízenou (§ 1240 OZ);
- (ii) dočasnost zřizovaného práva stavby včetně stanovení posledního dne doby, na kterou je právo stavby zřizováno, s cílem zveřejnit tento den ve veřejném seznamu (§ 1244 odst. 1 OZ); a
- (iii) vyloučení rozvazovací podmínky (§ 1246 OZ).

2. Obligatorními náležitostmi smlouvy jsou (kromě výše uvedených pojmových znaků):

- (i) projev vůle vlastníka pozemku zatížit pozemek ve svém vlastnictví věčným právem stavby a současně projev vůle (budoucího) stavebníka takto zřízené právo stavby přijmout, resp. přijmout práva a povinnosti ze zřízeného práva stavby;
- (ii) stanovení úplatnosti či bezúplatnosti smlouvy (§ 1247 OZ);
- (iii) zřízení vlastnického práva stavebníka (nebude-li tak smlouvou určeno, vzniká mu vlastnické právo přímo ze zákona; § 1250 OZ);
- (iv) povinnost stavebníka udržovat stavbu v dobrém stavu (i zde platí, že nebude-li tato povinnost stavebníka smluvně sjednána, je jeho povinností zákonnou; § 1251 odst. 2 OZ);
- (v) ujednání o předkupních právech vlastníka pozemku a stavebníka (§ 1254 OZ *a contrario*); a
- (vi) ujednání o poskytnutí náhrady vlastníkem pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno a její výši (§ 1255 OZ).

3. Fakultativními náležitostmi smlouvy pak jsou:

- (i) sjednání doby, do kdy je stavebník povinen realizovat stavbu (§ 1251 odst. 1 OZ, věta první);
- (ii) ujednání o povinnosti stavebníka pojistit stavbu vybudovanou na základě zřízeného práva stavby (§ 1251 odst. 2 OZ *in fine*);
- (iii) ujednání o výhradě souhlasu vlastníka pozemku s určitým (faktickým nebo právním) jednáním stavebníka (§ 1251 odst. 3 OZ); a
- (iv) sjednání výhrady souhlasu vlastníka k zatížení práva stavby (§ 1252 odst. 2 OZ).

Ze skutečnosti, že OZ prohlašuje právo stavby za nemovitost (§ 1242), plyne, že smlouva musí ke své platnosti splňovat určité náležitosti, mimo jiné **písemnou formu** (§ 560 OZ) **s podpisy smluvních stran na téže listině** (§ 561 odst. 2 OZ). Nedodržení formy by nevedlo ke vzniku práva stavby, neboť by nebylo možné provést jeho zápis do Katastru nemovitostí ČR (ustanovení § 1243 odst. 2 OZ výslovně uvádí, že právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu) a smlouva by zjevně nenaplnila sledovaný cíl. S ohledem na povahu práva stavby pak i jakákoli dohoda o změně či případném zrušení práva stavby (dohodou) bude vyžadovat totožné formální náležitosti – písemnost a podpisy na téže listině.

S ohledem na neexistující úpravu práva stavby v předchozím OZ 1964, resp. v dřívější platné právní úpravě, je při sepsání smlouvy žádoucí věnovat pozornost zejména srozumitelnosti, jasnosti a dostatečné určitosti smlouvy, a to zejména ve věci vymezení vzájemných práv a povinností vlastníka pozemku a stavebníka, stejně jako rozsahu či způsobu výkonu stavebníkovy oprávnění. Je-li právo stavby zřizováno k dosud neexistující stavbě, lze navíc doporučit dostatečně přesně určit tuto budoucí stavbu, např. s odkazem na konkrétní projektovou dokumentaci stavby (což ovšem předpokládá vynaložení určitých finančních prostředků stavebníkem již před uzavřením smlouvy o zřízení práva stavby).

Do jisté míry zvláštní případ smluvního zřízení práva stavby může spočívat v situaci, kdy právo stavby poslouží jako řešení zákonné úpravy vlastnického práva k pozemkům a ke stavbám podle ustanovení § 3056 odst. 1 OZ. Smlouva v tomto případě nebude s největší pravděpodobností vykazovat zásadní odlišnosti oproti „klasické“ smlouvě o zřízení práva stavby (jak je uvedeno shora). Naopak, smlouva bude zajisté obsahovat obdobnou úpravu, zvláštnost zřízení práva stavby bude spočívat v tom, že zřízením práva stavby bude řešena otázka vzájemných předkupních práv vlastníka pozemku a vlastníka stavby – odlišných osob. Právní úprava obsažená v OZ totiž neumožňuje smluvní vyloučení nebo omezení vzájemných předkupních práv (§ 3056 odst. 1 *in fine*) a pokud by se tak přesto stalo, je takové vyloučení či omezení neplatné, předkupní práva existují i nadále a v případném soudním sporu k němu soud nebude přihlížet⁶⁰⁷. Jak uvádí advokát Martin Bohuslav⁶⁰⁸, může být zřízení práva stavby řešením například tehdy, kdy bude chtít vlastník domu s garáží, která stojí na pozemku souseda, dům prodat a soused uplatní předkupní právo na tuto garáž (stojí na jeho pozemku, má k ní tedy zákonné předkupní právo); může to odradit kupce, který si chtěl k domu koupit i kryté parkování. Zajisté by to ovlivnilo i cenu samotného domu, neboť jeho hodnota se sníží z důvodu nemožnosti krytého parkování. Smlouva o zřízení práva stavby totiž nezakazuje současné vyloučení předkupních práv. Otázkou zůstává, zda by při případném soudním sporu soud neposoudil takové jednání smluvních stran jako obcházení zákona a tedy smlouvu o zřízení práva stavby a vyloučení předkupních práv za neplatnou. Dle mého názoru k tomu není důvod – autonomie vůle subjektů soukromého práva stranám umožňuje sjednat takový obsah závazkového právního

⁶⁰⁷ *Prodej domu. Co se změní v lednu s novým občanským zákoníkem*, 1. října 2013, dostupný z http://bydleni.idnes.cz/novy-obcansky-zakonik-06a-/stavba.aspx?c=A130926_181221_stavba_web

⁶⁰⁸ Ambruz & Dark Deloitte Legal s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Praha 8 – Karlín, Karolinská 654/2, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 163302, IČO 290 55 130

vztahu, který zákon nezakazuje. Zda však je můj názor opodstatněný či nikoli ukáže až případná soudní praxe.

Ve francouzském právním prostředí jsou pojmovými znaky smlouvy o zřízení práva stavby:

- 1) závazek stavebníka vybudovat stavbu nebo stavby na pozemku vlastníka a vlastníkovo oprávnění zřídit za tímto účelem nezbytná práva odpovídající věcným břemenům (článek L. 251-1 al. 1 CCH);
- 2) zřízení věcného práva superficiální povahy k pozemku ve prospěch stavebníka a jeho volná převoditelnost a zatížitelnost (článek L. 251-1 alinea 1 a 2 CCH); a
- 3) zřízení práva stavby na dobu určitou mezi osmnácti a devadesáti devíti lety (článek L. 251-1 alinea 3 CCH).

Stejně jako česká, i francouzská právní úprava obsahuje celou řadu dalších ustanovení, která uvádějí možné resp. další náležitosti smlouvy, které sice nejsou jejími pojmovými znaky, ale určují detaily zřizovaného práva stavby. Jedná se např. o:

- (i) možnost zřízení vlastnického práva stavebníka k již existujícím a postaveným stavbám (fr. *les constructions préexistantes non édifiées par le preneur*);
- (ii) povinnost stavebníka udržovat stavbu v dobrém stavu (článek L. 251-1 alinea 1 CCH);
- (iii) povinnost stavebníka nést náklady s tím spojené a zajišťovat opravy stavby (článek L. 251-4 alinea 1 a 2 CCH);
- (iv) ujednání o vlastnickém právu vlastníka k vybudovaným stavbám po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno;
- (v) stanovení formy úhrady stavebního platu či úhrady ve formě převodu vlastnického práva k již existujícím budovám na vlastníka pozemku, resp. k pozemku na stavebníka (tzv. *bail à construction à l'envers*), aj.

Možnost zřídit právo stavby smlouvou implikuje možnost užití dalších typických smluvních právních institutů, a to jednak **zajištění a utvrzení smluvních povinností** a jednak **sjednání podmínek**, na jejichž splnění obecně lze vázat vznik, změnu nebo zánik práv. Zajištění může spočívat zejména v zatížení práva stavby zástavním právem, zatímco utvrzení může být smluvně sjednáno např. ve formě smluvní pokuty. OZ upravuje podmínky v ustanoveních § 548 a § 549, a to tradičně jako podmínku odkládací (o kterou se jedná v případě, že na jejím splnění závisí, zda právní následky jednání nastanou) a podmínku rozvazovací (pokud na jejím splnění závisí, jestli právní následky již nastalé pominou). OZ výslovně stanoví, že v případě práva stavby je rozvazovací podmínka nepřipustná (§ 1246). Obdobnou úpravu, tj. nepřipustnost

rozvazovací podmínky obsahovala již úprava dle Zákona o stavebním právu, stejně jako úprava dle Zákona o právu stavby. Nejpravděpodobnějším důvodem se jeví být znemožnění rozvázání práva stavby pro případ, kdy by nastala nejistá budoucí událost⁶⁰⁹. Tak by měly být ochráněny zejména subjekty, které stavebníkovi poskytnou finanční prostředky na realizaci stavby. Eliáš uvádí, že podstatou je koncept, že není možné ohrozit práva třetích osob, nelze ohrozit nejistotou v trvání práva stavby zástavního věřitele, kterému právo stavby slouží jako zajištění pohledávky – zástava. Je však třeba právně zabezpečit i další osoby, např. ty, kterým k právu stavby, resp. ke stavbě samotné vzniklo obligační právo (nájmu nebo pachtu) nebo věcněprávní oprávnění (služebnost bytu)⁶¹⁰. Rozvazovací podmínka je zapovězena v mnohých právních řádech, francouzská úprava *bail à construction* však takové ustanovení v účinném znění CCH neobsahuje. V případě, že by přesto byla ve smlouvě obsažena, smlouva bude posouzena jako platná, neboť zákon výslovně stanoví, že se k takové podmínce nepřihlíží. Proto bude se smlouvou nakládáno, jako kdyby rozvazovací podmínku vůbec neobsahovala. Na rozdíl od rozvazovací podmínky zákon výslovně nezakazuje užití podmínky odkládací. Proto se zdá být odkládací podmínka přípustná, otázkou je, do jaké míry bude v reálném právním životě použitelná. S ohledem na otázku splnění povinnosti stavebníka ve smyslu realizace stavby na zatíženém pozemku (ačkoli tuto povinnost OZ stavebníkovi výslovně neukládá), by odkládací podmínka obecně mohla být použitelná právě v případě povinnosti spočívající v realizaci stavby, neboť jiné právní řešení, jak ochránit vlastníka pozemku pro případ, že stavebník tuto povinnost nesplní, spočívající v procesním vymáhání prostřednictvím žaloby na plnění, mi připadá nepřilíš vhodné. Ve skutečnosti však ani její užití – v tomto konkrétním příkladu – není dle mého názoru možné: právo stavby zřízené s odkládací podmínkou by totiž nemohlo být zapsáno do veřejného rejstříku (Katastru nemovitostí ČR), a to z důvodu neúčinnosti smlouvy. Proto je užití tohoto postupu pro plnění povinnosti vztahující se k realizaci stavby nemožné.

Případná **výpověď smlouvy** o zřízení práva stavby a **odstoupení** od takové smlouvy se bude řídit příslušnými ustanoveními OZ upravujícími relativní majetková práva (§ 1998 a násl. OZ, resp. § 2001 a násl. OZ). Oběma těmito institutům jako možným důvodům zániku práva stavby bude věnována pozornost v kapitole 4.10 této práce.

⁶⁰⁹ DVOŘÁK Jan, SRBOVÁ Alena, opus cit. sub 207, str. 696

⁶¹⁰ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 274

Francouzský *bail à construction* je zřizován výhradně smlouvou, odborná právníká francouzština dokonce označuje samotné oprávnění za smlouvu, to však činí i u jiných smluv, nejen u smlouvy o právu stavby (např. *bail emphytéotique*). Smlouva musí být sepsána ve formě veřejné listiny, tj. slovy českých právních předpisů, **ve formě notářského zápisu**⁶¹¹ a zaevidovaná v tzv. *fichier immobilier*. Jedná se o evidenci založenou na základě vyhlášky č. 55-22 ze dne 4. ledna 1955, která zahrnuje tři typy souborů – osobní, pozemkové a nemovitostní (rozumějme stavby). Celkem tři sta padesát čtyři francouzských tzv. kancelářů hypoték⁶¹² v této evidenci shromažďuje údaje o nemovitostech, spravuje je a aktualizuje (zejména publikace aktů konstatujících založení práv nebo jejich převod a zápis zástavních práv – hypoték). Evidence je dostupná pouze notářům, advokátům či zvláštním finančním organizacím, veřejný přístup umožněn není. Nezbytnost notářského zápisu činí povahu francouzské smlouvy o zřízení práva stavby odlišnou, než je tomu v českém právu, neboť smlouva nabývá povahy veřejné listiny a tedy – např. při soudním sporu – není třeba prokazovat její platnost. Oproti tomu česká smlouva, ač bude – s cílem zápisu oprávnění do katastru nemovitostí – obsahovat ověřené podpisy obou smluvních stran, zůstává nadále listinou povahy soukromé.

4.5.2 Vznik vydržením

Lze důvodně předpokládat, že vznik práva stavby vydržením nebude v reálném životě příliš častým. S největší pravděpodobností se bude jednat o případy, kdy se bude stavebníkovo oprávnění zakládat na právním důvodu, jenž by byl dostačující pro zřízení práva stavby v případě, že by bylo zřízeno oprávněnou osobou (§ 1090 OZ⁶¹³).

Vznik práva stavby **vydržením** (maximálně **na čtyřicet let**) je podmíněn splněním všech zákonem stanovených podmínek pro nabytí oprávnění tímto způsobem. OZ tyto podmínky upravuje v ustanoveních § 1089 OZ a násl. Jsou jimi zejména **poctivost držitele oprávnění** (§ 992 OZ; přičemž případná nepoctivost jeho předchůdce na ni nemá vliv), nepřetržitý výkon oprávnění po zákonem stanovenou dobu, pravost držby (§ 993 OZ) a existence právního důvodu (§ 1090 OZ).

⁶¹¹ Fr. *doit être établi en la forme notariée*

⁶¹² Fr. *bureau des hypothèques*

⁶¹³ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 275

K vydržení práva stavby jako nemovité věci je třeba **nepřerušená držba trvajících deset let** (tedy totožně dlouhá doba, jaká je nezbytná k vydržení jiných věcných práv k nemovitostem, např. práva vlastnického).

Podstatnou novinkou, kterou poskytuje OZ, je možnost **mimořádného vydržení práva stavby** (§ 1095 OZ), kterého se může dovolávat i ten, kdo neprokáže právní důvod své držby, tj. není schopen vyhovět jedné z podmínek vydržení, konkrétně podmínce dle ustanovení § 1090 OZ. Předpokladem vydržení v daném případě však je uplynutí dvojnásobné vydržecí doby, tedy v případě práva stavby uplynutí **nepřetržité držby po dobu dvaceti let**. Bude-li však držitel prokázán nepoctivý úmysl (např. zloději), nemůže právo stavby vydržet ani mimořádně.

4.5.3 Vznik rozhodnutím orgánu veřejné moci

Orgán veřejné moci může zřídit právo stavby jen v zákonem stanovených případech (v souladu s ustanovením článku 4 odst. 1 zákona č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod). OZ tak předpokládá pouze v případě **zrušení, resp. vypořádání spoluvlastnictví rozdělením společné věci** (§ 1145 OZ).

Formou rozhodnutí bude **rozsudek** (dle ustanovení § 152 odst. 1 zákona č. 99/1963, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů), neboť OZ přiznává kompetenci zřídit právo stavby touto formou pouze soudu. Z toho důvodu je zřejmé, že podstatnými náležitostmi tohoto právního titulu zřizujícího právo stavby bude výrok, odůvodnění a poučení.

Právo stavby vznikne dnem uvedeným v rozhodnutí soudu, resp. nabytím právní moci rozhodnutí. Následný zápis práva stavby do veřejného seznamu (Katastru nemovitostí ČR) tak bude mít pouze deklaratorní povahu.

Ani jedna z dřívějších českých úprav neupravovala vznik práva stavby rozhodnutím orgánu státní správy. Ani francouzská právní úprava tak nečiní.

Otázkou je, zda by rozhodnutím orgánu veřejné moci mohlo být i **rozhodnutí správního orgánu** analogické k rozhodnutí, kterým je podle stávající úpravy správní orgán oprávněn zřídit např. právo odpovídající věcnému břemeni (např. v rámci pozemkových úprav či za účelem účelnějšího využívání sousedního pozemku). OZ v této věci mlčí, současně však tuto možnost výslovně nezakazuje. Proto nezbyvá, než se striktně držet obecných právních principů a dospět k závěru, že zřízení práva stavby rozhodnutím vydaným ve správním řízení by bylo výkonem veřejné moci a ta je oprávněna vykonávat moc pouze v rozsahu, ve kterém je k tomu zákonem výslovně zmocněna. Pokud ji zákon výslovně nezmocňuje, musíme tedy dospět k závěru, že

vznik práva stavby rozhodnutím vydaným ve správním řízení podle aktuálního znění OZ možný není. Do budoucna se však může jednat o poměrně účinný nástroj například pro případy mírnějšího řešení konkrétní situace než je vyvlastnění⁶¹⁴.

4.5.4 Překážky vzniku

Překážky vzniku práva stavby je třeba členit podle několika kritérií. Prvním kritériem jsou překážky vztahující se k subjektům práva stavby, resp. k potenciálním subjektům práva stavby, následně pak překážky absolutní (neodstranitelné) a relativní (odstranitelné např. za určitých podmínek). Druhou skupinou překážek představují překážky vztahující se k objektu práva stavby, tedy buď k pozemku, nebo ke stavbě, a to opět překážky absolutní a relativní.

Jak bylo naznačeno výše v této práci, ve vztahu k subjektům práva stavby se může jednat pouze o **překážku týkající se veřejných osob** ve francouzském právním řádu, které disponují výhradně tzv. *domaine public*, k němuž je z důvodu nezczitelnosti nemožné právo stavby sjednat. České subjekty dle mého názoru nejsou v tomto smyslu nijak omezeny.

Absolutní překážkou pro vznik práva stavby vztahující se k objektu práva stavby je bezpochyby skutečnost, že na předmětném pozemku vážne **právo, které brání účelu stavby**, resp. přičí se jí (§ 1241 OZ). Jak bylo uvedeno již výše, jedná se o právo nezbytné cesty, negativní služebnost (spočívající ve zdržení se realizace stavby na předmětném pozemku), pozitivní služebnost, stavební uzávěra, jakékoli právo odpovídající věcnému břemeni vzniklé ze zákona a konečně existence ochranného či bezpečnostního pásma podle zvláštních zákonů (viz oddíl 4.4.2 této práce).

Sjednání **rozvazovací podmínky** je podle české právní úpravy výslovně zakázáno (§ 1246 OZ), resp. pokud již byla sjednána, nepřihlíží se k ní. Zákon tak stanoví, že v případě, že by taková podmínka byla sjednána, bude na ní nahlíženo, jako by neexistovala a tedy tato podmínka nebude mít následky, které předpokládá (tj. neexistenci smlouvy o zřízení práva stavby, resp. neexistenci práva stavby jako takového). Důvodem pro tuto úpravu je dle důvodové zprávy k OZ samotná právní povaha práva stavby. Existence rozvazovací podmínky by právo stavby, tj. věcné právo, jehož jedním ze základních atributů je trvalost, resp. dlouhodobost, učinila nejistým a tedy i nezpůsobilým stát se předmětem zajišťovacích prostředků, kterými může být

⁶¹⁴ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 275

jednak zástavní právo dle ustanovení § 1309 a násl. OZ a jednak jistota dle ustanovení § 2014 odst. 1 OZ).

Otázkou, na kterou ani samotný zákonný text OZ, ani důvodová zpráva k němu neposkytují přímou odpověď, je, zda by existence rozvazovací podmínky nebyla v některých ohledech, či lépe řečeno v některých situacích vhodná, neboť by vlastníkovu pozemku jako zřizovateli práva stavby a obligačnímu věřiteli umožnila lepší vymahatelnost dluhu, ke kterému se uzavřením smlouvy zavázal stavebník. Jako příklad lze uvést situaci, kdy si vlastník pozemku a stavebník ve smlouvě o zřízení práva stavby k dosud nezastavěnému pozemku sjednají v souladu s ustanovením § 1251 odst. 1 OZ, že stavebník je povinen realizovat stavbu do určité doby, např. od provedení vkladu práva stavby do katastru nemovitostí. V případě, že by stavebník tuto svoji povinnost nesplnil, znamenala by rozvazovací podmínka zánik oprávnění stavebníka, tj. zánik práva stavby jako takového (a na základě návrhu vlastníka pozemku i jeho výmaz z katastru nemovitostí) a možnost vlastníka pozemku (případně) sjednat nové právo stavby s novým stavebníkem (který by – s jistou mírou pravděpodobnosti – své povinnosti vybudovat stavbu v určitém termínu mohl dostát).

Podle stávající právní úpravy však zánik práva stavby z výše uvedeného důvodu (nerealizování stavby ve sjednaném termínu) není možný (§ 1248 a § 1249 OZ). Důsledkem toho by vlastníkovu pozemku v dané situaci asi nezbývalo jiné řešení, než stavebníka vyzvat k nápravě, tj. k realizaci stavby v dodatečné lhůtě, kterou by mu poskytnul, a v případě nesplnění závazku stavebníkem ve stanovené lhůtě, pravděpodobně již pouze podání žaloby na plnění k věcně a místně příslušnému soudu (s ohledem na povahu dluhu by se jednalo o okresní soud příslušný dle místa nemovitosti⁶¹⁵, tj. pozemku, k němuž bylo zřízeno právo stavby). Petit takové žaloby by mohl znít např. takto: *„Pavel Starý, nar. 1. 2. 1987, bytem v Nové Bystřici č. p. 100, PSČ 510 00, Stará Bystřice, je jako stavebník oprávněný z práva stavby zřízeného na dobu od DD. MM. YYYY do DD. MM. YYYY smlouvou uzavřenou dne DD. MM. YYYY mezi ním a vlastníkem pozemku parc. č. 1234 v katastrálním území Nová Bystřice, obci Stará Bystřice, Janem Novým, nar. 2. 3. 1978, bytem v Nové Bystřici č. p. 200, PSČ 510 00 Stará Bystřice, povinen postavit stavbu ABC jak je definována (např.) projektovou dokumentací, která tvoří přílohu č. 1 Smlouvy o zřízení práva stavby ze dne DD. MM. YYYY, a to v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním*

⁶¹⁵ V souladu s ustanovením § 9 odst. 1 a § 11 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ve lhůtě nejpozději do DD. MM. YYYY.“

Vezmu-li však v úvahu skutečnost, že právní řád nabízí jiný – dle mého názoru elegantnější – způsob (rozvazovací podmínku), zdá se mi být jakákoli forma soudního řešení dané situace poněkud „kostrbatou“ a složitou.

4.5.5 Shrnutí

Vznik práva stavby představuje v první řadě ujednání o tom, jaká práva a jaké povinnosti na sebe strany dobrovolně přebírají (pominu-li pravděpodobně spíše výjimečné zřízení práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci a vydržením v českém právním prostředí), a to jak v českém, tak ve francouzském právu. Tato povaha je typická pro všechny soukromoprávní vztahy, což dokládá nejen skutečnost, že právo stavby je bezpochyby institutem soukromého práva, ale i to, že může vzniknout bez toho, že by byla nezbytná existence jakéhokoli veřejnoprávního povolení. Je zajisté pravdou, že pro určitost, jednoznačnost a nezpochybnitelnost obsahu sjednaných práv a povinností by existence veřejnoprávního povolení byla prospěšná, ale nelze jí podmínit vznik práva stavby jako takového. Ve věci smlouvy o zřízení práva stavby se nejedná o významné rozdíly mezi českou a francouzskou právní úpravou: jeden rozdíl pramení ze způsobu vzniku vlastnického oprávnění převodem v právním prostředí českém (intabulační princip) a francouzském (konstitutivní princip), který je nutno s ohledem na povahu práva stavby aplikovat i na případ jeho vzniku. Druhý, dle mého názoru podstatnější, rozdíl pramení z povahy samotné smlouvy o zřízení práva stavby, která je v případě českého práva výsostně soukromoprávní povahy, zatímco ve francouzském právu vzhledem k nezbytnosti formy notářského zápisu nabývá povahy veřejnoprávní. Tento rozdíl může být významný zejména v případech vymáhání práv a povinností z práva stavby, a proto lze v českém právu doporučit věnovat o to více pozornosti přípravě smlouvy o zřízení práva stavby a zejména sjednání a způsobu výkonu jednotlivých práv a povinností oběma smluvními stranami.

4.6 Doba trvání práva stavby

Dočasnost práva stavby je jednou z jeho určujících vlastností jak v českém, tak ve francouzském právu, proto je nezbytné se zabývat jednotlivými aspekty této dočasnosti, tj. vyjádřit se zejména **k nejkratší době**, na kterou je možné právo stavby sjednat (je-li tak zákonem stanoveno), stejně jako **k době nejdelší**, a to s přihlédnutím

ke způsobu vzniku (zřízení) práva stavby. Relativně samostatnou úvahu si žádá možnost **prodloužení doby trvání** práva stavby, a to zejména s ohledem na zákonem stanovený maximální časový limit (v případě vydržení práva stavby i v případě sjednání stranami).

S ohledem na skutečnost, že právo stavby je zákonem prohlášeno za věc nemovitou (§ 1242 OZ) je třeba vyjádřit se k tomu, zda je opodstatněné, že zákon stanovuje dočasnost trvání nemovité věci, tedy limituje dobu její existence. Ve vztahu k dočasnosti práva stavby je třeba se vyjádřit i k tomu, že český OZ prohlašuje stavebníkovo oprávnění ke stavbě za právo (jakoby) vlastnické a někteří autoři s ním jako s vlastnickým skutečně pracují⁶¹⁶. Jak se tito autoři staví k tomu, že má vlastnické oprávnění trvat pouze po předem určenou dobu, je-li jedním z nejpodstatnějších znaků vlastnictví právě opak, tj. jeho trvalost?

Základními prvky, které se podílejí na určení doby trvání práva stavby, budou zajisté zejména otázky týkající se financování plánované výstavby (ve vztahu k době splatnosti úvěru poskytnutého na realizaci stavby a jeho zajištění) a otázky spojené s daňovými povinnostmi stavebníka a vlastníka.

4.6.1 Dočasnost nemovité věci jako pojmový znak

Ve věci dočasnosti práva stavby jako nemovité věci se nabízí dvě základní otázky, na které je třeba hledat odpovědi, a to jednak proč je právo stavby právem dočasným, a jednak, zda by skutečnost, že by bylo právem trvalým (jako např. služebnost) vedla k převodům *inter vivos* i *mortis causa* bez jakéhokoli omezení a tedy k tomu, že by četnost zatížení nemovitostí překonala určitou rozumnou míru.

Doba trvání práva stavby je jeho určujícím prvkem. Bez stanovení doby, na kterou je sjednáno, nemůže právo stavby existovat. Právo stavby je jak českým, tak francouzským zákonem definováno jako **právo dočasné**, resp. jako právo zřizované minimálně na dobu osmnácti let (ve francouzském právním řádu; český právní řád minimální dobu nestanoví) a maximálně na dobu devadesáti devíti let. Povaha věcného práva k nemovitosti zdůvodňuje jednak minimální dobu trvání, neboť věcné právo jí vykazuje určitou stabilitu, jednak maximální dobu trvání, neboť ta vylučuje trvalost oprávnění. Jinak je stranám (s výjimkami spočívajícími v nabytí práva stavby vydržením a rozhodnutím orgánu veřejné moci v českém právu) dána volnost v tom, na jak dlouhou dobu právo stavby sjednají.

⁶¹⁶ Např. ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 278

Autoři OZ se k časovému omezení přiklonili mimo jiné proto, že právo stavby lze – stejně jako například podle québeckého práva – vydržet, a je tedy dle jejich názoru na místě přímo v zákoně stanovit, na jak dlouhou dobu je takové oprávnění zřízeno⁶¹⁷, neboť následkem časového omezení je i zánik zatížení, která na právu stavby vážnou. Podmínku zákonného stanovení maximální doby však québecká úprava na rozdíl od české neklade, a to s ohledem na možnou trvalost vlastnického práva k povrchu⁶¹⁸.

Právo stavby je zákonem prohlášeno za věc nemovitou (§ 1242 OZ). Lze to považovat za nadbytečné ustanovení, neboť totožný závěr vyplývá již z ustanovení § 498 odst. 1, podle kterého jsou věcmi nemovitými všechna věcná práva k pozemkům. Uchopit právo stavby jako nemovitou věc umožňuje v první řadě široké pojetí věci⁶¹⁹, kterým se OZ vyznačuje. Jak však bylo na jiném místě této práce uvedeno, právo stavby představuje jistou právní fikci, a proto právo může s takto definovanou nemovitou věcí pracovat, a to i co do dočasnosti vlastnického oprávnění k ní, ačkoli znakem vlastnictví je pravý opak – jeho trvalost. Existující právní fikce nás nutí zkoumat právo stavby nikoli dogmaticky a nepřisuzovat mu bezvýhradně všechny atributy vlastnického práva.

Od počátků úprav práva stavby v moderní právní historii lze sledovat trend směřující od snahy nastavit dočasnosti pevné limity⁶²⁰ k postupnému uvolňování. Původně stanovená relativně dlouhá minimální doba (30 let dle Zákona o stavebním právu) měla **zabránit realizaci staveb z nekvalitních materiálů** (menší vynaložené náklady by byly mohly vést k rychlejší návratnosti investice a ke generování zisku před uplynutím sjednané doby), zohledňována byla i délka doby splácení hypotéky. Na maximální délku měla vliv zejména skutečnost, aby nedocházelo k dlouhodobějšímu oddělení režimu pozemku a stavby (doba delší než délka lidského života), což by mohlo ve svém důsledku vést k jejich trvalému oddělení. Rovněž některé zahraniční úpravy neupravují či nelimitují právo stavby zákonnou dobou trvání, poukazují na volnost stran. Původně i osnova OZ počítala s tím, že limity nebudou výslovně zákonem dané (jak činila i osnova meziválečného občanského zákoníku s odkazem na to, že život sám nejlépe bude znát potřebné časové hranice, a tedy zřejmost posledního dne trvání práva stavby z pozemkové knihy se jevila být dostačující), avšak rekodifikační komise

⁶¹⁷ *Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku*, konsolidovaná verze, str. 326

⁶¹⁸ Detailněji viz oddíl 2.4.3 této práce

⁶¹⁹ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 273

⁶²⁰ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 274

nakonec dospěla k odlišnému názoru⁶²¹ a do textu zákona byla výslovně uvedena alespoň maximální doba trvání oprávnění.

4.6.2 Minimální doba trvání

Zatímco česká právní úprava nestanoví minimální dobu trvání práva stavby, a strany si tedy mohou sjednat jakkoli krátkou dobu trvání práva stavby⁶²², francouzská úprava výslovně určuje, že právo stavby je zřizováno na dobu minimálně osmnácti let. Proto je při sjednání práva stavby ve Francii třeba zkoumat, zda je právo stavby na dobu přesně osmnácti let sjednané platně či nikoli. Francouzská odborná literatura⁶²³ dospěla k závěru, že za užití gramatického výkladu je třeba dovodit, že právo stavby na dobu přesně osmnácti let je bez jakýchkoli pochyb zcela platné a v souladu s francouzským právním řádem: článek L. 251-3 CCH totiž stanoví minimální dobu pro sjednání práva stavby osmnáct let, nikoli více než osmnáct let, a smluvním stranám tak nic nebrání sjednat právo stavby na dobu trvající přesně tuto dobu.

Francouzská odborná literatura se ve věci minimální doby trvání práva stavby často odvolává k otázce minimální doby trvání emfyteutického práva existujícího ve francouzském právním řádu paralelně – vedle práva stavby. Pramení to z faktu, že judikaturou byl emfyteutický charakter odepřen právu stavby, které jako právo stavby označily smluvní strany s cílem, aby smlouva stanovila přesné období osmnácti let a ne více než osmnáct let (jak předpokládá článek 451-1 Zemědělského zákoníku upravující emfyteutické právo)⁶²⁴. Proto je právo stavby zřízené **na dobu osmnácti let zcela platné**⁶²⁵. Naopak, v případě, že by smlouva o zřízení práva stavby určovala dobu jeho trvání na dobu kratší než osmnáct let, bylo by možné namítat neplatnost takové smlouvy. Avšak s ohledem k dalším ustanovením CCH by bylo možné zvážit (a to i v případě, že by o platnosti či neplatnosti zřízení práva stavby rozhodoval soud), zda

⁶²¹ Např. ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 274

⁶²² Ve skutečnosti však pravděpodobně bude mít na rozhodování stran vliv celá řada faktorů, zejména finančních či technických

⁶²³ TIXIER Jean-Luc, opus cit. sub 15, str. 86

⁶²⁴ Cour de cassation: Cass. civ., 3^{ème} ze dne 11. června 1986, Defr. 1987, art. 34016, note G. Vermelle (RDI 1987, p. 324, note J.-L. Bergel)

⁶²⁵ Problematika je ve Francii diskutována zvláště v souvislosti se skutečností, že emfyteutické právo (*le bail emphytéotique*) ve francouzském právním řádu lze dle zákona zřídit pouze na dobu delší než osmnáct let, nejdéle však na devadesát devět let – viz článek L. 451-1 al. 1 a 2 zákoníku zemědělského a o mořském rybolovu (fr. *Code rural et de la pêche maritime: Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit années et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction.*)

smlouvou nebyly naplněny znaky jiného právního institutu, a to blízkého práva obnovy podle ustanovení L. 252-1 až L. 252-6 CCH, jehož doba je minimálně dvanáct let⁶²⁶ a konverzí tak sjednané oprávnění kvalifikovat jako právo obnovy (byly-li by ovšem naplněny jeho podmínky, tj. zejména účel stavby pro bydlení po celou dobu trvání oprávnění – viz dále v kapitole 5.7 této práce).

Nedílným předpokladem sjednání práva stavby je (pravděpodobně především) ekonomické posouzení **návratnosti investice** vložené do realizace stavby, neboť právě ekonomická situace zcela zásadně ovlivní volbu jakékoli krátké doby – ačkoli krátkost je relativní, jeví se mi doba osmnácti let ve vztahu ke stavbě obzvláště krátkou. I v českém prostředí lze důvodně očekávat, že k jakési minimální době po čase dospěje právní praxe a zejména bankovní praxe, a to s ohledem na návratnost finančních prostředků, které si stavebník od banky půjčí na realizaci zamýšlené stavby, a dostatečnost poskytnutého zajištění.

4.6.3 Maximální doba trvání

Maximální doba, na kterou lze právo stavby smluvně sjednat, je v obou právních řádech stanovena na devadesát devět let. Stejně jako všechna ostatní ustanovení OZ vztahující se k věcným právům, je třeba i ustanovení § 1244 odst. 1 stanovující maximální dobu, na kterou lze právo stavby sjednat, považovat za kogentní. Podle některých autorů by proto sjednání doby delší mohlo vést k ohrožení platnosti celé smlouvy⁶²⁷. Jak plyne z ustanovení § 1245 OZ, je možné právo stavby prodloužit za podmínky souhlasu subjektů, jejichž zatížení jsou v katastru nemovitostí zapsána za (prodlužovaným) právem stavby. Zákon nestanoví domněnku, že se pro případ, že by smlouva stanovila dobu delší než zákonem stanovenou jako maximální, sjednané právo stavby považuje za sjednané toliko na maximální dobu. Lze dovodit, že smlouva stanovující dobu delší bude považována za neplatnou⁶²⁸ např. proto, že zákon nestanoví domněnku, že je-li ujednána doba delší, považuje se právo stavby za sjednané na dobu nejdelší, jakou zákon umožňuje? Anebo že právo stavby sjednané původně na dobu kratší než maximální, které bude prodlouženo před uplynutím sjednané doby, avšak tak, že vcelku doba trvání práva stavby překročí zákonem stanovených devadesát devět let, zanikne *ex lege* po uplynutí maximální doby, na kterou lze právo stavby dle zákona

⁶²⁶ Detailněji se institutem práva obnovy budu zabývat v kapitole 5.7 této práce

⁶²⁷ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 275

⁶²⁸ K tomuto názoru se přiklání HANDRLICA Jakub opus cit. sub 559, str. 899 či právní, resp. advokátní praxe – viz ACHOUR Gabriel, PELIKÁN Martin, opus cit. sub 318, str. 39

sjednat? Neplatnost smlouvy není dle mého názoru zcela bez pochybností: důvod neplatnosti by totiž v daném případě spočíval výlučně v určení časového rozsahu oprávnění, který by mohl být změněn rozhodnutím soudu s cílem spravedlivě uspořádat práva a povinnosti smluvních stran (§ 577 OZ), přičemž soud není při rozhodování vázán návrhy stran. Otázku prodloužení (jak bude uvedeno i dále), domnívám se, je s ohledem na skutečnost, že zákon tento případ výslovně neřeší, třeba posoudit v souladu s jednou ze základních zásad soukromého práva („co není zákonem výslovně zakázáno, je dovoleno“), a proto možnost **prodloužení nad rámec zákonem stanovené maximální doby** připouštím. Nepochybně může být tento můj názor podroben kritice, neboť odborná literatura zatím obdobné stanovisko nepřijala bez výhrad. V některých případech však obdobný názor odborníci přijali, a to jednak s odkazem k liberálnímu pojetí a jednak v situacích, kdy se bude původně sjednaná doba práva stavby blížit ke svému závěru⁶²⁹. Navíc nic nebrání tomu sjednat s totožným stavebníkem nové právo stavby po uplynutí původního (Eliáš výslovně uvádí, že neexistuje-li překážka sjednat právo stavby s novým stavebníkem po uplynutí doby trvání původního práva stavby, nic by nemělo bránit sjednání téhož oprávnění s původním stavebníkem)⁶³⁰. Jako argument proti mému názoru bude bezesporu užita otázka, zda je prodloužením (i opakovaným) nad maximální dobu, stále naplněna dočasnost práva stavby. Opodstatněnost otázky připouštím, nicméně jsem názoru, že bude-li z dokumentu, jímž bude doba trvání práva stavby stanovena nebo prodloužena (smlouva či dodatek ke smlouvě), zřejmé datum, do kdy je právo stavby zřízeno, resp. prodlouženo, bude zákonný požadavek dočasnosti naplněn. Ostatně, zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby, který byl bezesporu užít jako inspirační zdroj současné úpravy v OZ, nestanovil ani minimální, ani maximální dobu trvání práva stavby, a nejsem si vědoma, že by tato skutečnost vzbuzovala námitku narušení dočasnosti práva stavby.

V českém prostředí je ve vztahu k maximální době stanovena výjimka v případě práva stavby vzniklého vydržením, neboť pro tento případ zákon stanoví maximální dobu trvání čtyřicet let (§ 1244 odst. 2 OZ). Takto stanovená doba však rovněž nemusí být nepřekročitelná, neboť zákon současně dává soudu pravomoc dobu, na návrh dotčené strany, prodloužit (resp. zkrátit), a to v případě existence spravedlivých důvodů. Při zkrácení nebude třeba žádat souhlas osob, jejichž práva budou v katastru nemovitostí zapsána za právem stavby, neboť zkrácená doba tohoto práva nebude mít na jejich trvání a výkon vliv. Prodloužení či zkrácení doby trvání práva stavby

⁶²⁹ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 274

⁶³⁰ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 274

vzniklého vydržením bude zřejmě nejvíce závislé na tom, co soud posoudí jako spravedlivé důvody. Tento neurčitý právní pojem bude muset být naplněn obsahem až na základě konkrétních soudních rozhodnutí v konkrétních případech. Zdá se mi, že pojem bude pravděpodobně třeba posuzovat i s ohledem na to, která ze stran – vlastník pozemku či stavebník – o prodloužení (zkrácení) soud požádá, neboť pro každého z nich mohou být (spravedlivé) důvody reprezentovány odlišnými skutečnostmi.

4.6.4 Prodloužení doby trvání

Česká zákonná úprava umožňuje prodloužení doby trvání práva stavby v ustanovení § 1245 OZ. Zákonnou podmínkou pro prodloužení je, že je nezbytný **souhlas těch osob, jejichž zatížení je zapsáno za právem stavby** (rozumějme ve veřejném rejstříku). Při splnění zákonné podmínky tedy nic nebrání osobě oprávněné a povinné z práva stavby sjednat si smluvně prodloužení práva stavby v souladu s jejich dohodou, do které se zajisté promítne zejména ekonomická situace stavby (např. otázka splacení úvěru poskytnutého na její realizaci, což ovšem může souviset právě se zatížením práva stavby, resp. předmětné stavby) a její životnost, příp. i další faktory.

V souvislosti s životností existující či navrhované stavby a posouzením nákladů na její pořízení, příp. modernizaci se zajisté nabízí otázka, zda si mohou smluvní strany v případě zájmu sjednat prodloužení práva stavby již v okamžiku jeho zřízení. Z logiky věci plyne, že v takovém případě nebude při vzniku práva stavby „za ním“ ve veřejném rejstříku (katastru nemovitostí) zapsáno žádné zatížení, což však pro prodloužení vyžaduje § 1245 OZ, neboť není-li zapsáno samo právo stavby, nemůže být zapsáno ani nic za ním. Podle mého názoru však ani tato skutečnost neznamená, že by prodloužení již při zřízení práva stavby nebylo možné: věc je nutno posoudit v souladu s jednou ze základních zásad soukromého práva „co není zákonem výslovně zakázáno, je dovoleno“, a tedy nezakazuje-li OZ (jakože nezakazuje) stranám sjednat možnost prodloužení práva stavby po uplynutí doby, na kterou je zřizováno, tj. ani po uplynutí maximální doby 99 let, již při tomto zřízení, nemělo by takovému smluvnímu ujednání nic bránit.

Další otázkou, která se nabízí v souvislosti s prodloužením práva stavby, je otázka možného prodloužení (resp. zkrácení) doby trvání práva stavby podle ustanovení § 1244 odst. 2 OZ: zákon v prvním odstavci tohoto ustanovení upravuje dočasnost práva stavby (odst. 1 „Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu.“) a ve druhém odstavci stanoví, že „Nabyli-li stavebník právo

stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let. Jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit.“ Zamýšlel zákonodárce touto poslední větou prodloužení doby trvání práva stavby pouze pro případy, kdy právo stavby vznikne vydržením? Anebo je možno větu chápat tak, že možnost prodloužení doby trvání práva stavby soudem platí obecně? Důvodová zpráva k OZ v této věci uvádí, že *„Vzhledem k tomu, že právo stavby lze i vydržet, je zapotřebí stanovit, na jak dlouhou dobu se právo stavby vydržením nabývá. Navrhuje se stanovit tuto dobu jako čtyřicetiletou, přičemž se pro výjimečné případy navrhuje, aby soud mohl tuto dobu v zájmu spravedlnosti zkrátit nebo prodloužit. ...“* Je „touto dobou“ uvedenou v poslední větě důvodové zprávy myšlena doba, na kterou se právo vydrží či nikoli. Osobně se domnívám, že jednotlivá ustanovení OZ je třeba posuzovat ve vzájemných souvislostech a při právní analýze jejich obsahu brát v úvahu rovněž jejich umístění v zákoně. Proto souhlasně s právní praxí⁶³¹ soudím, že možnost prodloužení, resp. zkrácení doby trvání práva stavby se v daném případě vztahuje skutečně pouze na právo stavby vzniklé vydržením. Právo domáhat se určení doby soudem je majetkovým právem, které se promlčuje v obecné promlčecí době⁶³². Otázkou pak ovšem zůstává již výše uvedená existence „spravedlivých důvodů“, které mohou k prodloužení nebo ke zkrácení doby trvání práva stavby vést.

Ačkoli by se na první pohled mohlo zdát, že jiné případy, v nichž by do délky práva stavby mohl zasáhnout soud, OZ nezná, opak je pravdou – ustanovení § 577 OZ uvádí, že *„Je-li důvod neplatnosti jen v nezákonném určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu, soud rozsah změni tak, aby odpovídal spravedlivému uspořádání práv a povinností stran; návrhy stran přitom vázán není, ale uváží, zda by strana k právnímu jednání vůbec přistoupila, rozpoznala-li by neplatnost včas.“* Tato úprava připadá v úvahu dle mého posouzení zejména právě ve věci případného prodloužení doby, na kterou je práva stavby zřízeno. Ve věci prodloužení práva stavby je totiž třeba zabývat se i otázkou, zda je nezbytné, aby prodloužená doba trvání práva stavby ve svém celku nepřekročila celkovou možnou dobu trvání práva stavby, tj. devadesát devět let anebo zda lze právo stavby prodloužit (resp. opakovaně prodlužovat) bez ohledu na zákonem stanovenou maximální dobu jeho trvání. Je při tom nutné vycházet z premisy, že ustanovení zákona vztahující se k věcným právům, jsou kogentní. Lze mít za to, že právo stavby sjednané původně např. na dobu šedesáti let, které bude prodlouženo před uplynutím sjednaných šedesáti let na dalších šedesát let,

⁶³¹ ACHOUR Gabriel, PELIKÁN Martin, opus cit. sub 318, str. 39

⁶³² Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku, konsolidovaná verze, str. 326

tedy vcelku na sto dvacet let, zanikne ze zákona (*ex lege*) po uplynutí devadesáti devíti let, neboli po maximální době, na kterou lze právo stavby sjednat? Bude-li po uplynutí původních šedesáti let uzavřena nová smlouva o zřízení práva stavby s naprosto identickým obsahem, jako měla původní smlouva, nic nebrání smluvním stranám takovou smlouvu uzavřít (ačkoli s největší pravděpodobností již smluvními stranami nebudou původní smluvní strany, ale jejich právní nástupci). V takovém případě se však již nebude jednat o prodloužení práva stavby, ale o zřízení nového práva stavby. Domnívám se tedy, že **prodloužení práva stavby je možné** i bez ohledu na zákonem stanovenou maximální dobu trvání práva stavby, jinak by možnost jejího prodloužení postrádala jakýkoli smysl či význam. S prodloužením práva stavby si v tomto smyslu poradila i původní česká úprava v Zákoně o stavebním právu, podle které platilo, že sjednání práva stavby nad maximální dobu znamená sjednání nového práva stavby se všemi důsledky s tím spojenými.

Podle české právní úpravy není zakázané ani **tzv. tiché prodloužení** doby trvání práva stavby (dovozuji opět výkladem založeným na soukromoprávní zásadě „co není zákonem výslovně zakázáno, je dovoleno“). Tichým prodloužením je třeba rozumět situaci, ve které osoba oprávněná z práva stavby užívá i požívá pozemek pod stavbou v jejím vlastnictví i po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno a nadále plní veškeré své povinnosti, k nimž se smlouvou o zřízení práva stavby zavázala, tj. např. hradí stavební plat (byl-li sjednán ve splátkách), přičemž vlastník pozemku proti takovému jednání stavebníka nic nenamítá. Tuto situaci zná české právo především ve věci pronájmu, kdy platí, že užívání pronajaté věci nájemcem po uplynutí sjednané doby pronájmu, aniž by nájemce pronajímatel do jednoho měsíce vyzval k odevzdání věci, resp. k jejímu vyklizení (je-li předmětem pronájmu nemovitost) vede k tomu, že smlouva o nájmu věci byla znovu uzavřena za podmínek sjednaných v původní nájemní smlouvě, přičemž platí, že byla-li původní nájemní smlouva sjednána na dobu delší než jeden rok, je nová smlouva uzavřena maximálně na dobu jednoho roku, byla-li původní nájemní doba kratší než jeden rok, je nová uzavřena na tuto kratší dobu (§ 2230 OZ). Lze obdobné řešení užít i v případě práva stavby? Na jak dlouhou dobu by v takovém případě bylo právo stavby nově zřízeno? Na původně sjednanou dobu, tj. třeba až na dobu 99 let? Anebo analogicky jako u nájmu na dobu jednoho roku? Na tyto otázky OZ nedává odpovědi, a proto platí, že až budoucnost ukáže, jak bude praxe a příp. judikatura k tomuto problému přistupovat. Přikloní se k tomu, že ve věci práva stavby tiché prodloužení možné není? Tomuto závěru by napovídala právní úprava

francouzská, která výslovně uvádí, že tiché prodloužení⁶³³ práva stavby (prodloužení mlčky) není možné (§ L. 251-1 CCH)⁶³⁴, a to z důvodu jeho povahy: smluvní zřízení věcného práva k nemovitosti na dobu určitou předpokládá výslovné ujednání, nikoli však nezbytně písemné. Někteří autoři se přiklánějí k názoru, že zákaz tichého prodloužení pramení spíše z důvodů vážících se k zajištění třetích osob, ve smyslu materiální daňové publicity, a zejména zástavních věřitelů, než ke skutečným podstatným omezením právní povahy⁶³⁵. I francouzská právní úprava se v této věci dovolává jisté podobnosti s tichým (automatickým) prodloužením nájmu, které upravuje francouzský občanský zákoník (články 1738 až 1740 a článek 1759 CC). Podle těchto ustanovení setrvání nájemce v najatých prostorech s tichým souhlasem pronajímatele vede automaticky k novému běžnému (pro)nájmu a prodlužuje původní nájemní smlouvu – na rozdíl od české úpravy – na dobu neurčitou.

4.6.5 Promlčení práva stavby

S ohledem na skutečnost, že právo stavby je (věcným) právem zapisovaným do veřejného rejstříku (katastr nemovitostí; § 1243 odst. 2 OZ), je třeba je posoudit rovněž podle ustanovení § 631 OZ, podle kterého se právo zapsané do veřejného seznamu nebo rejstříku promlčí po uplynutí deseti let poté, kdy mohlo být poprvé vykonáno, resp. podle ustanovení § 632 OZ, podle něhož právo zapsané do veřejného seznamu, které může být vykonáváno nepřetržitě nebo opakovaně, se promlčí, není-li vykonáváno po dobu deseti let.

Posuzování promlčení práva stavby podle uvedených ustanovení OZ musí předcházet zamyšlení nad tím, zda se právo stavby (eventuálně právo k povrchu) vůbec může promlčet. Právo stavby je v OZ označeno za právo „jako vlastnické“ (§ 1250 OZ: „*Co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník ...*“), a proto úvaha nad možností promlčení práva stavby musí vycházet především z premisy, že vlastnické právo je nepromlčitelné, a to mimo jiné proto, že je trvalé. Tento postoj zaujímá především spoluautor občanskoprávního kodexu dr. Eliáš, který tvrdí, že **se právo stavby nepromlčuje**, a to s odkazem na § 614 OZ, tj. že se nemůže jakožto vlastnické právo ke stavbě promlčet⁶³⁶. S ohledem na zákonem stanovenou dočasnost

⁶³³ Fr. *tacite reconduction*

⁶³⁴ Judikatura však není v této věci tak radikální, a to od roku 2006 – viz např. *Guide outil, Observatoire de l'Habitat, Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise*, opus cit. sub 152

⁶³⁵ TIXIER Jean-Luc, opus cit. sub 15, str. 85 (odst. č. 156)

⁶³⁶ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 278

práva stavby (viz ustanovení § 1244 odst. 1 OZ) jakožto nejvýznamnější z pojmových znaků práva stavby jsem však toho názoru, že je na právo stavby jako subjektivní právo nutno nahlížet jako na oprávnění promlčení schopné, neboť pouze v případě, že by zákon právo stavby označil za trvalé (což by však bylo v rozporu s existující superficiální zásadou), nepřipadala by otázka jeho promlčení vůbec v úvahu. Za současné konstrukce práva stavby v OZ se tedy přikláním k úpravě obsažené v italském *Codice civile*, který možnost promlčení tamního práva k povrchu výslovně připouští.

Při posouzení podle ustanovení § 631 OZ je při posuzování pojmu „právo mohlo být vykonáno“ třeba v případě práva stavby vycházet z toho, že bez realizace stavby není právo stavby naplněno, a proto je nutné tento pojem chápat jako možnost výkonu oprávnění stavebníka postavit stavbu na pozemku, k němuž bylo zřízeno právo stavby.

Právo stavby mohlo být poprvé vykonáno poté, kdy vzniklo, tj. den následující po dni, v němž bylo právo stavby zapsáno do katastru nemovitostí (smluvní zřízení práva stavby), po dni nabytí právní moci rozsudku soudu vydaného dle ustanovení § 1243 OZ ve spojení s ustanovením § 1145 OZ (právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci), resp. po dni, v němž došlo k naplnění všech podmínek pro vydržení práva stavby (právo stavby vzniklé vydržením). Pokud v době do deseti let po takovém dni stavebník neuskuteční výstavbu stavby na pozemku zatíženém právem stavby, právo stavby se dle mého názoru promlčí (§ 631 OZ). V takovém případě může, v souladu s ustanovením § 618 OZ, § 980 odst. 2 OZ, a dále ustanovením § 11 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a ustanoveními § 66 odst. 1 až 3 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)⁶³⁷, přičemž všechna tato ustanovení je nutno posuzovat ve vzájemných souvislostech, stavebník buď sám (tzv. potvrzením o zániku práva) anebo současně s vlastníkem pozemku zatíženého právem stavby (tzv. souhlasným prohlášením) požádat o výmaz již promlčeného práva stavby z katastru nemovitostí (§ 66 odst. 1 katastrální vyhlášky). Vzhledem k obsahu ustanovení § 66 katastrální vyhlášky dovozují, že k výmazu není třeba žádného dalšího rozhodnutí, např. státního orgánu (soudu apod.) o tom, že právo stavby bylo promlčeno na základě uplatněné námitky promlčení.

S promlčením práva stavby dle § 631 OZ jsou spojené dvě otázky, na které je nutno hledat, resp. nalézt odpověď, a to:

- a) je katastrální úřad oprávněn promlčené právo vymazat, když v občanském právu obecně platí, že promlčené právo nezaniká, tedy trvá i nadále?

⁶³⁷ Uvedená zákonná ustanovení navazují na obdobnou úpravu obsaženou v ustanoveních § 1499 ABGB a § 69 knihovního zákona

- b) jak by se posoudilo jednání stavebníka v případě, že by realizoval stavbu až po promlčení práva stavby?

Na první otázku dává odpověď samo ustanovení § 618 OZ, podle kterého ten, kdo vede veřejný seznam nebo rejstřík, vymaže z něj promlčené právo na návrh osoby, která má na výmazu právní zájem. Oprávnění katastrálního úřadu provést výmaz promlčeného práva stavby tedy plyne přímo ze zákona (*ex lege*), byť k jeho uskutečnění je nezbytné právní jednání osoby mající právní zájem na výmazu (podání návrhu). V daném případě lze důvodně předpokládat, že takovou osobou bude zejména vlastník pozemku, jehož zájmem bude výmaz promlčeného práva stavby např. proto, aby mohl s nezatíženým pozemkem nakládat odlišným způsobem (darovat jej, převést vlastnické právo na jinou osobu, apod.) anebo aby k němu mohl zřídit nové právo stavby s novým stavebníkem, u něhož bude předpokládat jeho naplnění realizací stavby. Proto se mi jeví poněkud nešťastným, že osobou oprávněnou k podání návrhu na výmaz dosud zapsaného práva stavby z katastru nemovitostí není sám vlastník pozemku (§ 66 odst. 1 katastrální vyhlášky): ačkoli stavebník nesplnil svoji povinnost plynoucí mu z práva stavby (ať smluvní či stanovenou rozhodnutím orgánu státní správy), tedy k naplnění práva stavby nedošlo z důvodu na jeho straně, je on sám oprávněn o výmaz požádat, zatímco samotnému vlastníkovi pozemku, jemuž se nedostalo očekávaného plnění a vůči němuž nedošlo ke splnění povinnosti, zákon toto oprávnění nedává. Navíc se zdá, že důslednou aplikací shora uvedeného ustanovení katastrální vyhlášky může být popřen cíl zamýšlený ustanoveními § 618 OZ a § 980 odst. 2 OZ, tj. provedení výmazu promlčeného práva stavby z veřejného rejstříku, resp. vyvratitelná právní domněnka o neexistenci práva stavby, neboť stavebník nemusí mít žádný zájem na provedení výmazu a nepožádá o něj (ani sám, ani v součinnosti s vlastníkem pozemku).

Odpověď na druhou otázku bude závislá na tom, v jakém okamžiku by došlo k realizaci stavby stavebníkem, přičemž je třeba přihlídnout k ustanovení § 980 odst. 2 OZ: pokud by stavebník realizoval stavbu až poté, kdy katastrální úřad provede výmaz práva stavby z katastru nemovitostí, právo stavby by již neexistovalo (§ 980 odst. 2 OZ *in fine*), plnil (postavil) by tedy bez právního důvodu a vzniklo by mu současně právo žádat po vlastníkovi pozemku, který by ke stavbě získal vlastnické právo na základě existence zásady *superficies solo cedit* (přirůstkem), vydání bezdůvodného obohacení. Tato situace, zdá se, však může nastat pouze teoreticky, neboť stavebník s ohledem na ustanovení § 66 odst. 1 katastrální vyhlášky bude vždy vědět, že návrh na výmaz práva stavby z katastru nemovitostí již byl podán (a výmaz bude proveden ke dni podání), a proto by se jeho jednání, tj. realizace stavby, dalo posoudit jednak jako nepoctivé

jednání (v rozporu s ustanoveními § 6 odst. 1 a 2 OZ) a jednak jako jednání přičící se dobrým mravům, tedy jako jednání neplatné (§ 580 odst. 1 OZ). Odlišná situace by nastala v případě, že by stavebník realizoval stavbu až po promlčení práva stavby, ale ještě před provedením výmazu z katastru nemovitostí, avšak proto, že si ani stavebník, ani vlastník pozemku nebyli promlčení vědomi. V takovém případě by bylo třeba jednání stavebníka posoudit jako jednání v dobré víře, jímž bylo naplněno zřízené právo stavby, oprávnění by tedy nadále existovalo v souladu se zřizovacím titulem a případná ztráta stavebníka vzniklá tím, že stavbu realizoval opožděně (např. z titulu neuskutečněného příjmu z pronájmu později dokončené stavby aj.), by šla k jeho tíži.

Nakonec je nezbytné vyjádřit se k situaci, že vlastník pozemku zjistí či si uvědomí, že stavba je realizována v době, kdy je právo stavby s ohledem na ustanovení § 631 již promlčené: buď se nabízí možnost, že do realizace stavby nebude nijak zasahovat, ponechá stavebníka dokončit ji a tím naplnit právo stavby, anebo stavebníka co nejdříve (z důvodu předcházení škodě dle ustanovení § 2900 OZ, resp. její minimalizace) na promlčení práva stavby upozorní, což by dle mého názoru bylo možné posoudit jako uplatnění námitky promlčení *per analogiam*, jehož důsledkem by byla nemožnost stavebníka vymáhat své oprávnění z práva stavby (ani soudně), a sjedná s ním vypořádání škod dosud vzniklých oběma stranám a výmaz již promlčeného práva stavby z katastru nemovitostí.

S ohledem na vše výše uvedené lze vlastníku pozemku důrazně doporučit, aby realizaci stavby na pozemku, k němuž zřídil právo stavby, věnoval náležitou pozornost, a v případě, že stavba nebude stavebníkem realizována do deseti let od zřízení tohoto oprávnění, a právo stavby se promlčí, aby bez zbytečného odkladu podnikl všechny dostupné kroky vedoucí k výmazu dosud zapsaného práva stavby z katastru nemovitostí, tj. zejména vyzval stavebníka k sepsání souhlasného prohlášení o promlčení oprávnění a zajistil jeho doručení příslušnému katastrálnímu úřadu.

4.6.6 Shrnutí

Dočasnost jakožto pojmový znak práva stavby vnáší do právní úpravy institutu práva stavby mnohé otázky související s jeho věcně právní povahou a současně s charakterem oprávnění, které právo stavby svěruje stavebníkovi – vlastníkovu stavby. Jakkoli by tedy dočasnost mohla poukazovat na pouhou obligační povahu jeho práva, zákon stanoví něco jiného, s čímž jsou poté spojené i další následky (možnost zatížení stavby apod.). V tomto smyslu je třeba chápat právo stavby jako skutečného reprezentanta právní fikce, jemuž není možné přisuzovat všechny atributy vlastnického

práva bez jakéhokoli omezení. Český a francouzský právní řád přistoupil odlišně ke stanovení minimální doby trvání práva stavby, když česká úprava minimální dobu nestanoví, zatímco francouzská ji výslovně omezuje dobou osmnácti let. S ohledem na jiný soukromoprávní institut (*emphyteuse*) pak francouzské právo zdůrazňuje, že minimální dobou *bail à a construction* je „pouhých“ osmnáct let, nikoli více. Maximální doba práva stavby je v obou právních řádech stanovena totožně, oba právní řády rovněž připouštějí možnost prodloužení zkoumaného institutu, byť česká odborná veřejnost v této věci (na rozdíl od francouzské judikatury) své finální stanovisko dosud hledá. Ačkoli francouzský zákon tzv. tiché prodloužení práva stavby (výkon práva po uplynutí sjednané doby) výslovně zakázal, francouzská judikatura dospěla k odlišnému názoru a lze předpokládat, že obdobný názor zaujme pravděpodobně i česká judikatura, (neboť takový postup by nebyl v rozporu s právní úpravou). Současně dle mého názoru platí, že je-li možné sjednat vlastnické právo smlouvou na dobu dočasnou, nemělo by nic bránit tomu, aby takto nabyté vlastnické právo podléhalo promlčení, i když v případě (skutečného) vlastnického práva promlčení nepřipadá v úvahu. Přípustnost promlčení práva stavby shledávám – jako v jiných případech v této práci uvedených – být důsledkem povahy práva stavby coby právní fikce.

4.7 Úplata za právo stavby

Jak český, tak francouzský právní řád předpokládá, že se právo stavby zřizuje **za úplatu**, nicméně není vyloučeno ani zřízení bezúplatné, a to v obou právních řádech. Platba úplaty je jednou ze základních povinností stavebníka vůči vlastníkovi pozemku, pro něhož představuje jakési **odškodnění za dlouhodobou nemožnost plně užívat předmět svého vlastnického práva** – pozemek zatížený právem stavby. Toto „odškodnění“ tak pro vlastníka pozemku představuje jakousi kompenzaci, jejíž výše je sjednána již na začátku doby trvání práva stavby, a to – s ohledem na zákonnou úpravu – v souladu s určitými podmínkami. Pro stavebníka představuje úplata za právo stavby částku, kterou vynakládá buď postupně po dlouhou dobu anebo najednou za to, že bude moci, resp. již mohl vybudovat stavbu na pozemku odlišné osoby, a to stavbu, která mu připadla do dočasného vlastnictví, aniž by musel vynaložit finanční prostředky na pořízení předmětného pozemku a je oprávněn ji (neomezeně) užívat podle svého uvážení.

Zákon, a to jak český OZ, tak francouzský CCH, umožňuje **realizaci úplaty** stavebníkem ve prospěch vlastníka pozemku **v několika formách**, kterým se budu v této kapitole dále věnovat. Pro úplnost dodávám, že předmětem zkoumání není forma

ve smyslu hotovostní či bezhotovostní platby v případech, kdy je úplata za právo stavby sjednána v penězích (platba v tomto smyslu podléhá právní úpravě obou příslušných států, v dnešní době budou podstatným kritériem pro způsob platby především předpisy upravující otázku legalizace výnosů z trestné činnosti, resp. předpisy upravující maximální výši pro platby, které lze uskutečnit hotovostně).

4.7.1 Bezúplatné zřízení práva stavby

Zákon nevyklučuje zřízení práva stavby bezúplatně, proto je v souladu se smluvní volností stran možné jej takto sjednat. Platí to jak pro české (bezúplatné zřízení umožňuje ustanovení § 1247 OZ), tak pro francouzské právo (článek 251-5 CCH).

Lze se však důvodně domnívat, že **bezúplatná forma** zřízení práva stavby nebude v praxi příliš častá, alespoň reálná situace známá z francouzského prostředí tento scénář napovídá: institut práva stavby ve Francii je a v Čechách s největší pravděpodobností bude užíván v případech, kdy stávající vlastník pozemku sice nebude chtít pozbyt své vlastnické právo k pozemku, přesto však bude jeho motivací generování určitého příjmu z této nemovitosti. A tomu by bezúplatné zřízení práva stavby odporovalo.

Jsem toho názoru, že bezúplatné zřízení by se nicméně dalo předpokládat zejména ve dvou případech: prvním by mohlo být zřízení práva stavby v případě, že vlastníkem pozemku bude obec a zřízením práva stavby bude umožněna realizace nějakého obcí zamýšleného konkrétního záměru, např. s veřejnoprávním cílem (škola, mateřská školka, hřiště apod.), který obec nebude schopná realizovat sama s ohledem na své finanční možnosti, avšak nebude se chtít zřítci pozemku právě proto, aby mohla ovlivnit, jaká stavba bude postavena. Druhým případem bezúplatného zřízení práva stavby by mohlo být jeho zřízení pořízením pro případ smrti (závěti) jako jistá forma vypořádání či úpravy práv mezi dědici zůstavitele – zřizovatele práva stavby. Zůstavitel by tak například pozemek přenechal jednomu z dětí a ve prospěch druhého dítěte by zřídil právo stavby. Zatím však české právo zřízení práva stavby touto formou nepředpokládá.

Lze důvodně předpokládat, že bezúplatné zřízení práva stavby, tj. aniž by smlouva stanovila jednorázovou či opakovanou úplatu za právo stavby, bude řešeno zejména z hlediska daňového, tj. finančními orgány státu. Ačkoli zřízeno bezúplatně, bude zřízení práva stavby pro stavebníka jistě představovat určitou hodnotu, a proto se lze domnívat, že bude podléhat zdanění např. daní z příjmu (kterou je dnes řešen

příjem z daru). Opodstatněnost zdanění dokresluje francouzská zkušenost, která reálně i bezplatné zřízení práva stavby hodnotí jako příjem *preneura* podléhající dani.

4.7.2 Jednorázová úplata

Právo stavby bude pravděpodobně nejčastěji zřizováno za úplatu. Sjednání jednorázové úplaty však asi nelze očekávat jako nejčastější formu úplaty za jeho zřízení, neboť jejím sjednáním by se stavebník dobrovolně zřekl toho, co mu právo stavby dává jako jednu z výhod, tj. možnost nevynaložit finanční prostředky naráz, ale rozložit jejich vydání do relativně dlouhého období, a tedy minimalizovat právě aktuální jednorázové vydání. Jistým řešením, jak se vyhnout jednorázové úhradě, může být sjednání platby ve splátkách, jakožto plnění dluhu po předem stanovených částech, z nichž však musí být zcela zřejmé, že se nejedná o stavební plat splatný po celou dobu, na kterou bylo právo stavby zřízeno. Tato varianta poskytuje vlastníkovu pozemku, pokud si to ve smlouvě o zřízení práva stavby vymíní, možnost žádat – v případě nesplacení některé z částí dluhu stavebníkem, a to nejpozději do splatnosti další splátky – splacení zbývajících částí smlouvené úplaty najednou, a to v souladu s ustanovením § 1931 OZ⁶³⁸.

Zákon nevyklučuje ani to, aby jednorázově byla uhrazena část sjednané úplaty za zřízení práva stavby (např. za období od sjednání práva stavby do doby realizace stavby) a další část aby byla sjednána jako stavební plat (např. v závislosti na tom, že stavebník již bude mít pravidelný příjem z již realizované stavby).

4.7.3 Opakující se úplata – stavební plat

Opakující se úplata je nazvána stavebním platem, přičemž jeho ujednání zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno (§ 1247 OZ). Pohledávka vlastníka pozemku za stavebníkem na jednotlivé splátky (dávky) stavebního platu má rozměr nejen obligačněprávní, ale také věcněprávní⁶³⁹. Důsledkem toho se může vlastník pozemku, v případě, že dojde k prodlení s platbou dávky stavebního platu, domáhat plnění jak po stavebníkovi, který jím byl v době, kdy dluh dospěl, tak po stavebníkovi novém, aktuálním⁶⁴⁰ (pochopitelně, došlo-li mezitím ke změně v osobě stavebníka). Eliáš

⁶³⁸ ZIMA Petr, opus cit. sub 140, str. 143

⁶³⁹ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 275

⁶⁴⁰ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 275 – 276

výslovně uvádí, že vůči druhému stavebníkovi je však možno plnění vymáhat výhradně exekucí směřující ke zpeněžení práva stavby⁶⁴¹.

Je-li úplata sjednána v pravidelném, opakujícím se poplatku (dávkách) jako tzv. stavební plat, **nesmí** tato pravidelná úhrada **záviset na nejisté budoucí události** (obsahovala-li by smlouva takové ustanovení, nebyla by bez dalšího neplatnou; ale k takovému ustanovení by se nepřihlíželo; § 1247 OZ). To však neplatí, pokud si smluvní strany ujednají závislost výše stavebního platu na míře zhodnocování a znehodnocování peněz (§ 1247 OZ) – zákon tedy jako jedinou výjimku připouští smluvní existenci inflační, resp. deflační doložky. Lze se oprávněně domnívat, že důvodem pro tuto výjimku je dlouhodobost práva stavby (jako jeho typický znak), s níž obvykle souvisí změna hodnoty peněz. Závazek k pravidelné platbě stavebního platu může být zapsán do katastru nemovitostí jako reálné břemeno zatěžující stavebníka⁶⁴², příp. může být právo stavby zatíženo zástavním právem, které bude zajišťovat závazek platit stavební plat.

Pravidelný poplatek za zřízení práva stavby vyhovující zákonnému požadavku na jistotu sjednané výše úplaty bude dle mého názoru představovat i úplata, která bude v počátečních letech či desetiletích doby, na kterou bude právo stavby zřízeno, vyšší, zatímco v letech pozdějších nižší, a to v případě, že tyto vyšší a nižší částky budou předem stanoveny konkrétním číselným údajem či způsobem jejich výpočtu. Takto sjednaná úplata by mohla např. sloužit jako určitá pojistka vlastníka pozemku, že stavebník postaví stavbu vyhovující právu stavby, a poté, až tuto svoji povinnost splní, odrazí se její splnění ve výši úplaty. Nic samozřejmě nebrání ani opačnému sjednání výše úplaty, tj. zprvu nižší, později vyšší (např. z důvodu již existujícího příjmu stavebníka z pronájmu nově vybudované stavby).

Podle francouzské úpravy může úplata (francouzština užívá – z českého pohledu zavádějící – pojem *loyer* neboli „nájemné“) za zřízení práva stavby spočívat v úhradě **nejen v peněžní formě** (jednorázové nebo opakující se; článek L. 251-5 alinea 2 CCH), ale za podmínek a v časovém horizontu dle dohody stran smlouvy rovněž:

- (i) v peněžní formě spojené s následným převodem vlastnického práva ke stavbám zřízeným v průběhu trvání práva stavby na vlastníka pozemku (po vypršení doby trvání práva stavby; článek L. 251-2 CCH);

⁶⁴¹ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 276

⁶⁴² *Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku*, konsolidovaná verze, str. 327

- (ii) výhradně v převodu vlastnického práva ke stavbám zřízeným v průběhu trvání práva stavby na vlastníka pozemku po zániku práva stavby (viz dále), a to jako celku anebo k jejich částem;
- (iii) ve zřízení titulu opravňujícího k budoucímu nabytí vlastnického práva ke stavbám vybudovaným v době práva stavby; nebo i
- (iv) v užívání staveb zřízených v době trvání *bail à construction*.

Je-li francouzská úplata sjednána jako opakující se a v penězích, je částka úplaty násobená koeficientem, který se upravuje vždy po třech letech (poprvé počítaných od ukončení realizace stavby jakožto od termínu pro splnění základní, resp. pojmové povinnosti stavebníka z *bail à construction*). První **revize výše úplaty**, tj. první uplatnění koeficientu, je každopádně nezbytné provést před uplynutím prvních šesti let práva stavby, a to bez ohledu na termín realizace staveb (článek L. 251-5 alinea 3 CCH). Výše tohoto koeficientu je úměrná koeficientu, který je ve Francii účtován k hrubému výnosu z nemovitostí obecně. Výnos, který je užit jako základ pro stanovení koeficientu, je v případě práva stavby příjem, který stavebník reálně uskuteční v prvním kalendářním roce následujícím po dokončení staveb. Uplatnění koeficientu představuje navýšení úplaty odpovídající zhodnocení pozemku (článek L. 251-5 alinea 4 CCH). V případě sporů týkajících se výše koeficientu, resp. základu pro výpočet koeficientu, je nezbytné požádat o jejich stanovení soud (dle francouzských právních předpisů je ve věcech *bail à construction* v první instanci příslušný tzv. *Tribunal de Grande Instance*; článek L. 251-5 alinea 5 CCH).

Poskytnutí úplaty (stavebního platu) je vlastní právu stavby, její výše by tedy neměla být bagatelní, měla by odpovídat hodnotě, kterou stavebník zřízením práva stavby reálně získává. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že francouzská judikatura dovodila, že smlouva s nájemným (stavebním platem) sjednaným ve výši jednoho franku za rok, by nebyla posouzena jako neplatná v případě, že by převod stavby na vlastníka pozemku po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby sjednáno, byl uskutečněn bez náhrady, neboť úplata by v takovém případě byla představována zhodnocením pozemku vlastníka a hodnotou stavby⁶⁴³.

Ani český, ani francouzský zákon výslovně nestanoví, k čemu je oprávněn vlastník pozemku v případě, že sjednaný stavební plat není stavebníkem uhrazen. V takovém případě je třeba uplatnit obecná ustanovení vztahující se k prodlení dlužníka

⁶⁴³ Rozsudek civilního senátu Kasačního soudu ze dne 19. prosince 1995 (fr. Cass. civ. 1^{ère}, 19 déc 1995, JCP N 1997, p. 95; note B. Stemmer; <http://www.courdecassation.fr/>)

s plněním peněžitého dluhu, tj. postupovat v souladu s § 1968 a násl. OZ, resp. článkem 864 francouzského CC.

S úplatou za právo stavby souvisí rozsáhlá daňová a účetní problematika, a to nejen z pohledu závazku vznikajícího v souvislosti s právem stavby fyzické osobě jako vlastníkovu pozemku, resp. stavebníkovi, ale především pro případ, že jeden nebo oba subjekty práva stavby jsou právními osobami či podnikateli, a budou na ně dopadat i povinnosti související s daní z přidané hodnoty⁶⁴⁴. Podle francouzského práva má stavební plat (nájemné) i služby všeho druhu obdržené vlastníkem jako úplata za právo stavby povahu příjmů z nemovitosti a jsou předmětem zdanění podle předpisů vztahujících se k nemovitostem. Jak naznačují nové české zákony⁶⁴⁵, resp. novely stávajících zákonů přijaté v průběhu roku 2013, bude (je) tomu nejinak i v českých zemích.

V souvislosti s ustanovením § 1247 OZ se nemohu nevyjádřit k tzv. „problémům v detailech“ neboli k příspěvku spoluautora zákonného textu Dr. Eliáše otištěnému v Bulletinu advokacie v listopadu roku 2013⁶⁴⁶: vyčítají-li některé osoby autorům nové občanskoprávní kodifikace určité chyby v zákonném textu, je to samozřejmě jejich právo a nelze, než jim dát za pravdu v tom, že zákonný text je závazný pro své adresáty, a proto by neměl obsahovat ani chyby, ani rozporná ustanovení, která by mohla vést k dezinterpretaci významu daného ustanovení. Zásadně však odmítám připustit, že ustanovení první věty § 1247 OZ obsahuje chybu, když říká, že *„Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětuujících se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. (...)“*. V daném případě se zcela jednoznačně přikláním k názoru spoluautora českého kodexu, neboť v takto stanoveném zákonném textu neshledávám nesrovnalost, kterou by nebylo možné standardními postupy výkladu právních předpisů řešit a jednoznačnost v tom, co koho v daném případě zatěžuje, je více než zřejmá.

4.7.4 Úplata formou převodu vlastnictví staveb na vlastníka pozemku

Možností, kterou český zákon (OZ) sice výslovně neupravuje, ale rovněž ani nezakazuje, je úplata za právo stavby formou převodu vlastnictví ke stavbám na vlastníka pozemku.

⁶⁴⁴ Detailněji viz oddíl 4.11.1 této práce

⁶⁴⁵ Např. zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

⁶⁴⁶ ELIÁŠ Karel, *Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad*, in: Bulletin advokacie, č. 11/2013, str. 29

Ve francouzském právu je tato varianta úplaty za *bail à construction* rovněž možná, a to dokonce ve dvou formách: buď jako převod staveb na vlastníka pozemku v době trvání práva stavby (dle ustanovení článku L. 251-5 alinea 1 CCH) anebo jako převod staveb na vlastníka pozemku po uplynutí doby trvání práva stavby (dle ustanovení článku L. 251-2 CCH)⁶⁴⁷. Francouzská úprava, jak bylo uvedeno již výše, umožňuje i kombinaci převodu vlastnického práva s úhradou v peněžní formě.

Ačkoli taková úprava úplaty za zřízení práva stavby v minulosti v českém právu nebyla obsažena, lze se domnívat, že je jednou z přijatelných možností, jak naplnit účel práva stavby, neboť převod vlastnického práva k vybudované stavbě bez jakýchkoli pochyb představuje nabytí určité hodnoty, která v případě, že nebude nabyta za náhradu (jak bude uvedeno dále v části věnující se povinnostem obou smluvních stran) může plnit úlohu úplaty.

4.7.5 Tzv. právo stavby naruby

Pojem „právo stavby naruby“ je doslovným překladem francouzského pojmu *bail à construction à l'envers*⁶⁴⁸. Jedná se sice o úpravu vysloveně francouzskou, ale s ohledem na poměrně široký rozsah dispozitivnosti smluvního zřízení práva stavby podle českého práva nelze vyloučit uplatnění postupu po uplynutí doby, na kterou bylo oprávnění zřízeno, ani v českém prostředí. Proto si tato úprava zaslouží alespoň krátké zamyšlení.

Francouzská úprava používá pojem pro případy, kdy je mezi stranami zřizujícími *bail à construction* (ve smlouvě) dohodnuto, že po uplynutí doby, na níž je právo stavby sjednáno, bude pozemek, ke kterému je zřízeno, převeden do vlastnictví subjektu, jenž na pozemku vybuvoval stavbu anebo užíval stavbu existující na pozemku již ke dni zřízení práva stavby⁶⁴⁹. Jedná se tedy o úpravu vztahu původního stavebníka a vlastníka pozemku po uplynutí doby, na kterou byl *bail à construction* zřízen, odlišnou či lépe řečeno opačnou (proto označení *à l'envers* = naruby)⁶⁵⁰ než v „klasickém“ případě, kdy vlastník pozemku nabývá (v českém prostředí dle zákona za náhradu, ve francouzském prostředí standardně bez náhrady) vlastnictví ke stavbám vybudovaným, resp. užívaným subjektem, v jehož prospěch bylo právo stavby původně zřízeno.

⁶⁴⁷ Fr. *la remise de constructions au bailleur en cours de bail*, resp. *la remise de constructions au bailleur en fin de bail*

⁶⁴⁸ FABRE Carine, opus cit. sub 151, str. 11

⁶⁴⁹ FABRE Carine, opus cit. sub 151, str. 10

⁶⁵⁰ Jeden z překladů francouzského *envers* je „opak“

Možnost sjednat tento způsob vypořádání mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, existuje ve francouzském právu od samého počátku právní úpravy institutu, tj. již od roku 1964 (byl upraven v článku 26 – II. zákona ze dne 64-1247, tj. v části věnované ustanovením vztahujícím se k daňové problematice, z něhož se později vyvinul článek 151 (4) Všeobecného daňového zákoníku⁶⁵¹). Jeho cílem bylo dostat na nemovitostní trh pozemky, jejichž vlastníci nechtěli předmět svého vlastnického práva prodat stavebním společnostem nebo developerům, mimo jiné proto, že zisk z prodeje podléhal zdanění. Úprava proto předpokládá převod vlastnického práva k pozemku za jakýsi dodatek či doplatek ke stavebnímu platu (činži), který je pro daňové účely považován za převod pozemku, nikoli za zdanitelný příjem z nemovitosti. Jelikož **navýšení hodnoty pozemku** je v tomto případě zdaňováno podle režimu daně z příjmu fyzických osob (vlastníkem pozemku je obvykle jednotlivec nebo společenství osob – pro účely daně z příjmu, např. manželé), spočívá hlavní lákadlo této úpravy ve skutečnosti, že při výpočtu daně je zohledněna celková doba držby, tj. ode dne nabytí pozemku vlastníkem až do dne převodu vlastnického práva na konci doby práva stavby⁶⁵². Již z tohoto prostého důvodu (jelikož minimální doba *bail à construction* je osmnáct let), je přiznána výjimka (resp. osvobození) od zdanění zvýšené hodnoty pozemku s ohledem na dlouhodobost držby. Ve Francii je tento model používán zejména developery např. v rámci tzv. Pass-Foncier⁶⁵³, tj. při realizaci bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel, které si pořizují své vůbec první bydlení.

4.7.6 Shrnutí

Úplata za zřízení práva stavby plní minimálně dvě funkce: je jednak – pro vlastníka pozemku – jakousi kompenzací za nemožnost dlouhodobě užívat vlastní majetek, a jednak – pro stavebníka – prostředkem, jak realizovat svůj stavební záměr, ke kterému následně získá na určitou dobu vlastnické oprávnění. Ačkoli úplata není

⁶⁵¹ Fr. *Code Général des Impôts*, tzv. *CGI*, účinný od 6. 4. 1950

⁶⁵² Francouzská úprava pro účely zdanění příjmu zohledňuje zejména dobu trvání práva stavby – detailněji viz oddíl 4.11.1 této práce

⁶⁵³ *Pass foncier* je francouzský finanční mechanismus zřízený za účelem financování nového bydlení v projektu odsouhlaseném státem domácnostmi s nízkými příjmy (musí se jednat o jejich první akvizici nemovitosti), a to na dobu maximálně 25 let [příjmy těchto osob musejí být nižší než tzv. PSLA strop (fr. *prêt social location accession*), limity příjmu jsou nastaveny podle počtu osob, který bude nově pořízené bydlení obývat a v závislosti na zóně, v níž je místo bydlení zahrnuto předem stanovenými kritérii (pro rok 2015 jsou limity odstupňované od jedné osoby, na kterou připadá maximální příjem od 23.779 €/rok pro zónu B nebo C do 31.370 €/rok pro zónu A, resp. pro pět osob s maximálním příjmem od 44.595 €/rok do 65.123 €/rok)

pojmovým znakem smlouvy o zřízení práva stavby, tj. institut může být zřízen i bezúplatně, lze důvodně předpokládat, že zhodnocení pozemku v dlouhodobém výhledu a nabytí staveb postavených v průběhu doby trvání práva stavby, nebudou jediným finančním motivem vlastníka pozemku, který oprávnění ve prospěch stavebníka zřídí. Zákonem dovolené způsoby úhrady sjednané úplaty zahrnují nejen úplatu v penězích (uskutečněnou jednorázově či opakovaně, což stavebníkovi napomáhá k realizaci jeho záměru bez okamžité potřeby finančních prostředků), ale také jakýmsi naturálním plněním, představovaným nabytím vlastnického práva, a to ať již ve smyslu zákonném, tj. vlastník pozemku nabyde hodnotu představovanou stavbou, která po uplynutí doby práva stavby přiroste k pozemku a tedy tento pozemek vlastníka významně zhodnotí anebo stavebník nabyde zhodnocení pozemku a hodnotu stavby v rámci tzv. práva stavby naruby. Pokud jde o plnění úplaty v penězích, je nezbytné, aby v českém právu byla předem známa částka, za níž bylo právo stavba zřízeno, i když není nezbytné, aby úplata byla po celou dobu trvání oprávnění v prospěch stavebníka v konstantní výši.

4.8 Práva a povinnosti oprávněného a povinného z práva stavby

Jak uvádí francouzský advokát Jean-Luc Tixier, autor jediné francouzské monografie věnované právu stavby (*bail à construction*)⁶⁵⁴, vyzdvihuje francouzská právní úprava zejména povinnosti stavebníka, zatímco povinnostem vlastníka pozemku, k němuž bylo zřízeno právo stavby, věnuje výrazně menší pozornost⁶⁵⁵. Navzdory tomuto prohlášení, a ačkoli se práva a povinnosti českého a francouzského stavebníka i vlastníka pozemku výrazně neodlišují, je již z pouhého pohledu do obou zákonných úprav zřejmé, že jak pro stavebníka, tak pro vlastníka plynou ze zřízení práva stavby práva i povinnosti poměrně specifické, a proto je třeba je detailně analyzovat.

4.8.1 Předání pozemku

V podstatě jedinou, avšak základní a určující povinností vlastníka pozemku je (kromě projevu vůle toto oprávnění zřídít při uzavření smlouvy o zřízení práva stavby) povinnost **předat stavebníkovi pozemek**, k němuž bylo právo stavby zřízeno, a to za účelem výkonu věcného oprávnění stavebníkem a realizace jeho práva mít na pozemku či pod povrchem pozemku stavbu (budovu – existuje-li již), resp. závazku tuto stavbu

⁶⁵⁴ TIXIER Jean-Luc, opus cit. sub 15

⁶⁵⁵ TIXIER Jean-Luc, opus cit. sub 15, str. 71

vystavět (je-li pozemek dosud nezastavěný), příp. převzít do jakoby vlastnictví již existující stavbu/stavby.

Jak bylo uvedeno, francouzský zákonodárce kladl důraz zejména na povinnosti stavebníka, a proto vlastníkovu povinnost předat pozemek stavebníkovi CCH nijak nedefinuje, a to ani její podstatné znaky a je tedy třeba je dovodit výkladem. Ani český zákon specifikaci vlastníkovy povinnosti neobsahuje a tedy nic nebrání tomu, aby se české prostředí v této věci inspirovalo francouzskou (delší) historií institutu.

Odborná francouzská literatura uvádí⁶⁵⁶, že stavebníkovi (*preneur à construction*) ve věci pozemku náleží totožná ochrana jako jakémukoli jinému nabyvateli pozemku k výstavbě⁶⁵⁷. Nelze se tomu divit – pro stavebníka, zejména je-li podnikatelem, je rozhodující více méně jediné kritérium: ekonomický zájem spočívající ve faktické a právní možnosti postavit na předmětném pozemku stavbu, resp. v případě, že stavba existuje již při zřízení práva stavby, možnost užívat danou stavbu v souladu s jejím účelovým určením. Proto je převzetí pozemku stavebníkem od vlastníka za tímto účelem zcela určující pro jakoukoli jeho další činnost a užívání pozemku. Nejinak tomu s velkou pravděpodobností bude i v českém právu.

Pro vyloučení jakýchkoli případných budoucích pochybností jak o samotném předání, resp. převzetí, tak o skutečnostech, které předání provázely a rovněž jako záznam o tom, co mezi předávající a přijímající osobou bylo nebo naopak nebylo vysloveno v okamžiku předání, by se mělo předání pozemku uskutečnit **protokolárně**. Protokol by dle mého názoru měl obsahovat jednak údaje o vlastníkovi jako osobě předávající a stavebníkovi jako osobě přijímající (případně i údaje o jejich zástupcích, ať již zákonných či zmocněných) a rozhodující údaje o pozemku jako takovém. Jistá specifika bude vykazovat převzetí již zastavěného pozemku, a to zejména s ohledem na nezbytnost určení (pokud možno detailního) předávané stavby a s ní spojených dalších údajů a informací, např. o stavu médií dodávaných do stavby zaznamenaných na jednotlivých měřicích (elektroměr, vodoměr, plynoměr apod.), který bude následně – bude-li tak mezi stranami sjednáno – třeba vyúčtovat mezi předávajícím a přijímajícím.

Bez ohledu na to, zda bude předmětem předání nezastavěný či zastavěný pozemek, bude stavebníka pozemek zajímat zejména z **hlediska kvantitativního** (velikostního) a **kvalitativního**. Ani jedno z hledisek nebude s největší pravděpodobností předmětem fyzické kontroly na místě (nebude prováděno např.

⁶⁵⁶ TIXIER Jean-Luc, opus cit. sub 15, str. 72

⁶⁵⁷ Nabytí pozemku k výstavbě upravuje francouzský CC v ustanovení článků 1601-1 až 1601-4 CC, resp. články L. 261-1 až L. 261-22 a R. 261-1 až R. 261-33 CCH

přeměření jednotlivých stran pozemku), ale vlastník pozemku by měl být schopen předat stavebníkovi dokumenty, které obě hlediska prokazují. Prokazatelným způsobem potvrzení velikosti pozemku může být např. geometrický plán ověřený, příp. rovněž vyhotovený úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem zapsaným v seznamu těchto osob u místně příslušného katastrálního úřadu. Prokazatelné potvrzení o jakosti pozemku může být poněkud obtížnější. Lze důvodně předpokládat, že s ohledem na účel předání pozemku (budoucí výstavba) bude kvalita pozemku charakterizována především parametry, které budou mít určující vliv na možnost budoucí výstavby na tomto pozemku. Proto lze dovodit, že podstatnými pro stavebníka budou zejména:

- (i) údaje vztahující se k základovým poměrům budoucí stavby⁶⁵⁸;
- (ii) riziko ohrožení pozemku radonem – vzhledem k běžné praxi ve stavebnictví lze předpokládat, že stavebník bude žádat potvrzení o provedení tzv. radonového průzkumu, na jehož základě bylo provedeno hodnocení radonového indexu pozemku⁶⁵⁹;
- (iii) rizika mající původ v tzv. starých ekologických zátěžích pozemku⁶⁶⁰; anebo
- (iv) rizika spojená s případnou existencí archeologických nálezů a jiných státem chráněných hodnot⁶⁶¹.

Dále lze dovodit, že jedním z důsledků předání pozemku stavebníkovi bude přechod nebezpečí škody na věci, tedy na pozemku, z vlastníka pozemku na stavebníka. Na otázku, zda pozemek jako určitým způsobem specifická věc, může doznat škody, si

⁶⁵⁸ Zda je základová půda na staveništi neměnná co do druhu jednotlivých vrstev nebo zda se únosnost a mocnost vrstev mění, příp. zda jde o stavbu se zvláštními požadavky na základové konstrukce (výšková budova, vodní stavba, stavba v poddolovaném nebo seismickém území, apod.), zda se jedná o horninu či zeminu (štěrka, písek, soudržná zemina) nebo zeminu nevhodnou pro základy stavby (zemina kašovitě konzistence, s organickými příměsemi apod.)

⁶⁵⁹ Provádějí subjekty s povolením Státního úřadu pro jadernou bezpečnost, a to dle metodiky terénních odběrů půdního vzduchu; je prováděn z hloubky cca 80 cm pod povrchem, výsledné hodnoty objemové aktivity radonu jsou udávány v kBq.m⁻³ (např. 20 kBq.m⁻³ = během jedné sekundy dojde v 1 m³ půdního plynu ke 20 000 radioaktivním přeměnám); zjištěné radonové riziko je klasifikováno jako nízké, střední nebo vysoké – blíže např. <http://www.geology.cz/extranet/vav/analiza-zranitelnosti-krajiny/radon/mereni>

⁶⁶⁰ Závažná kontaminace horninového prostředí, podzemních nebo povrchových vod, k níž došlo nevhodným nakládáním s nebezpečnými látkami v minulosti (např. ropné látky, pesticidy, chlorované a aromatické uhlovodíky, těžké kovy apod.), přičemž kontaminaci lze považovat za starou ekologickou zátěž jen, neexistuje-li nebo není znám původce kontaminace; např. skládky odpadů, průmyslové a zemědělské areály, nezabezpečené sklady nebezpečných látek, bývalé vojenské základny, území postižená těžbou nerostných surovin, opuštěná a uzavřená úložiště těžebních odpadů – blíže např. http://www.mzp.cz/cz/stare_ekologicke_zateze

⁶⁶¹ Např. dle ustanovení § 21 a násl. zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

dovoluji odpovědět kladně, a to zejména s ohledem na možnou kontaminaci pozemku, tj. poškození jeho substance.

Pro případ, že by vlastník pozemku svoji povinnost předat pozemek stavebníkovi nesplnil, je třeba to posoudit za nesplnění podstatné povinnosti vlastníka pozemku ze smlouvy o zřízení práva stavby a vyvodit z toho patřičné důsledky. Jedním z takových důsledků by bezesporu mohlo být např. podání žaloby na plnění k civilnímu soudu, jejíž petit by zněl na povinnost vlastníka pozemku předat v určitém termínu stavebníkovi předmětný pozemek za účelem výkonu jeho oprávnění zřízeného smlouvou uzavřenou mezi ním a vlastníkem pozemku.

4.8.2 Užívání a požívání pozemku

Oprávnění užívat a požívat pozemek obecně náleží jeho vlastníkovi, odlišná situace nastává v případě, že vlastník toto své oprávnění omezí svým vlastním právním jednáním, např. zřízením služebnosti. V tomto směru je zcela samozřejmě omezen i vlastník, který zamýšlí zřídit či dokonce již zřídil k pozemku ve svém vlastnictví právo stavby, a to především proto, že požívání pozemku oprávněným z práva stavby je zákonem výslovně předpokládáno (§ 1250 OZ), i když vlastník pozemku a stavebník mohou sjednat něco jiného.

Pak je ovšem třeba ptát se, **k jakému okamžiku oprávnění vlastníka užívat a požívat pozemek** v jeho vlastnictví, k němuž bylo zřízeno právo stavby, **zaniká**, resp. kterým okamžikem počíná jeho dočasné omezení: (i) okamžikem zřízení práva stavby, tj. účinnosti smlouvy o zřízení práva stavby, např. jejím podepsáním oběma smluvními stranami; (ii) okamžikem vzniku práva stavby, tj. provedením vkladu smluvně zřízeného práva stavby do katastru nemovitostí či vydáním, resp. nabytím právní moci rozhodnutí o zřízení práva stavby (ve francouzském právním prostředí oba tyto okamžiky s ohledem na konsenzuální princip splývají v jeden okamžik), anebo (iii) okamžikem předání a převzetí pozemku vlastníkem stavebníkovi či (iv) v jiný okamžik, např. zahájením realizace stavby na pozemku zatíženém právem stavby?

Okamžik dočasného omezení vlastníka pozemku souvisí rovněž s tím, co bylo uvedeno již výše, a to je s okamžikem přechodu nebezpečí škody na věci. Jakkoli může být relativně obtížné pozemek poškodit, není to zajisté nemožné – a právě způsob užívání či požívání nebo jejich účel by mohl vést k určitým škodám, např. ekologického charakteru.

Stavebník samozřejmě může mít zájem na tom, aby pozemek nebyl vlastníkem užíván již od okamžiku, který si vymíní ve smlouvě, a to zejména s ohledem na

přípravu stavby a s tím spojené nezbytné návštěvy či prohlídky pozemku. Opodstatněným se mi proto v této souvislosti jeví provedení vkladu práva stavby do katastru nemovitostí či den předání, resp. převzetí pozemku. Pokud však ve smlouvě vlastník pozemku se stavebníkem nesjednali jinak, nic podle mého názoru vlastníkovu nebrání užívat a požívat pozemek až do okamžiku, kdy jsou na pozemku zjevně a nepochybně zahájeny přípravné práce bezprostředně směřující k realizaci (smlouvou nebo rozhodnutím) zamýšlené stavby anebo kdy se na pozemku začne realizovat samotná stavba (není-li nezbytné již dříve učinit některé práce směřující k její realizaci). Za přípravné práce je nutno považovat např. skryvku ornice a její deponování, zaměření pozemku nebo vytyčení (vyměření) budoucí stavby v terénu geodetem v souladu s připravenou projektovou dokumentací stavby⁶⁶²; zahájením realizace stavby by pak bezpochyby bylo např. zahájení zemních nebo výkopových prací dle projektu zamýšlené stavby. Předání pozemku (viz předchozí oddíl této práce) by pak pravděpodobně časově splynulo se zahájením přípravných prací, resp. počátkem realizace stavby. Každopádně lze vlastníkovu i stavebníkovu jednoznačně doporučit, aby si termín předání a převzetí sjednali a dodrželi jej, byť by byl totožný se dnem, kdy bude na právem stavby zatíženém pozemku zahájena stavba.

Doporučení pro vlastníka pozemku pak spočívá v tom, aby v době, kdy zamýšlí anebo kdy již zřídil právo stavby ke svému pozemku, prováděl na tomto pozemku jakoukoli činnost po velmi pečlivém zvážení, aby volil např. **činnosti nebo práce dočasněho charakteru**, a to tak, aby pozemek mohl oprávněnému z práva stavby předat ve chvíli, kdy je tento oprávněný připraven začít s realizací stavby. Pozemek v tu chvíli totiž musí být ve stavu způsobilém k realizaci stavby předpokládané smlouvou či rozhodnutím orgánu veřejné moci, aby mohlo dojít nejen k naplnění práva stavby jako takového, ale i ke splnění smluvních povinností jak vlastníka pozemku (předat pozemek), tak stavebníka (postavit stavbu). Způsobilost pozemku bude dána s největší pravděpodobností ustanovením smlouvy zřizující právo stavby, tj. smlouva bude obsahovat ustanovení, která budou upravovat kritéria pozemku – jaký má být, jakým kvalitám má vyhovovat, apod. Pokud by ale pozemek tato kritéria nesplňoval, jednalo by se o pochybení vlastníka pozemku, jehož důsledkem by bylo prodlení vlastníka ve splnění smluvní povinnosti předat pozemek stavebníkovu k realizaci stavby předpokládané smlouvou o zřízení práva stavby. Tím by stavebníkovu mohla být

⁶⁶² V případě realizace stavby většího rozsahu (viz parametry dané ustanovením § 105 až 108 Stavebního zákona) nepochybně s vyznačením nabytí právní moci stavebního povolení

způsobena značná škoda (s významným vlivem zejména do celkových nákladů na realizaci stavby). Náhrada vzniklé škody by bezpochyby šla k tíži vlastníka pozemku.

Přítom kvalitou pozemku může být dle mého soudu např. nejen druh pozemku, ve smyslu evidence vedené Katastrem nemovitostí České republiky (zastavěná plocha a nádvoří, orná půda, zahrada, aj.) či ve smyslu možnosti zastavět ho s ohledem na kvalitativní ohodnocení pozemku z hlediska veřejnoprávních předpisů, zejména Stavebního zákona (zahrnutí pozemku do územního plánu obce jako pozemek zastavitelný nebo umístěný ve větším celku určeném k budoucí zastavitelnosti), ale rovněž např. skutečnost, že nesmí být zatížen žádnými ekologickými zátěžemi, ať již se jedná o unikajících ropné produkty, pozemky zatížené z důvodu předchozího pobytu vojsk (např. Ralsko), umístění skládek odpadů, po revitalizaci, apod.

V souvislosti s ukončením užívání a požívání pozemku ze strany jeho vlastníka, resp. s počátkem užívání a požívání ze strany stavebníka lze důvodně předpokládat, že smlouva, kterou bude právo stavby zřízeno a která stanoví určitý okamžik (nebo termín) jako počátek požívání předmětného pozemku, zohlední rovněž termín počátku úplaty za právo stavby, a to jak v případě, že bude právo sjednáno jako úplatné jednorázovou úhradou anebo ve splátkách nebo dávkách).

4.8.3 Oprávnění mít na pozemku stavbu a realizace stavby

Oprávnění mít na pozemku stavbu je pojmovým znakem práva stavby (jak plyne z ustanovení § 1240 OZ). Základním právem a současně povinností stavebníka je realizace stavby budovy. Tato základní povinnost stavebníka však může být ke dni zřízení práva stavby již splněna, neboť – jak OZ výslovně uvádí – právo stavby je možné zřídit i ke stavbě již existující. Ve věci realizace stavby bude asi nejvíce patrná spojitost soukromoprávního institutu práva stavby s předpisy veřejného práva.

Podle francouzské úpravy⁶⁶³ je **realizace stavby pojmovou povinností stavebníka** a pro případ, že tato povinnost stavebníka nebude výslovně sjednána, resp. nebude-li tato povinnost ze zřizovacího titulu jednoznačně vyplývat (ze smlouvy bude vyplývat např. pouze povinnost hradit pravidelnou úplatu za užívání pozemku⁶⁶⁴), nemůže být smlouva považována za smlouvu zřizující právo stavby; dle francouzské judikatury by byla posouzena např. jako emfyteutické oprávnění⁶⁶⁵.

⁶⁶³ TIXIER Jean-Luc, opus cit. sub 15, str. 106 (odst. č. 202)

⁶⁶⁴ CA Lyon, 20 novembre 1986, Revue des loyers, n° 673

⁶⁶⁵ Cour de cassation: Cass. civ., 3^{ème}, 11 juin 1986, Defr. 1987, art. 34016, note G. Vermelle ; RDI 1987, p. 324 (note J.-L. Berge)

Ačkoli česká právní úprava v OZ stavebníkovi povinnost realizovat – postavit stavbu na základě zřízeného práva stavby výslovně neukládá, nelze podle mého názoru říci, že taková povinnost stavebníka neexistuje, nýbrž je nezbytné tuto povinnost dovodit, a to posouzením nejen z hlediska výslovných ustanovení OZ, ale i ustanovení vyplývajících z OZ implicitně⁶⁶⁶.

Jsem toho názoru, že právo stavby je zřizováno zejména za účelem realizace stavby⁶⁶⁷, neboť nezbytnost její existence vyplývá z textu ustanovení § 1240 OZ, které svěřuje stavebníkovi věcné oprávnění mít na pozemku nebo pod jeho povrchem stavbu zřízenou nebo dosud nezřízenou. Na základě téhož zákonného ustanovení je stavebník mimo jiné oprávněn k požívání pozemku; užívání, resp. požívání pozemku, ke kterému bylo právo stavby (smluvně či jinak) zřízeno, je podmíněno existencí stavby na tomto pozemku. Výkon zřízeného oprávnění (vlastnického ke stavbě a požívacího k pozemku) je tedy přímo závislý na realizaci a následné existenci stavby na předmětném pozemku. Při posouzení, zda povinnost postavit stavbu existuje či nikoli, je dle mého názoru nutno vycházet z toho, že bez realizace stavby není právo stavby naplněno. V takovém případě totiž není naplněn ani předpoklad vlastnického a požívatelského oprávnění stavebníka založených na skutečnosti, že (realizovaná) stavba vyhovuje právu stavby (§ 1250 OZ). Obdobný přístup lze vysledovat i z předválečné literatury, která⁶⁶⁸ uváděla, že „stavba jest samostatnou věcí, rozdílnou od stavebního práva, (...) aby sloužila výkonu onoho, jest „příslušenstvím“ stavebního práva, které nelze ve skutečnosti vykonávat bez stavby (§ 294 ob. z. obč.).“⁶⁶⁹

Realizace stavby bude v právu stavby pravděpodobně věcí nejvíce **spojenou s veřejným právem**. Stavebník jako oprávněný z práva stavby bude totiž povinen zajistit, aby stavba (pokud nebylo právo stavby zřízeno k pozemku, na kterém stavba již stojí) byla provedena v souladu s veřejnoprávními předpisy, zejména Stavebním zákonem. Pro úplnost je třeba dodat, že povinnosti stavebníkovi v tomto smyslu samozřejmě neukládá výhradně Stavební zákon, nýbrž je třeba vyhovět všem zákonným a podzákonným předpisům souvisejícím s výstavbou domu, půjde nejen o zákony upravující dodávání médií do budovaného objektu či naopak odvážení odpadů z takové

⁶⁶⁶ Zejména v souladu s § 10 odst. 2 OZ

⁶⁶⁷ Nutno odlišovat od „účelu práva stavby“, s nímž pracuje § 12 písm. c) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), kterým – dle Přílohy II. A (Označení práv, která mají být zapsána ke stavbám, pozemkům a právu stavby) formuláře Katastru nemovitostí ČR Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí – je „typ stavby, pro jaký bylo právo stavby zřízeno“

⁶⁶⁸ S výhradou plynoucí z tehdy platné úpravy spočívající ve skutečnosti, že stavba byla příslušenstvím práva stavby, nikoli jeho součástí, jak je tomu podle dnešní úpravy

⁶⁶⁹ BOHUSLAV Josef V., HARTMANN Antonín, opus cit. sub 451, str. 149

budovy, ale i předpisy, jejichž požadavky bude muset stavebník splnit dávno předtím, než dojde k zahájení samotné výstavby, např. archeologický výzkum v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, posouzení vlivu plánované stavby na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, oba ve znění pozdějších předpisů, aj.

S ohledem na relativní samostatnost předpisů soukromého a veřejného práva lze důvodně předpokládat, že právo stavby může být platně zřízeno i k pozemku, na němž stojí budova či stavba, která – ač z hlediska soukromoprávního vyhovuje právu stavby – není v souladu s předpisy veřejného práva, tj. jedná se o tzv. černou stavbu. Tato situace bude vyžadovat zvlášť citlivou dohodu mezi stávajícím vlastníkem této nepovolené stavby, vlastníkem pozemku, a stavebníkem, který z titulu svého postavení oprávněného z práva stavby a aby mohl tuto stavbu jako stavebník z práva stavby na sjednanou dobu práva stavby tzv. převzít (a následně plnit povinnosti, které mu k takové stavbě zákon ukládá, např. udržovat ji v dobrém stavu) bude muset podniknout kroky, v jejichž důsledku by mělo dojít k tzv. legalizaci této černé stavby. Jsem toho názoru, že skutečnost, že existující stavba na pozemku nespĺňuje parametry dané veřejným právem, není samo o sobě překážkou vzniku práva stavby k pozemku, na kterém tato stavba stojí.

4.8.4 Prostředky ochrany vlastníka pozemku

Zákon nabízí vlastníkovi pozemku některé prostředky, které mu slouží nejen jako ochrana jeho vlastnického práva, ale současně i jako ochrana před případným poškozováním předmětu jeho vlastnictví. Důvody, proč zákon nabízí tuto možnost pouze vlastníkovi pozemku a nikoli stavebníkovi, spatřuji v povaze práva stavby: jako prostředek omezení vlastníka pozemku v jeho užívání a nakládání s ním by mohl do budoucna negativně ovlivnit existenci pozemku a jeho kvalitu a tedy by mohl nepříznivě působit na samu podstatu vlastnického práva vlastníka pozemku.

OZ nabízí celou řadu těchto prostředků, zejména v části upravující právní poměry z práva stavby. V některých případech je prostředek ochrany upraven zákonem tak, že neodchýlí-li se smluvní strany při sjednání práva stavby od zákonné úpravy, prostředek ochrany bude vlastníkovi zachován, v některých případech je k docílení téhož cíle třeba využít poměrně široké dispozitivnosti zákonné úpravy.

Jedním z takových prostředků ochrany vlastníka pozemku je bezesporu jeho **oprávnění žádat, aby smlouva ukládala stavebníkovi dobu, do kdy je povinen provést stavbu** na zatíženém pozemku. Toto oprávnění plyne z dispozitivnosti

ustanovení § 1251 odst. 1 OZ. Oprávnění lze předpokládat zejména v případech, kdy bude právo stavby sjednáváno k dosud nezastavěnému pozemku. Smluvní stanovení doby, do kdy bude stavebníkem realizována stavba předpokládaná smlouvou o zřízení práva stavby, představuje povinnost stavebníka, do níž se promítá celá řada kroků, jež je nutné učinit, které je však s ohledem na jejich veřejnoprávní povahu⁶⁷⁰ obtížné předem časově definovat (zejména s ohledem na možnost prodloužení některých správních řízení příslušným správním orgánem až na dvojnásobně dlouhou dobu předpokládanou zákonem – např. správním řádem). Z tohoto důvodu se budou jistě budoucí stavebníci snažit sjednat dobu k realizaci stavby co nejdelší, aby byli schopni sjednanému termínu vyhovět. Na druhou stranu je nutné uvést, že pravděpodobnost realizace staveb na základě práva stavby aniž by jejím cílem bylo zhodnocování vložených investic (např. následný pronájem vybudované nemovitosti), je velmi malá, a proto budou i stavebníci motivováni k tomu, aby dobu nezbytnou pro realizaci stavby minimalizovali. Tak bude možné dosáhnout jistého kompromisu mezi oběma smluvními stranami. Aniž by se autorka chtěla pouštět do jakýchkoli spekulativních úvah na téma délky výstavby v Čechách, lze při vědomí průměrných reálných dob nezbytných k získání veřejnoprávních povolení k realizaci staveb (cca 1 kalendářní rok pro územní rozhodnutí, cca 1 kalendářní rok pro stavební povolení, následná realizace stavby) asi dospět k názoru, že jakoukoli sjednanou dobu, která bude kratší než tři roky, bude ze strany stavebníka velmi obtížné splnit. Pro případ, že stavebník smluvně sjednaný termín pro realizaci stavby nedodrží, ať již z jakýchkoli důvodů, zákon nedává vlastníkovvi žádnou speciální možnost obrany či ochrany, a proto bude nezbytně aplikovat obecná ustanovení o nesplnění závazku, případně se soudně domáhat splnění smluvní povinnosti ze strany stavebníka. Francouzský CCH obdobnou možnost *bailleur*ovi výslovně nedává, avšak stranám smlouvy o zřízení *bail à construction* současně nebrání v tom, aby termín pro realizaci stavby mezi sebou sjednali, stejně jako pro případ, že stavba nebude realizována v předpokládaném termínu, je francouzský vlastník pozemku oprávněn obrátit se na soud, aby z tohoto důvodu rozhodl o zrušení práva stavby.

Srovnání české a francouzské úpravy ve věci **povinnosti stavebníka udržovat stavbu v dobrém stavu** (§ 1251 odst. 2 OZ, resp. L. 251-1 alinea 1 CCH), nevykazuje

⁶⁷⁰ Ať již se jedná o Stavební zákon, příp. další hmotněprávní úpravy uplatňující se při povolování staveb, jak byly uvedeny již výše, např. zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, nebo zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, oba ve znění pozdějších předpisů, anebo o zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

zásadní odlišnosti. Jedná se rovněž o jeden z prostředků ochrany vlastníka pozemku, zejména v případě, že si strany nesjednají smluvně režim odlišný od zákonem předpokládaného převodu vlastnictví ke stavbám vybudovaným v době trvání práva stavby stavebníkem na vlastníka pozemku po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby sjednáno. OZ pojem „údržba“ nedefinuje, jelikož se však jedná o pojem běžně užívaný ve stavebnictví, uchýlím se za účelem jeho definice ke Stavebnímu zákonu, podle kterého *„Údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.“*⁶⁷¹ Ačkoli se jedná o definici práva veřejného, jsem toho názoru, že stejně dobře může posloužit i pro stanovení základních limitů povinnosti stavebníka podle OZ. Česká úprava poskytuje stranám možnost ujednat si povinnost údržby stavby i odlišně; odlišná úprava může pramenit např. z toho, že vlastník pozemku bude mít zájem sám provádět údržbu, neboť to pro něj bude zárukou (dobrého technického) stavu stavby na konci doby, na kterou bylo právo stavby sjednáno. Pro stavebníka znamená provádění údržby stavby především to, že stavba bude vykazovat své kvality i v okamžiku zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, a tak náhrada, kterou mu vlastník pozemku za převedenou stavbu vyplatí (pokud se v původní smlouvě nedohodli odlišně), bude odpovídat této kvalitě. Povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu považoval za jednu ze základních povinností vlastníka stavby již Randa⁶⁷², když uváděl, že vlastník stavby byl *„povinen ji opravit nebo přestavět dle rozkazu úřadu správního“*, a pokud tak neučinil ve lhůtě, která mu k tomu byla poskytnuta, měla být stavba prodána ve veřejné dražbě na náklady jejího dosavadního vlastníka. Obdobně i selské pozemky ležící ladem více než tři roky měly být dle Randy prodány na účet vlastníka veřejnou dražbou. Specifikou formou splnění povinnosti udržovat stavbu v dobrém stavu může být i závazek stavebníka zdržet se odstranění stavby, a to ať již stavby převzaté, tj. stavby existující již v den zřízení práva stavby, anebo stavby nově vybudované. Je-li stavebník zákonem považován za vlastníka stavby (§ 1250 OZ), náleží mu „všechna“ oprávnění, z nichž se vlastnické právo (pojato analyticky) skládá, a proto vlastníkovi stavby náleží i oprávnění stavbu jakožto předmět svého vlastnického práva zničit, zbourat (*ius abutendi*). Proto, chce-li se vlastník pozemku vyhnout tomu, aby následně v době trvání práva stavby musel hledat oboustranně přijatelné řešení nastalé situace, lze doporučit sjednat takový závazek již ve smlouvě o zřízení práva stavby. Pokud by takový závazek nebyl dodržen, nabízely by se

⁶⁷¹ Ustanovení § 3 odst. 4 Stavebního zákona

⁶⁷² RANDA Antonín: opus cit. sub 50, str. 68

vlastníkovi pozemku širší možnosti, jak se domáhat nápravy (zejména soudní cestou a vykonatelným soudním rozhodnutím, jehož předmětem by bylo určení povinnosti stavebníka postavit stavbu).

Dalším z možných z prostředků ochrany vlastníka pozemku je **oprávnění vlastníka žádat, aby stavebník** vybudovanou, příp. dosud budovanou **stavbu pojistil** (§ 1521 odst. 2 OZ). Sjednají-li si smluvní strany, že se stavba stane po uplynutí doby trvání práva stavby předmětem vlastnického práva vlastníka pozemku, je v jeho zájmu, aby stavba, kterou nabude, kvalitativně odpovídala tomu, co smluvně sjednal, stejně jako tomu, o co byl ochuzen nemožností dočasně užívat a požívat předmět svého vlastnického práva, pozemek zatížený právem stavby. V souvislosti s pojištěním stavby třeba dodat, že se nemusí jednat pouze o pojištění stavby ve smyslu výplaty náhrady vlastníkovi pozemku při pojistné události, ale podle mého názoru nic nebrání tomu, aby smluvní strany již ve smlouvě o zřízení práva stavby sjednaly např. to, že stavebník, kterému byla vyplacena pojistná náhrada za pojistnou událost spočívající ve zničení původní stavby, je povinen obnovit stavbu nebo vybudovat stavbu srovnatelnou se stavbou původní. Taková povinnost by mimo jiné sloužila jako „pojistka“ vlastníka pozemku, že sjednané pojištění nebude podhodnoceno a bude odpovídat reálné hodnotě stavby. Jedině v takovém případě bude totiž moci skutečně vyplacená náhrada odpovídající pojistné částce pokrýt náklady (či alespoň jejich většinu) nutných ke znovuvybudování stavby.

Zatímco oprávnění vlastníka pozemku **vyhradit si schválení faktického nebo právního jednání stavebníka** plyne z dispozitivní úpravy ustanovení § 1251 odst. 3 OZ, oprávnění téhož **vyhradit si souhlas se zatížením práva stavby** plyne z dispozitivní úpravy ustanovení § 1252 odst. 2 OZ. Jsou-li tato oprávnění smluvně sjednána, je stavebník předem srozuměn se situacemi, v nichž bude v budoucnu nezbytně nutně potřebovat souhlas vlastníka pozemku, a tedy s takovým omezením počítá. Aby souhlasu vlastníka pozemku bylo třeba vždy v průběhu doby trvání práva stavby, musí to být sjednáno nepochybně již v samotné smlouvě o zřízení práva stavby. Do obou těchto ujednání se promítá i zásada materiální publicity katastru nemovitostí, a proto musí být z katastru nemovitostí zřejmé, že tyto výhrady byly sjednány.

4.8.5 Předkupní práva

Stavebník a vlastník mají vůči sobě **vzájemně předkupní právo** (§ 1254 OZ). Na straně stavebníka se jednoznačně jedná o předkupní právo k pozemku, zatímco na straně vlastníka pozemku považují za důležité zdůraznit, že se nejedná o jeho předkupní

právo ke stavbě, kterou stavebník v průběhu doby trvání práva stavby vybuduje (vybudoval), ale o předkupní právo k právu stavby jako nemovité věci (neboť předmětem jakékoli dispozice stavebníka není stavba, ale jeho oprávnění). Tato úprava byla již obsažena v předchozích českých právních úpravách, až na výjimku představovanou předkupním právem vlastníka pozemku a vlastníka stavby podle institutu trvalého užívání dle OZ 1964. V tomto případě se však jednalo o vlastnické právo obou subjektů, a proto bylo opodstatněné, aby druhý subjekt nabyl to oprávnění, které první subjekt pozbýval.

Pokud se strany domluví na něčem jiném, je třeba takovou skutečnost zaznamenat do veřejného rejstříku (Katastru nemovitostí; § 1254 OZ poslední věta). Tento záznam bude mít formu poznámky podle ustanovení § 23 odst. 1 písm. v) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) u předmětné nemovitosti, z níž bude zřejmé, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby a vlastník práva stavby (stavebník) nemá předkupní právo k pozemku. Zápis do katastru nemovitostí bude proveden na návrh, a to na základě listiny, ze které bude ujednání stran odlišné od zákonné úpravy § 1254 OZ patrné. Nejčastěji lze předpokládat, že se bude jednat o smlouvu, kterou bude právo stavby zřízeno.

Existenci úpravy vzájemných předkupních práv stavebníka k pozemku zatíženému právem stavby a vlastníka pozemku ke stavbě zřízené na základě práva stavby hodnotím jako jednoznačný příklon zákonodárce (resp. autorů občanskoprávní kodifikace) k existenci jednoty vlastnictví pozemku a stavby v duchu zásady *superficies solo cedit* jako standardní úpravě, z níž jsou možné výjimky.

Francouzská právní úprava výslovně nestanoví, že by *bailleurovi* a *preneurovi* náležela vzájemná předkupní práva (fr. *droit de préemption*). Současně však jejich sjednání stranám nezakazuje, a proto lze uzavřít, že stranám předkupní práva náleží, pokud si je ve smlouvě zřizující *bail à construction* sjednají.

4.8.6 Náhrada při zániku práva stavby

Zanikne-li právo stavby uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, a není-li mezi stranami práva stavby sjednáno nic jiného, předpokládá zákon (§ 1255 OZ), že stavba vybudovaná stavebníkem v době trvání práva stavby (případně i stavba, která sice existovala již v době zřízení práva stavby, avšak po celou dobu práva stavby ji stavebník udržoval v dobrém stavu tak, aby vyhovovala právu stavby) **případně do vlastnictví vlastníka pozemku a ten poskytne stavebníkovi za tuto stavbu náhradu ve výši jedné poloviny hodnoty stavby** v době zániku práva stavby. Francouzská

úprava naproti tomu výslovně uvádí, že nesjednají-li si strany něco jiného, **nabyde vlastník pozemku stavby vybudované v době trvání práva stavby, do svého vlastnictví zcela bez jakékoli náhrady.**

Pro účely stanovení hodnoty stavby v českém případě bude nutné vždy posuzovat i hledisko konkrétního místa, proto lze důvodně předpokládat, že hodnota stavby pro vzájemné vypořádání mezi vlastníkem stavby a stavebníkem by měla být zkoumána a stanovena posudkem (soudního) znalce. Jeví se mi být poněkud sporným, jak budou znalci v daném případě postupovat: v běžné oceňovací praxi – a jinak to ani nelze z povahy staveb jako věcí pevně spojených s pozemkem, na němž jsou postaveny – je znalci zohledňováno umístění, lokalita stavby, neboť to je v konečném důsledku vždy to nejdůležitější, neboť je to to jediné, co nelze nikdy změnit (na rozdíl od např. možnosti celou stavbu přestavět a dosáhnout tak kvalitativně a hodnotově zcela odlišné budovy)., Jak se tedy promítne hodnota pozemku do hodnoty stavby, aniž by byl vzat v úvahu pozemek, který ovšem nebude předmětem převodu? Pokud by však znalec promítnul hodnotu pozemku i do hodnoty stavby, odporovalo by to tomu, co říká zákon: „*polovina hodnoty stavby*“, nikoli hodnoty stavby s pozemkem.

Výše náhrady za stavbu může být samozřejmě mezi stranami sjednána svobodně, může být tedy i vyšší i nižší, než uvádí zákon. Je tedy možné sjednat náhradu např. do výše celé hodnoty stavby, ale rovněž nad ni, a to např. proto, že vlastník pozemku vidí hodnotu stavby v takovéto vyšší ceně. S velkou pravděpodobností, že nestane pravidlem, aby vlastník pozemku a stavebník s železnou pravidelností sjednávali odlišnou výši náhrady, ale zákon to nevylučuje a je to tedy možné. Na druhou stranu není možné ani vyloučit sjednání náhrady v úrovni nižší, než stanoví zákon, např. proto, že si to strany z nějakého důvodu ujednaly již na samém počátku jejich právního vztahu. Avšak ani to se mi nejeví být budoucím pravidlem.

Zákon koneckonců stranám umožňuje i to, aby svojí dohodou **zcela vyloučily povinnost vlastníka zaplatit stavebníkovi náhradu** při ukončení práva stavby uplynutím doby. To by ostatně odpovídalo tomu, co předpokládá francouzský CCH ve věci ukončení práva stavby uplynutím doby: jak bylo uvedeno, vlastník pozemku, k němuž bylo zřízeno právo stavby, se běžně stane vlastníkem postavených staveb (budov) poté, kdy vyprší doba, na kterou bylo právo stavby zřízeno, a to bez jakékoli finanční kompenzace. A není ani vyloučené, aby si – jak v Čechách, tak ve Francii – strany smlouvy o zřízení práva stavby sjednaly smlouvu obsahující ve věci vypořádání stran po zániku práva stavby tzv. „*právo stavby naruby*“ (*le bail à construction à l'envers*) neboli možnost, že se stavebník po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby

zřízeno, stane vlastníkem pozemku, k němuž bylo oprávnění původně zřízeno, a to za náhradu nebo i bez ní.

Způsobem vzájemného vypořádání mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, může být i **odstranění stavby stavebníkem při ukončení práva stavby**. I v takovém případě je třeba, aby tento způsob vypořádání smlouva předpokládala. V některých právních řádech je úprava vzájemného vypořádání řešena velmi podrobně (např. kanadská provincie Québec), a proto lze z judikatury dovodit i možný verdikt soudu v konkrétních případech. Ani česká, ani francouzská úprava takto podrobné uspořádání neupravuje, a proto lze předpokládat, že až budoucnost českého práva stavby ukáže, jaký trend ve vypořádání vzájemných práv budou stavebník a vlastník pozemku nejčastěji volit.

4.8.7 Odpovědnost vlastníka pozemku

Jak již bylo uvedeno výše, je vlastník povinen předat pozemek stavebníkovi za účelem výkonu věcného oprávnění a realizace závazku vystavět na pozemku stavbu. Vlastník tedy odpovídá za to, že pozemek, který stavebníkovi předává, je prost takových právních i faktických vad, které by stavebníkovi bránily v jeho užití pro účel, pro který bylo právo stavby mezi vlastníkem a stavebníkem sjednáno, tj. pro účel realizace oprávnění stavebníka mít na pozemku vlastníka stavbu, resp. provedení stavebních konstrukcí, k nimž se stavebník podpisem smlouvy o zřízení práva stavby zavázal. Povinnost vlastníka předat pozemek stavebníkovi za účelem realizace závazku vystavět na pozemku stavbu je neodmyslitelně spojena s odpovědností vlastníka za to, že realizace stavby na pozemku bude objektivně možná.

Francie ve věci odpovědnosti vlastníka pozemku odlišuje **odpovědnost za obsah** (fr. *garantie de contenance*) a **odpovědnost za vady** (fr. *garantie des vices*). Obsahem rozumí odpovědnost vlastníka za to, že na pozemku bude možné realizovat stavbu, za jejímž účelem bylo právo stavby zřízeno, zatímco vadami se rozumějí vady pozemku, které by realizaci stavby mohly bránit. V této úpravě lze najít inspiraci i pro české vlastníky a stavebníky, neboť totožná odpovědnost bude zatěžovat i je. V současné době by tedy bylo možné aplikovat na tuto problematiku analogicky především příslušná ustanovení OZ upravující práva z vadného plnění v případech převodu vlastnického práva k nemovitým věcem (§ 2099 a násl., resp. § 2131 OZ)

4.8.8 Pronájem a zatížení stavby

Předmětem vlastnického práva stavebníka je právo stavby. To zahrnuje i stavbu jako takovou, ke které má stavebník – slovy zákona – stejná práva jako vlastník. Nic mu tedy nebrání v tom, aby **se stavbou nakládal podle svého uvážení** – může ji pronajmout nebo propachtovat, může ke stavbě zřídit služebnost spočívající v jejím užívání či požívání, případně ji může rozdělit na jednotlivé jednotky (pokud stavba vyhovuje příslušnému ustanovení § 1158 OZ). Bez jakéhokoli omezení však toto vše bude moci provést pouze za podmínky, že si vlastník pozemku nesjednal ve smlouvě výhradu schvalovat některá anebo všechna faktická nebo právní jednání stavebníka, jak bylo uvedeno v oddíle 4.8.4 této práce. Avšak předmětem převodu či zatížení bude vždy právo stavby, nikoli samotná stavba.

Totožně je s pronájmem, resp. případným zatížením práva stavby a stavby postavené na jeho základě nakládáno i ve francouzském právu.

Práva, která vznikají k právu stavby, resp. ke stavbě samotné, zanikají společně se zánikem práva stavby, o čemž bude blíže pojednáno v části věnující se zániku práva stavby (kapitola 4.10 této práce). Zejména k jejich ochraně proto právní úprava zavádí povinnost zřejmosti konce práva stavby z veřejného rejstříku (§ 1244 odst. 1 věta druhá).

4.8.9 Omezení v užívání a sousedská práva

Vlastník pozemku a stavebník mohou mezi sebou ve smlouvě ujednat, že některá vybraná faktická jednání stavebníka uskutečněná v budoucnu podléhají souhlasu vlastníka pozemku – slovy zákona (§ 1251 odst. 3 OZ) *„Vlastníku pozemku může být vyhrazeno schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka, avšak ani je-li to vlastníku pozemku vyhrazeno, nemůže odepřít souhlas k právnímu jednání, které není k jeho újmě.“* Rozsah oprávnění stavebníka, která nejsou dotčena touto výhradou, přesto může zůstat relativně široký. Pro takováto výhradou neomezená faktická jednání pak platí, že **stavebník může činit, co sám chce a co uzná za vhodné**, přičemž při takovém jednání je omezen pouze zákonem, a to včetně jeho obecných ustanovení. Těmito obecnými ustanoveními mohou být nejen zcela obecné povinnosti platné pro jakýkoli občanskoprávní vztah, např. zákaz zjevného zneužití práva podle ustanovení § 8 OZ, ale i další práva, která se vztahují obecně na všechny vlastníky pozemků, resp. staveb. Takovými zákonnými právy či omezeními vztahujícími se k pozemkům a stavbám jsou tradičně zejména tzv. sousedská práva (v OZ upravena

v ustanoveních § 1013 a násl.). Problematika sousedských práv by se zajisté sama o sobě stát mohla předmětem disertační práce, proto se na tomto místě omezím jen na nezbytně nutný výklad související s právem stavby.

Švýcarský OZ ve svém článku 684 odst. 1 stanoví, že při výkonu svého práva je vlastník zavázán, zejména při průmyslovém využití, nedopustit se žádného vybočení (excesu), které by vedlo k poškození předmětu vlastnického práva souseda (odst. 1)⁶⁷³, přičemž jsou zakázány především imise ve formě zasahování „*ohněm nebo sazemi, obtěžujícími výpary, hlukem, otřesy či chvěním, které mají ničící důsledky a které překračují limity běžné sousedské tolerance s ohledem na dané místo, situaci a povahu nemovitosti.*“⁶⁷⁴ Komentář k zákonu doplňuje, že takto stanovená či tímto způsobem omezená sousedská práva jsou analogicky aplikovatelná i na oprávněného z práva stavby⁶⁷⁵.

Český OZ problematiku takto výslovně neřeší, ale z povahy práva stavby k pozemku ve vlastnictví odlišné osoby je třeba k věci přistupovat obdobně. Hovoří-li např. ustanovení § 1016 odst. 1 OZ o tom, že „*Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovi sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem.*“ – je třeba tomu rozumět tak, že je-li oním uvedeným sousedním pozemkem pozemek zatížený právem stavby, jehož poživitelem je stavebník, lze dovodit, že vlastnické oprávnění k plodům náleží stavebníkovi jako poživateli pozemku a nikoli jeho vlastníkovi, jehož poživací právo bylo zřízením práva stavby k pozemku dočasně omezeno.

Ani CCH neuvádí výslovně nic o tzv. sousedských právech, lze se však důvodně domnívat, že na právní poměry týkající se sousedských práv bude aplikována obdobná praxe, jako ve Švýcarsku.

⁶⁷³ Fr. *Le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin.*

⁶⁷⁴ Fr. *Sont interdits en particulier les immissions de fumée ou de suie, les émanations incommodantes, les bruits, les trépidations qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles.* – překlad vlastní autorky

⁶⁷⁵ SCYBOZ Georges, GILLIÉRON Pierre-Robert, SCYBOZ Pierre, opus cit. sub 331, str. 394, s odvoláním na rozsudek ve věci ATF 68 II 369 JT 1943 I 466, a ve věci vlastníka, který překročí limity svého oprávnění vůči osobě oprávněné z práva k povrchu s odvoláním k rozsudku ve věci ATF 111 II 836 JT1986 I 115

4.8.10 Shrnutí

Ačkoli jsem tak ve své práci výslovně neučinila, je zřejmé, že práva a povinnosti vlastníka pozemku se dotýkají zejména protistrany, tj. stavebníka, zatímco práva a povinnosti stavebníka je třeba posuzovat podle toho, zda směřují vůči vlastníkovi pozemku, tj. smluvní straně smlouvy o zřízení práva stavby, anebo vůči třetím osobám, tj. osobám na smlouvě nezúčastněným (např. finanční úřady z hlediska platby daní, stavební úřad z hlediska realizace a následné údržby stavby, banky z hlediska poskytnutí finančních prostředků na realizaci stavby, aj). Jak z české, tak z francouzské právní úpravy práva stavby (*bail à construction*) vyplývá celá řada práv a celá řada povinností pro obě smluvní strany smlouvy o zřízení práva stavby, objektivně však řečeno, převládají co do množství povinnosti stavebníka nad povinnostmi vlastníka. Vlastníkovi náleží v podstatě pouze jediná povinnost – předat stavebníkovi pozemek, k němuž bylo zřízeno právo stavby, za účelem výkonu sjednaného oprávnění. Stavebníkovi však náleží celá řada povinností, z nichž je třeba na prvním místě vyzdvihnout povinnost realizovat stavbu (nebylo-li právo stavby zřízeno k již existující stavbě) stanovenou ve francouzské právní úpravě explicitně a v české spíše implicitně. Další povinnosti stavebníka (postavit stavbu do určité doby, pojistit stavbu, aj) povětšinou korespondují s odpovídajícím právem vlastníka pozemku. Oprávnění, která takto vlastníkovi pozemku vznikají, mají svoji opodstatněnost: vlastník pozemku se zřízením práva stavby k pozemku – byť dobrovolně z vlastního rozhodnutí – vzdal určité části svého vlastnického práva k zatíženému pozemku (požívání), avšak nevzdal se podstaty svého vlastnictví, a proto je předpokládáno, že po uplynutí doby práva stavby, přejde i toto oprávnění zpět na vlastníka pozemku. Proto zákon dává vlastníkovi práva, která předmět jeho oprávnění chrání po dobu, na kterou bylo sjednáno omezení vlastníkovy oprávnění k pozemku.

4.9 *Dispozice s právem stavby a přechod práva stavby*

Jednou z typických a určujících vlastností práva stavby, jeho pojmovým znakem, a to jak v českém, tak ve francouzském právu, je možnost s právem stavby disponovat. Dispozice spočívají v jeho:

- (i) **převoditelnosti**, resp. **postupitelnosti**, kterou upravuje ustanovení § 1252 odst. 1 OZ, resp. článek L. 251-3 alinea 3 CCH;
- (ii) **zatížitelnosti**, resp. **zastavitelnosti** upravené v ustanovení § 1252 OZ odst. 1, resp. článku L. 251-3 alinea 2 CCH); a

- (iii) **dědičnosti** podle ustanovení § 1253 OZ, kterou však francouzský CCH výslovně neupravuje.

4.9.1 Převoditelnost

Ustanovení § 1252 odst. 1 OZ uvádí, že právo stavby může být převedeno. Převodem je třeba rozumět **změnu v osobě oprávněné z práva stavby**, neboť jiná osoba nemůže tímto oprávněním disponovat, tj. v osobě stavebníka, a to v důsledku právního jednání mezi živými⁶⁷⁶. Současně se jedná o **možnost oprávnění nejen zcizit**, tj. převést např. kupní, darovací či směnnou smlouvou, **ale** dle mého názoru rovněž **postoupit** (viz níže). Je sice velmi pravděpodobné, že postoupení práv a povinností ze smlouvy o zřízení práva stavby (§ 1879 a násl. OZ), případně postoupení této smlouvy jako celku (§ 1895 OZ) bude z povahy práva stavby jakožto věcného oprávnění evidovaného ve veřejném rejstříku (Katastru nemovitostí ČR) nepříliš časté, ale zcela vyloučit je nelze.

Ustanovení § 1252 OZ o převoditelnosti institutu má kogentní povahu, a to nejen s ohledem na ustanovení § 976 OZ. Proto v případě, že by smlouvou byla možnost převodu omezena, nemělo by takové ujednání účinky vůči třetím stranám (§ 978 OZ).

Právo stavby lze převést bez toho, že by nutně muselo dojít k převodu pozemku, k němuž je právo stavby zřízeno. Vzhledem k povaze práva stavby jako věcného práva jsou povinnosti umožnit převod práva stavby zatíženi všichni případní účastníci daného právního vztahu. Proto zůstává otázkou, zda by bylo platně sjednané omezení možnosti převodu práva stavby v případě, že by smlouva o zřízení práva stavby např. v rámci sjednané výhrady souhlasu vlastníka pozemku s faktickým nebo právním jednáním stavebníka podmiňovala převod práva stavby souhlasem vlastníka pozemku, tj. v případě, že by se jednalo o ujednání *inter partes* mezi konkrétním vlastníkem a konkrétním stavebníkem. Podle mého názoru není možné smlouvou sjednat či naopak vyloučit to, co by aplikací vedlo k rozporu s povahou institutu jako takového, proto si myslím, že takového obligační vyloučení převodu by bylo soudem shledáno neplatným.

Jakékoli **omezení převodu oprávnění** na třetí osobu by francouzské právo posoudilo za **neplatné**, neboť by bylo v rozporu s veřejným pořádkem (fr. *ordre public*) podle ustanovení L. 251-8 CCH ve spojení s ustanovením článku L. 251-3 alinea 3 CCH⁶⁷⁷.

⁶⁷⁶ ZIMA Petr, opus cit. sub 140, str. 39

⁶⁷⁷ Shodně ZIMA Petr, opus cit. sub 140, str. 43

Jistou formou převodu práva stavby je zajisté i realizace vzájemných předkupních práv, která smluvním stranám přiznává ustanovení § 1254 OZ. Převodu práva stavby uskutečněnému vlastníkem poté, kdy se stavebník svého oprávnění vzdal, budu věnovat samostatný oddíl této kapitoly (oddíl 4.9.3 této práce).

V případě smluvního závazku lze dále práva a povinnosti ze smlouvy postoupit na třetí subjekt, a to jako postoupení pohledávky, případně jako postoupení smlouvy jako celku (§ 1252 odst. 1 OZ, resp. článek L. 251-3 alinea 2 CCH, resp. § 1895 a násl. OZ). Proto je nezbytné se zamyslet nad tím, zda i smlouva o zřízení práva stavby nabízí tuto možnost, tj. zda může dojít ke změně v subjektech práva stavby, v osobách stavebníka a vlastníka pozemku a jaké by byly důsledky těchto změn. Pokud jde o vlastníka pozemku, použití institutu postoupení zcela vylučují, neboť věcná povaha vlastnického práva neumožňuje změnu subjektu vlastníka odlišně než zcizením, tedy převodem. Pokud jde o stavebníka, je nezbytné věc posoudit s ohledem na ustanovení § 1881 OZ, podle kterého „*postoupit lze pohledávku, kterou lze zcizit, pokud to ujednání dlužníka a věřitele nevylučuje.*“ Je možné nazvat jednotlivé povinnosti stavebníka ze smlouvy o zřízení práva stavby či jejich souhrn pohledávkou? Pokud ano, lze tuto pohledávku zcizit? A je možné postoupení, tedy zcizení takové pohledávky vyloučit ujednáním vlastníka pozemku a stavebníka? Na poslední ze zde položených otázek jsem odpověděla již výše v případě převodu – **vyloučení zcizení práva stavby je nepřijatelné**, neboť by odporovalo samé podstatě institutu, resp. by bylo vůči třetím stranám neúčinné. Smlouva o zřízení práva stavby ukládá stavebníkovi celou řadu povinností, které dle mého posouzení jednotlivě i ve svém souhrnu naplňují znaky pohledávky podle ustanovení § 1721 OZ⁶⁷⁸, neboť vlastník má vůči stavebníkovi práva na plnění a stavebník má povinnost tato práva splněním uspokojit; v případě, že se tak nestane, může se vlastník pozemku domáhat jejich plnění, a to ať jde o závazek postavit stavbu, závazek udržovat ji v dobrém stavu, závazek platit (opakující se) úplatu, atd. Odpověď na druhou zde položenou otázku, zda je možné pohledávku zcizit, byla rovněž uvedena již výše v tomto oddíle práce, jakékoli omezení – byť obligační povahy – by bylo shledáno neplatným. Shrnu-li vše výše uvedené, docházím k závěru, že nic nebrání tomu, aby stavebník – což odpovídá výslovné francouzské právní úpravě obsažené v článku L. 251-3 alinea 3 CCH – mohl postoupit svá jednotlivá oprávnění ze smlouvy o zřízení práva stavby, příp. všechna tato oprávnění jako celek.

⁶⁷⁸ § 1721 OZ: *Ze závazku má věřitel vůči dlužníku právo na určité plnění jako na pohledávku a dlužník má povinnost toto právo splněním dluhu uspokojit.*

Postoupení ve Francii zákon upravuje výslovně, když uvádí, že „*stavebník může postoupit všechna nebo část svých oprávnění anebo je vložit do společnosti*“,⁶⁷⁹ (článek L. 251-3 alinea 3 CCH). Zajímavou zejména z hlediska praktického užití se mi jeví skutečnost, že francouzský *preneur* je oprávněn převést i jen některá ze svých oprávnění, která mu jsou smlouvou o zřízení práva stavby svěřena. Podstata možnosti převodu pouze některých práv spočívá v chápání práva stavby jako souboru jednotlivých oprávnění. Tento soubor oprávnění bych za účelem vysvětlení toho, jak převodu některých oprávnění podle francouzské úpravy rozumím, přirovnala k definici vlastnického práva: jakkoli je vlastnické právo jediným a nedělitelným právem, právní teorie s cílem proniknout k podstatě toho, v čem vlastnické právo spočívá, dospěla k tzv. analytické definici vlastnického práva, když dovodila, že se právo skládá z oprávnění věc držet, užívat, požívat, disponovat s ní, aj. Ve věci práva stavby je každopádně pro aplikaci této francouzské úpravy v praxi zásadní, která z oprávnění lze vykonávat odděleně od ostatních. Jedině tak má převod pouze některých oprávnění reálný význam pro jejich nabyvatele. Ve věci postoupení práva stavby současná francouzská úprava obsažená v článku L. 251-3 alinea 3 CCH vykazuje drobnou odlišnost od předchozí úpravy obsažené v Zákoně 64-1427, když upřesňuje, že původní stavebník ručí za splnění povinností novým stavebníkem, na kterého právo přešlo nebo kterému bylo postoupeno, až do okamžiku dokončení staveb, k jejichž realizaci byl původní stavebník zavázán podle článku L. 251-1 CCH. S ohledem na skutečnost, že tento dovětek původní znění zákona z roku 1964 neobsahovalo, soudím, že si jej vynutila sama praxe. Obdobně jako v případě omezení převodu, by bylo ve francouzském právu posouzeno omezení možnosti práva stavby postoupit: jelikož *bail à construction* svěřuje stavebníkovi věcné nemovitostní právo, bylo by jakékoli ustanovení smlouvy mezi *bailleur* a *preneur*, jehož důsledkem by bylo omezení svobody postoupit toto právo, posouzeno za nulitní, tedy absolutně neplatné.⁶⁸⁰

4.9.2 Zatížitelnost

Zatížení zástavním právem, resp. ve Francii hypotékou (neboť francouzská úprava hovoří o právu stavby doslova jako o **zatížitelném hypotékou** (*hypothécable*))

⁶⁷⁹ Fr. *Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société.*

⁶⁸⁰ Fr. *Le bail à construction conférant au preneur un droit réel immobilier, la clause soumettant la cession à l'agrément du bailleur, qui constitue une restriction au droit de céder du preneur contraire à la liberté de cession, est nulle et de nul effet.* – viz Cour de cassation: Cass. Civ. 3^e, 24 sept. 2014, no 13-22.357

předpokládá sám zákon (§ 1252 odst. 1 OZ). Francouzský CCH, resp. jeho článek L. 251-3 alinea 2 ve věci zatížení práva stavby doslovně uvádí, že „*bail à construction* může být zatížen hypotékou, stejně jako stavby či budovy vybudované na zatíženém pozemku.“⁶⁸¹ Je třeba mít neustále na zřeteli, že předmětem zatížení může být právo stavby jako takové, avšak – jak naznačuje francouzská úprava – nejen toto právo, ale i stavba samotná.

Ustanovení § 1310 OZ stanoví, že **zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat**. Je tedy zcela zřejmé, že právo stavby je (nemovitou) věcí způsobilou být zástavou, neboť je obchodovatelné. Vzhledem k tomu, že zákonná úprava nestanoví žádné zvláštní další podmínky pro zřízení zástavního práva k právu stavby, bude se postupovat podle obecných ustanovení OZ upravujících zástavní právo (§ 1309 a násl.). Výjimku by představovalo sjednání výhrady souhlasu vlastníka pozemku k zatížení dle ustanovení § 1252 odst. 2 OZ. Pro případ, že by stavebník neplnil své povinnosti ze smlouvy o úvěru a tedy by nesplácel zapůjčené finanční prostředky, přistoupil by zástavní věřitel k realizaci zástavy jako v jakémkoli jiném případě, tj. v souladu s ustanovením § 1359 odst. 1 OZ by byla zástava, tj. právo stavby, zpeněžena a ze získaných finančních prostředků by byla uspokojena pohledávka zástavního věřitele za stavebníkem.

Vzhledem k tomu, že smyslem a účelem práva stavby je realizace stavby a její následný provoz, případně (existují-li stavby již ke dni zřízení práva stavby) pouze její provoz, je možnost zatížení pochopitelná, neboť stavba vyžaduje značné finanční prostředky, které je možné zástavním právem zajistit a poskytnout tak věřiteli (v daném případě zástavnímu věřiteli) relativně bezpečnou jistotu navrácení zapůjčených peněz. Je velmi pravděpodobné, že nejčastěji bude zástavním věřitelem bankovní instituce, která stavebníkovi poskytne finanční prostředky formou úvěru. Ačkoli v zahraničí (i ve Francii) je obvyklé, že zřízení zástavního práva k právu stavby jako nemovité věci zapsané ve veřejném rejstříku je dostatečným zajištěním, v českém prostředí se zatím zdá, že bankovním domům není zatížení zástavním právem „pouhého“ práva stavby dostatečným a požadují i zatížení pozemku jako takového. Tato praxe staví do velmi nevýhodné pozice jak stavebníka, který není oprávněný disponovat pozemkem a rozhodovat o jeho zatížení, tak vlastníka pozemku, který neplánuje žádnou výstavbu a nepotřebuje tedy odpovídající finanční prostředky. Pokud by sám vlastník pozemku realizoval stavbu, pak by bylo na místě zřízení zástavního práva k pozemku v jeho

⁶⁸¹ Fr. *Ce droit peut être hypothéqué, de même que les constructions édifiées sur le terrain loué.* – překlad vlastní autorky

vlastnictví, ale v případě práva stavby se mi tento postup bankovních domů jeví jako zneužití postavení na trhu, které vede ke ztížení role stavebníka. Z hlediska skutečného uplatnění práva stavby pak tento přístup bank limituje opravdové zájemce o realizaci staveb za užití tohoto právního institutu, a tedy brání širšímu uplatnění práva stavby v reálné stavební praxi.

Srovnání české a francouzské úpravy ve věci zatížitelnosti práva stavby (§ 1252 OZ, resp. L. 251-3 alinea 2 a 3 CCH) nevykazuje zásadní odlišnosti, resp. odlišnost v případě zatížení práva stavby může přinést česká možnost spočívající ve výhradě souhlasu vlastníka pozemku se zatížením práva stavby (§ 1252 odst. 2 OZ) zapsané v katastru nemovitostí.

4.9.3 Převod v případě zřeknutí se

Ustanovení § 1248 OZ uvádí, že „zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu“. Ustanovení tedy řeší případ, kdy se původní stavebník, který smluvně sjednal zřízení práva stavby s vlastníkem pozemku, zřekne svého oprávnění mít na povrchu nebo pod povrchem tohoto pozemku stavbu, v průběhu doby, která byla pro trvání práva stavby sjednána. Podle zákonného ustanovení může v takovém případě vlastník pozemku **převést oprávnění na sebe sama anebo na třetí osobu**, tedy převést práva a povinnosti plynoucí z práva stavby, a to na dobu, která zbývá do původně smluvně sjednané celkové doby trvání práva stavby. S ohledem na znění zákona (předpoklad listin prokazujících zřeknutí se) nutno dovodit, že se stavebník může práva stavby zřít **pouze písemně**. Písemná forma je nezbytná rovněž z důvodu věcněprávní povahy oprávnění, neboť bez ní by nebylo možné zaznamenat příslušnou změnu v Katastru nemovitostí ČR. Zákonné ustanovení je v podstatě doslova převzato ze Zákona o právu stavby z roku 1947⁶⁸². A právě v této skutečnosti shledávám důvod, proč zákonodárce pracuje v OZ s pojmem „zřeknout se práva“ na různých místech různě, a to nejméně dvěma odlišnými způsoby: zatímco v rámci úpravy práva stavby se stavebník zřídá oprávnění, které mu nepochybně již náleží (smlouva o právu stavby je zřídila, zápisem do katastru nemovitostí vzniklo, stavebník je nějakou dobu vykonával a následně se ho zřídá), v případě dědického práva OZ pojem „zřeknutí se“ toto oprávnění subjektu práva

⁶⁸² Viz § 9 Zákona o právu stavby: *Zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku podle listin prokazujících tuto skutečnost převést pro dobu ještě neuběhlou právo stavby na sebe nebo na jinou osobu.*

nedává – zřeknout se (dědického práva) podle ustanovení § 1484 OZ totiž představuje uzavření smlouvy se zůstavitelem, formou notářského zápisu (lze i v zastoupení), o tom, že se dotýčný nestane dědicem, tedy oprávnění subjektu práva dosud nenáleží; pro účel odmítnutí již náležejícího práva OZ v dané souvislosti užívá pojmu vzdát se (§ 1490 OZ), který vyjadřuje projev vůle již jistého, existujícího dědice, jemuž oprávnění již náleží⁶⁸³. Odlišnost obou pojmů užívaných v dědickém právu je patrná již z označení obou institutů – zatímco zřeknutí se se týká dědického práva, tedy budoucího nároku na něco, vzdání se dědictví naznačuje, že se vzdáváme něčeho již existujícího. Třeba dodat, že doktrína již dříve dovodila, že povaha obou shora popsaných „zřeknutí se“ je totožná⁶⁸⁴. Z důvodů výše uvedených však jsem odlišného názoru: úprava práva stavby chápe pojem „zřeknutí se“ odlišně než dědické právo, a to ve smyslu „vzdání se“.

Vlastník pozemku je ze zákona oprávněn převést právo stavby na zbývající dobu na třetí osobu nebo na sebe, zákon mu toto oprávnění výslovně ukládá. Je tedy na místě zabývat se otázkou, komu oprávnění náleží poté, kdy se ho stavebník zřekl? Náleží oprávnění vůbec někomu nebo je právo stavby po zřeknutí se stavebníkem opuštěnou věcí? V souvislosti s tím je třeba nalézt i odpovědi na další otázky: kdy může vlastník pozemku nabytá práva a povinnosti převést, jakým způsobem, jakou formou a za jakých podmínek tak vlastník učiní, zda musí být v okamžiku převedení práv a povinností původní stavebník již vymazán z katastru nemovitostí, jakým způsobem a kým bude požádáno o výmaz z katastru nemovitostí. A konečně – nenastane již převedením oprávnění na vlastníka pozemku zánik práva stavby z důvodu splnutí osoby oprávněné a osoby povinné (jako tomu je například v Québecu, kde splnutí obou osob v jednu znamená ze zákona automatický zánik tamního vlastnictví k povrchu)?

Ačkoli je oprávnění převést práva a povinnosti zákonem svěřeno vlastníkovi pozemku, je třeba provést tento převod v souladu se zákonem, který však převod práv a povinností jednostranným právním jednáním neumožňuje. Proto je **třeba dvoustranného právního jednání**, jehož účastníky budou jak vlastník pozemku, tak původní stavebník. Ačkoli to zákon nestanoví, lze důvodně předpokládat, že převod

⁶⁸³ Tj. až když je dědicem; tím je pouze ten, kdo neodmítl dědictví (komu uplynula lhůta pro odmítnutí dědictví), a to ve vztahu k určitému majetku zůstavitele; obdobně i zřeknutí se práva na povinný podíl – blíže např. ŠEŠINA Martin, *Pořízení pro případ smrti podle nového občanského zákoníku*, Ad Notam, ročník 18, č. 3, 2012, ISSN 1211-0558, str. 3 – 8, nebo SEEMANOVÁ Jana, POKORNÁ Martina, *Sepisování veřejných listin jako hlavní činnost notáře (podle nového občanského zákoníku)*, Ad Notam, ročník 19, č. 4, 2013, ISSN 1211-0558, str. 3 – 7, anebo KONDROVÁ Martina, *Odmítnutí dědictví, zřeknutí se dědického práva a vzdání se dědictví jako staronové instituty dědického práva po rekonstrukci*, Ad Notam, ročník 20, č. 1, 2014, ISSN 1211-0558, str. 5 – 11

⁶⁸⁴ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 276

oprávnění by měl být uskutečněn za totožných podmínek, které byly sjednány s původním stavebníkem, tedy převod by měl zahrnovat převod všech práv a povinností z původně sjednané smlouvy, tj. nejen povinnosti postavit stavbu (která však ke dni uskutečnění převodu může být již obsoletní), ale i povinnosti postavit stavbu do určité doby (také již může být nepodstatná), udržovat ji v dobrém stavu, povinnosti pojistit stavbu, s výhradou souhlasu vlastníka pozemku k faktickému nebo právnímu jednání stavebníka, aj. Lze si stěží představit, že vlastník pozemku poté, kdy nabyde práva, jichž se stavebník zřekl, by je mohl jednostranně z vlastní vůle měnit, modifikovat tak, aby byla výhodnější pro něj samotného, resp. pro třetí osobu – nového stavebníka, než jak tomu bylo v původní smlouvě. Převod práv a povinností by tedy – pokud vůbec (viz níže v tomto oddíle této práce) – měl být uskutečněn i s případnými, nazvěme je např. zatěžujícími atributy, byť by byly pro budoucího nového stavebníka nebo vlastníka pozemku méně výhodné než ty, které by si mezi sebou mohli sjednat v případě, že by uzavírali zcela novou smlouvu o právu stavby bez toho, že by byli vázáni jakýmkoli dřívějšími ujednáními.

Odpověď na otázku, komu právo stavby náleží poté, kdy se ho stavebník zřekl, stejně jako na otázku, zda je právo stavby po zřeknutí se stavebníkem opuštěnou věcí, je podle mého názoru třeba hledat v samotném OZ: zákon oprávnění výslovně ukládá vlastníkovi pozemku (§ 1248), vlastník zatíženého pozemku je ten, kdo může právo stavby převést (na sebe nebo na jinou osobu), a proto lze uzavřít, že **oprávnění náleží vlastníkovi a tedy není opuštěnou (nemovitou) věcí**. Poněkud složitější se mi jeví odpověď na to, zda a kdy může vlastník pozemku nabytá práva a povinnosti převést. Pokud jde o „kdy“, zákon tuto situaci výslovně neupravuje, a to ani ve smyslu hmotněprávním, tj. zda vlastník pozemku nabývá oprávnění ihned poté, kdy jsou mu doručeny listiny oznamující zřeknutí se stavebníkem, a tedy hned poté jimi může disponovat neboli je převést dále (na sebe nebo třetí osobu) anebo musí uplynout nějaká doba předtím, než vlastník nabytá práva bude moci „postoupit“ dále (např. uplynutí doby nezbytné k výmazu práva stavby ve prospěch původního stavebníka z katastru nemovitostí, tj. doba nutná k provedení řízení o výmazu a rozhodnutí v tomto řízení). Zákon rovněž neupravuje (a jsem-li si dobře vědoma, zatím se k tomuto tématu odborná veřejnost dosud nevyjádřila) zda v okamžiku převedení práv a povinností musí či může být původní stavebník již vymazán z katastru nemovitostí, resp. jakým způsobem a kým bude požádáno o výmaz z katastru nemovitostí. Dovožuji tedy, že výmaz stavebníka dosud proveden nebyl, neboť neexistovala listina, na jejímž základě by mohl katastr nemovitostí tuto změnu ve své evidenci zaznamenat. Výmaz tedy bude proveden až

poté, kdy bude příslušnému katastrálnímu úřadu doručena listina podepsaná původním stavebníkem a vlastníkem pozemku (ono shora uvedené dvoustranné právní jednání) spolu s návrhem na výmaz původního stavebníka vkladem z katastru nemovitostí. **Převedení práv a povinností vlastníkem na sebe nebo třetí osobu** je dle mého názoru možné provést nezávisle na výmazu původního vlastníka, nicméně výmaz musí být proveden předtím, než by do katastru nemovitostí měl být zapsán nový stavebník, neboť jinak by se jednalo o duplicitní zápis téhož oprávnění v jeden a týž čas, což není možné. Problematika zapsání převedeného práva stavby do katastru nemovitostí by samozřejmě mohla být ovlivněna i skutečností, že původní právo stavby mohlo být zatíženo zástavním právem, a tedy zápis nového převedeného práva stavby by podléhal souhlasu zástavního věřitele obdobně jako v případě prodloužení trvání práva stavby, tj. jen se souhlasem těch osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby (§ 1245 OZ). Zatím jsem nedospěla ke konkrétnímu právnímu názoru na situaci, jakým způsobem a jakou formou by musel vlastník pozemku převést právo stavby na zbývající dobu na sebe sama (resp. na třetí osobu), aby takový způsob byl dostatečným podkladem pro provedení zápisu do katastru nemovitostí. Jedinou přijatelnou formou se zdá být smlouva, o tom asi není pochyb, půjde-li o převod na třetí osobu, a jednostranné písemné právní jednání, půjde-li o převod na sebe samu. Jaké **právní jednání** však bude jejich předmětem? V první řadě jsem toho názoru, že není možné použít žádné ze zákonných ustanovení upravujících změnu v obsahu závazku, neboť se v danou dobu již nebude jednat o změnu obsahu mezi původními smluvními stranami, nýbrž jedna původní strana, stavebník, již nebude účastníkem právního vztahu. Proto se jako vhodná forma převodu nedá užít ani novace (dle ustanovení § 1901 a § 1902 OZ), ani narovnání dle ustanovení § 1903 a násl. OZ (nebudou existovat sporná či pochybná práva a povinnosti mezi původními smluvními stranami). Pravděpodobně jedinou formou převzetí práva stavby by tedy mohlo být sjednání převzetí dluhu dle ustanovení § 1888 a násl. OZ mezi vlastníkem pozemku a novým stavebníkem, tj. nový stavebník by prostřednictvím vlastníka pozemku převzal dluh původního stavebníka.

Tato úvaha mě přivádí k jedné ze základních zásad soukromého práva, a to zásadě *nemini res sua servit* neboli **nikomu nemůže sloužit jeho vlastní věc**: ačkoli doktrína uvádí, že následkem zřeknutí se práva stavby stavebníkem není splnutí vlastnického práva k pozemku a oprávnění z práva stavby, a proto není důvodem zániku práva stavby, právo stavby bude i nadále samostatnou věcí ve smyslu práva schopnou

být předmětem právních dispozic⁶⁸⁵, myslím, že je třeba se na věc podívat i z jiného úhlu. Jakmile se totiž stavebník zřekne svých oprávnění z práva stavby a „svěří“ je do rukou vlastníka pozemku, aby s nimi naložil, jak mu zákon ukládá – převedl na sebe nebo na jinou osobu, nastane podle mého názoru situace, která vlastníkovu znemožňuje vyhovět zákonnému pokynu převést právo stavby na zbývající dobu, neboť okamžikem nabytí těchto oprávnění v osobě vlastníka pozemku nastává situace odpovídající ustanovení § 3058 odst. 1 a tedy vše, co v tu chvíli bude na pozemku, tj. i případná stavba vybudovaná původním stavebníkem, by mělo v souladu s ustanovením § 506 odst. 1 přirůst k pozemku dle zásady *superficies solo cedit*. Vlastník pozemku by se tak třeba stal jakoby „oprávněným“ z práva stavby, tj. vlastníkem stavby, ale ve skutečnosti nikoli proto, že na sebe toto oprávnění převedl, ale proto, že se by se tak stalo přímo ze zákona, aniž by vlastník musel učinit jakékoli právní jednání (převod). Z povahy práva stavby jako věcného práva k věci cizí totiž plyne, že vlastník nemůže mít právo stavby, tj. věcné právo k věci cizí, ke své vlastní věci, tj. pozemku ve svém vlastnictví. Důsledkem by poté samozřejmě byla i nemožnost převést právo stavby na jinou osobu, neboť by již nebylo co převádět. Jediným způsobem, jak by se tato jiná osoba mohla stát oprávněnou z práva stavby, by bylo uzavření nové smlouvy o zřízení práva stavby s vlastníkem pozemku. Jednalo by se o nové právo stavby zřízené na dobu, kterou by si strany sjednaly, nikoli o „převedený zbytek původního práva stavby“ pouze na zbývající, tj. kratší dobu.

V čistě teoretické rovině si dovoluji trvat na tom, že splynutím osoby oprávněné a povinné z práva stavby právo stavby automaticky zaniká a stavba se stává součástí původně zatíženého pozemku v duchu *superficiální* zásady (§ 506 odst. 1 OZ). Jak však bylo v této práci již opakovaně zdůrazněno, je právo stavby právní fikcí z celé své podstaty a v celé své povaze (již pouhé posuzování tohoto práva za nemovitou věc – sic!), a proto je třeba k němu přistupovat nejen s jistými právně-teoretickými výhradami či s jistou právně-teoretickou velkorysostí, ale i s uvědoměním si hospodářského účelu sjednání práva stavby. Proto si dovoluji uzavřít, že s ohledem na „zcela fiktivní“ povahu práva stavby je asi **možné přijmout zákonodárcovu fikci o neslučitelnosti práva stavby a práva vlastníka pozemku**, fikci o jakési oddělitelnosti oprávnění sloučených do práva stavby. Pak je možné přistoupit i na myšlenku vlastníkovu převedení práva stavby nejen na třetí osobu, ale i na sebe sama. Ač zápis v Katastru nemovitostí ČR konstatující vlastnictví pozemku a oprávnění z práva stavby spočívající v jedněch a

⁶⁸⁵ Např. HANDRLICA Jakub, opus cit. sub 559, str. 901 – 902

těchže rukách (vlastníka pozemku), s největší pravděpodobností navíc zřízený jednostranným právním jednáním samotného vlastníka pozemku, neboť nebude existovat žádná protistrana, způsobí cosi jako „revoluci“ v tzv. knihovním právu.

4.9.4 Přejetí práva stavby

Z věcné povahy práva stavby vyplývá, že **nezaniká ani smrtí stavebníka, ani vlastníka pozemku** a je tedy předmětem dědictví. To platí jak v případě české, tak v případě francouzské úpravy, ačkoli francouzský CCH to výslovně neuvádí. Avšak francouzská právní praxe s právem stavby v tomto smyslu nakládá.

Přejetí práva stavby (dle ustanovení § 1253 OZ) připadá v úvahu výhradně **v případě zániku osoby povinné** (vlastníka pozemku) **nebo osoby oprávněné** (stavebníka) z práva stavby, a to bez ohledu na to, zda zanikající osobou je fyzická osoba či právnická osoba. Z dikce předmětného ustanovení OZ („*Právo stavby přechází na dědice i na jiného všeobecného právního nástupce.*“) plyne, že právo stavby přechází pouze na univerzálního nástupce, tedy na osobu přejímající veškerá práva a povinnosti svého právního předchůdce, ať již jím byl vlastník pozemku anebo stavebník (nástupce vstupuje do všech jeho práv a povinností), tedy nikoli na nástupce singulárního (osobu přejímající pouze některé z práv nebo povinností – jedno či více přesně vymezené).

Přechází-li právo stavby z vlastníka pozemku či stavebníka – fyzické osoby, je jejím všeobecným právním nástupcem **dědic** (výslovně uvedený v § 1253 OZ), jímž je buď **fyzická osoba**, nebo **právnická osoba** (příp. osoby), v případě právnické osoby i ta, která vznikne až po smrti zůstavitele, nejpozději však do jednoho roku po této právní události (§ 1478 OZ). Takovou právnickou osobou je typicky nadace založená dle dřívějších právních předpisů⁶⁸⁶ nebo fundace (§ 303 a násl. OZ), tj. nadace (§ 309 OZ) nebo nadační fond (§ 395 OZ). Pro úplnost je třeba dodat, že dědicem není odkazovník, tj. osoba oprávněná z dědického odkazu, neboť ten je singulárním nástupcem vstupujícím jen do určitého práva zůstavitele (§ 1477 odst. 2 OZ).

Při výkladu pojmu „jiný všeobecný právní nástupce“ je třeba soustředit se výhradně na univerzálního nástupce právnické osoby. Všeobecné právní nástupnictví u právnické osoby připadá v úvahu pouze **v případě jejího zrušení bez likvidace**⁶⁸⁷, tedy

⁶⁸⁶ Např. podle poslední právní úpravy účinné před účinností OZ, tj. zákona č. 227/1997 Sb., o nadacích a nadačních fondech a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů (zákon o nadacích a nadačních fondech), jehož některé části byly účinností OZ zrušeny (viz ustanovení § 3080 OZ)

⁶⁸⁷ Zánik právnické osoby zapsané do veřejného rejstříku nastává jejím výmazem z tohoto rejstříku (ustanovení § 185 OZ)

v případě její přeměny (§ 169 odst. 1 OZ, resp. § 173 odst. 1 OZ). Přeměnou právnické osoby OZ rozumí fúzi, rozdělení a změnu právní formy (§ 174 odst. 1 OZ), přičemž pro všeobecné právní nástupnictví jsou významné sloučení právnických osob a splynutí právnických osob (fúze). Mimo to všeobecné právní nástupnictví právnické osoby připadá v úvahu rovněž v případě koupě závodu.

Všeobecným právním nástupcem podle ustanovení § 1253 OZ tedy může být existující právnická osoba, na kterou jako na jedinou přešla všechna práva a povinnosti zanikajícího vlastníka pozemku nebo stavebníka jakožto osoby povinné, resp. oprávněné z práva stavby, přičemž zaniknout mohly i jiné právnické osoby (**sloučení**; § 178 odst. 2 OZ) anebo nově vzniklá právnická osoba, na kterou jako na jedinou přešla všechna práva a povinnosti všech zanikajících právnických osob, z nichž jednou byl vlastník pozemku nebo stavebník jakožto osoba povinná, resp. oprávněná z práva stavby (**splynutí**; § 178 odst. 3 OZ)⁶⁸⁸.

Pro přechod práva stavby v případě **koupě závodu** je nezbytné naplnění dvou předpokladů: právo stavby musí být zřízeno buď k tíži anebo ve prospěch předmětného závodu a musí být zahrnuto do jeho jmění v účetních záznamech jako nehmotná věc (§ 496 odst. 2 OZ). Ačkoli ke koupi závodu je dostatečné řádně ve smlouvě, kterou se vlastnické právo k závodu převádí, označit závod (příp. jeho část) a není třeba vyjmenovávat veškeré jeho jednotlivé součásti (§ 2179 odst. 2 OZ), je žádoucí uvést v ní alespoň některé zásadnější položky, jimiž je závod tvořen, např. nemovitosti, které mají přejít, tedy i právo stavby s ohledem na jeho povahu nemovité věci, za kterou je výslovně prohlášené zákonem (§ 1242 OZ). Účinností převodu vlastnického práva k závodu tak na nabyvatele přejde ze zákona mj. i právo stavby (§ 2175 odst. 1 OZ, věta první).

Podle francouzské právní úpravy je v případě smrti jedné ze smluvních stran – *bailleura* nebo *preneura* nezbytné užít předpisů dědického práva, a to na základě tržní hodnoty převáděných aktiv. V případě smrti stavebníka v průběhu doby trvání práva stavby se **základ hodnoty pro účely dědického řízení** skládá z hodnoty věcného práva k pozemku, stejně jako z hodnoty vlastnického práva ke stavbám, které na něm vybudoval zůstavitel. V případě smrti vlastníka pozemku spočívá základ těchto práv v právu k pozemku, jehož hodnota se navýšila právem na přechod vlastnictví ke stavbám zánikem práva stavby s tím, že hodnota je odhadnuta ke dni nabytí dědictví.

⁶⁸⁸ V případě fúze obchodních společností a družstev je třeba brát v potaz rovněž ustanovení § 61 a § 62 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů

4.9.5 Shrnutí

Dispozice s právem stavby je jeho pojmovým znakem a představuje několik možných forem: jde jednak o možnost oprávnění převést a postoupit na třetí osobu, dále o možnost zatížit institut zástavním právem (resp. ve francouzském právu hypotékou) a konečně o možnost přechodu institutu na univerzálního právního nástupce jedné ze stran smlouvy o zřízení práva stavby, příp. subjektu, který (v českém právu) oprávnění nabytí odlišnou právní skutečností – vydržením nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. S ohledem na pojmovou povahu převoditelnosti oprávnění, resp. kogentnost zákonné úpravy v dané věci, lze posouzením všech aspektů dospět k tomu, že jakékoli její omezení, např. smluvním vyloučením či užitím výhrad, které vlastníkovému pozemku nabízí OZ, by došlo k porušení kogentních ustanovení zákona, a tedy by nemělo účinky vůči třetím stranám, resp. by bylo neplatné. Totéž platí nejen pro převod podle francouzského práva, ale i pro možnost práva stavby postoupit, a to nejen ve francouzském právním prostředí, v němž postupitelnost zákon výslovně upravuje, ale rovněž v českém právu, kde lze postupitelnost dovodit výkladem. Rovněž možnost zatížit oprávnění (ať již české právo užívá pojem „zástavním právem“, či francouzské pojem „hypotékou“) je pojmovým znakem práva stavby, z čehož opět plyne nemožnost tyto vlastnosti právního institutu jakkoli omezovat. Zatížení bude v obou právních řádech řešeno podle obecných ustanovení upravujících tento zajišťovací institut, neboť zákony neobsahují žádné speciální ustanovení. Specifickou formou převodu je převod oprávnění v případě, kdy se stavebník podle českého OZ zřekne svého oprávnění a to je následně převedeno buď na vlastníka pozemku anebo na třetí osobu, a to na dobu zbývající do uplynutí původně sjednané doby práva stavby. Obdobnou úpravu francouzské právo nenabízí, ale lze se domnívat, že není frankofonnímu právnímu prostředí zcela cizí s ohledem na podobnou úpravu obsaženou ve Švýcarském OZ. Možnost tohoto převodu i přes povahu práva stavby coby věcného práva k věci cizí dovozují z povahy institutu jakožto právní fikce. Jak bylo uvedeno již výše přechod práva stavby, jako jeden z typických znaků institutu, sice francouzské právo neupravuje, avšak praxe s ním běžně pracuje. Naproti tomu česká úprava výslovně uvádí možnost přechodu oprávnění na univerzálního (nikoli však singulárního) dědice zůstavitele.

4.10 Zánik práva stavby a jeho důsledky

Ačkoli zákon (OZ) výslovně uvádí, že právo stavby může zaniknout „*předtím, než uplyne jeho doba*“ (§ 1249 OZ) anebo „*uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno*“

(§ 1255 OZ), **nevyjmenovává** všechny možné **způsoby zániku** práva stavby. Proto je třeba ve věci zániku oprávnění postupovat dle obecných právních zásad a kromě výše uvedených dovést i další možné způsoby zániku z jiných ustanovení zákona, tj. zamyslet se nad otázkou, zda k zániku práva stavby může dojít např. rozhodnutím soudu anebo z důvodu splnutí osoby oprávněné s osobou povinnou, jak je tomu v jiných případech věcných práv k věci cizí (např. právo odpovídající věcnému břemenu). Zánik práva stavby z důvodu uplynutí doby, na kterou bylo sjednáno, platí bezpochyby i o francouzském *bail à construction*. S ohledem na skutečnost, že institut práva stavby může být – v českém prostředí mimo jiné, ve francouzském výlučně – zřízen smluvně, je třeba posoudit i vliv ustanovení OZ, resp. francouzského CC, upravujících závazkové vztahy na případné další možnosti zániku práva stavby.

Proto lze shrnout, že právo stavby může zaniknout z různých právních důvodů, přičemž – jak bylo uvedeno již výše⁶⁸⁹ – příčinou zániku práva stavby nemůže být zánik samotné stavby (její zánik nemá za následek zánik práva stavby), neboť předmětem právního vztahu není stavba samotná, ale oprávnění. To platí nejen pro české právo stavby, ale i pro francouzský *bail à construction*. Každý zánik práva stavby – bez ohledu na právní důvod jeho zániku – předpokládá výmaz z veřejného rejstříku (Katastru nemovitostí ČR, resp. francouzského *fichier immobilier*).

4.10.1 Zánik uplynutím doby trvání

Jak uvádí zákon (OZ) ve svém ustanovení § 1255, a totéž vyplývá i z ustanovení § 1244, stejně jako z článku L. 251-1 alinea 3 CCH zaniká právo stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno. Touto dobou může být jak v českém, tak ve francouzském právu maximálně devadesát devět let, proto by v podstatě žádné právo stavby nemělo trvat déle⁶⁹⁰.

Ze zákona (§ 1255 OZ, resp. článek 251-2 CCH) dále plyne, že v případě zániku práva stavby (*bail à construction*) uplynutím doby, na níž bylo zřízeno, stavba nebo stavby vybudované v průběhu doby trvání oprávnění, případně i stavby, které v době zřízení oprávnění již existovaly, stavebník je převzal a po celou dobu trvání práva stavby v souladu se svými povinnostmi udržoval v dobrém stavu, případnou do vlastnictví vlastníka pozemku, a to:

⁶⁸⁹ Viz oddíl 4.4.6 této práce

⁶⁹⁰ Detailněji k celkové délce trvání práva stavby viz oddíl 4.6.4 této práce ve věci prodloužení doby trvání práva stavby

- (i) v českém právu zákon **předpokládá náhradu**, kterou musí vlastník pozemku zaplatit stavebníkovi, a to ve výši odpovídající jedné polovině hodnoty stavby ke dni zániku práva stavby;
- (ii) ve francouzském právu zákon předpokládá nabytí staveb do vlastnictví vlastníka pozemku **bez jakékoli náhrady**.

Jak česká, tak francouzská úprava má ve věci podmínek vzájemného vypořádání stran po uplynutí doby trvání práva stavby dispozitivní charakter, a proto umožňuje stranám smlouvy – vlastníkovi pozemku a stavebníkovi, resp. *bailleur*ovi a *preneurovi* – sjednat vypořádání mezi nimi odlišně, než jak předpokládá zákon. Není tedy vyloučeno ani to, aby v českém právu byl zánik práva stavby uplynutím doby sjednán bez jakékoli finanční náhrady poskytnuté ve prospěch stavebníka, stejně jako za náhradu odpovídající např. celé hodnotě převáděné stavby. Totéž platí i pro francouzský *bail à construction*. Je však samozřejmě možné v obou právních řádech sjednat vypořádání i zcela jinak – za náhradu odpovídající jiné výši hodnoty stavby, resp. například „pouze“ za tzv. naturální plnění, jímž může být – jak bylo uvedeno již výše v této práci – například pouhý převod vlastnického práva ke stavbě anebo dokonce převod vlastnického práva pouze k části stavby. Předpokladem posledně uvedeného vypořádání vlastníka pozemku a stavebníka je samozřejmě reálná možnost dělení stavby ve smyslu zákona. V každém takovém případě platí, že vlastník pozemku a stavebník vstupují do vyjednávání podmínek smlouvy dobrovolně a učiní-li rozhodnutí o tom, že odměna či vypořádání po uplynutí doby práva stavby bude odlišné od zákonné úpravy, jedná se o *lex contractus* závazný pro obě strany a s tím vědomím strany realizují svoje práva (např. stavebník dle toho navrhuje parametry stavby). A to platí – v případě dlouhodobě sjednaného oprávnění – i pro jejich případné nástupce.

4.10.2 Zánik před uplynutím doby trvání

V případě zániku práva stavby před uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, upravuje český právní řád dvě varianty: první je předpokládána v ustanovení § 1248, v němž lze ukončení práva stavby před uplynutím sjednané doby dovodit ze zákonného textu „(...) může (...) převést (...) právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu.“ Již pouhým jazykovým výkladem docházím k závěru, že neuplynula-li určitá doba, znamená to, že část doby již uplynula, avšak nikoli celá sjednaná doba, a proto se jedná o zánik práva stavby před uplynutím sjednané doby. Druhá varianta je upravena v ustanovení § 1249 věta první, v němž je zánik oprávnění

před uplynutím sjednané doby uveden výslovně: „Při zániku práva stavby předtím, než uplyne jeho doba (...)“.

K první z uvedených variant jsem se vyjádřila již výše v této práci v rámci převodu práva stavby v **případě zřeknutí se** (oddíl 4.9.3 této práce) a zde tedy pouze shrnuji, že ačkoli by všechny atributy věcného práva a aplikace obecných zásad soukromého práva nasvědčovaly tomu, že právo stavby v daném případě v teoretické rovině zaniká, dospěla jsem k závěru, že právní konstrukce práva stavby umožňuje výklad, který koresponduje s výkladem podávaným aktuální komentářovou literaturou, tj. že v daném případě se o zánik oprávnění nejedná.

Na tomto místě se tedy zaměřím na možnost zániku práva stavby před uplynutím sjednané doby ve vztahu k dalším oprávněním, kdy je samotné právo stavby jako nemovitá věc zatíženo věcným právem zapsaným do veřejného rejstříku (Katastru nemovitostí ČR). Takovým věcným právem bude typicky zástavní právo, jehož zřízení k právu stavby umožňuje výslovně zákon⁶⁹¹, a které bude s největší pravděpodobností nejužívanějším věcným oprávněním zřizovaným k právu stavby z důvodu jeho užití ve smyslu zajištění pohledávek vzniklých bankovním institucím za stavebníky z titulu smluv o úvěrech poskytnutých za účelem realizace staveb. Ustanovení § 1249 věta první OZ tak představuje významný **prostředek ochrany třetích osob** (v případě zástavního práva zástavních věřitelů), když stanoví, že právní následky výmazu tohoto sjednaného věcného práva zapsaného do rejstříku nastanou až poté, kdy dojde k zániku tohoto práva, nikoli tedy výmazem (a následným zánikem) práva stavby. Tato úprava nebude užita pouze v případech, kdy zástavní věřitelé, resp. lépe obecněji osoby oprávněné z věcného práva zřízeného k právu stavby udělí souhlas k výmazu práva stavby (§ 1249 věta druhá OZ). Pak totiž bude platit, že právní účinky výmazu práva stavby vůči věcnému oprávnění nastanou samotným výmazem práva stavby (čímž zanikne). Důsledkem neuplatnění druhé věty ustanovení § 1249 OZ tak bude skutečnost, že třetí osoba nebude moci postihovat vlastníka předmětného pozemku.

Francouzská úprava obsažená v ustanovení článku L. 251-6 CCH obdobně stanoví, že služebnosti (odlišné od těch, které stavebník zřídil za účelem realizace předpokládaných staveb podle ustanovení článku L. 251-3 alinea 4 CCH), výsady a hypotéky (zástavní práva) nebo jiná zatížení zřízená z vůle stavebníka, zvláště oprávnění k užívání jakékoli povahy ve vztahu k vybudovaným stavbám, zanikají současně se zánikem *bail à construction* (alinea 1).

⁶⁹¹ Detailněji k možnosti zatížení práva stavby viz oddíl 4.9.2 této práce

4.10.3 Zánik dle ustanovení zákona upravujících závazkové vztahy

V počátku této kapitoly jsem uvedla, že z důvodu možného zřízení práva stavby smlouvou, je nutné posoudit možnosti jeho zániku i dle ustanovení zákona upravujících závazkové vztahy. Plyne to rovněž z ustanovení § 11 OZ, podle kterého se obecná ustanovení o vzniku, změně a zániku práv a povinností ze závazků v části čtvrté OZ⁶⁹² použijí přiměřeně i na vznik, změnu a zánik jiných soukromých práv a povinností. S ohledem na povahu práva stavby se však – ačkoli to zákon výslovně neuvádí – kloním k názoru, že jeho zánik z těchto důvodů by neměl být příliš častým jevem, neboť ustanovení zákona upravující relativní majetkové vztahy mají zcela jistě odlišné poslání než zánik věcných oprávnění, byť dočasných. Ačkoli důvodová zpráva k OZ ve věci záměru zákonodárce týkajícího se zániku práva stavby mlčí, jeví se z podstaty věci opodstatněné domnívat se, že zákonodárce nezamýšlel, aby právo stavby bylo zřizováno jako dlouhodobé oprávnění, přitom však oprávnění, které bude možné zrušit, lidově řečeno, mávnutím ruky. Konečný důsledek užití těchto možností zániku práva stavby by totiž dle mého názoru byl ve své podstatě totožný jako u zákonem výslovně zakázané rozvazovací podmínky: naprostá nejistota daného právního vztahu. Současně se ale domnívám, že není možné stranám zcela odepřít právo ukončit vzájemný právní vztah založený smlouvou o zřízení práva stavby podle ustanovení části čtvrté OZ, neboť tím by došlo k popření jedné ze základních zásad soukromého práva, a to zásady, že strany mohou činit, co zákon výslovně nezakazuje. A OZ výslovný zákaz zániku práva stavby z důvodů uvedených v ustanoveních upravujících závazkové vztahy neobsahuje. S ohledem na vše výše uvedené jsem toho názoru, že užití zániku právního vztahu vzniklého smlouvou o zřízení práva stavby z důvodů stanovených zákonem pro zánik relativních závazkových vztahů, by mělo být užíváno velmi uvážlivě a omezeně, a proto i jednotlivá ustanovení OZ umožňující zánik závazkových práv by ve věci zániku (smluvně sjednaného) práva stavby měla být posuzována spíše restriktivně.

Právo stavby zřízené smlouvou (a vzniklé zápisem do katastru nemovitostí) může, stejně jako jakýkoli jiný relativní závazkový vztah založený smlouvou jako právní skutečností vedoucí k jeho vzniku, zaniknout **dohodou smluvních stran** o zániku závazku, aniž by byl sjednán nový závazek, a to v souladu s ustanovením § 1982 OZ. Na této skutečnosti podle mého názoru nemění nic ani zákaz sjednání rozvazovací podmínky (§ 1246 OZ), a to přesto, že důsledek bude obdobný. Důvody pro uplatnění ustanovení § 1982 OZ v konkrétním případě mohou být velmi rozličné. Zejména se

⁶⁹² Úprava relativních majetkových práv

nabízí změna názorů obou smluvních stran. Ve vztahu k právu stavby je však třeba posoudit celou věc zejména z hlediska trvalosti závazkového vztahu zakládajícího věcné právo. Zákon každopádně dohodu stran nezakazuje⁶⁹³. Ani CCH nestanoví výslovně možnost zániku *bail à construction* dohodou a platí pro ni tedy totéž, co pro české právo stavby. Pokud francouzské právo stavby zanikne dohodou stran (anebo z důvodu rozhodnutí soudu), výsady a zástavní práva zapsaná do *fichier immobilier*, dle potřeby, buď před zveřejněním rozhodnutí požádat soud o vydání rozsudku o zániku oprávnění anebo před zveřejněním aktu nebo dohody konstatující zánik oprávnění, nezanikly dříve, než k datu původně sjednanému jako den zániku práva stavby (článek L. 251-6 alinea 3 CCH).

Obdobně je dle mého názoru třeba posoudit možnost zániku práva stavby z důvodu **prominutí dluhu** dle ustanovení § 1995 OZ. Pokud vlastník pozemku zřizoval právo stavby s určitým úmyslem, nejčastěji pravděpodobně z důvodu potenciálního zisku aniž by pozbyl své vlastnické oprávnění, může v budoucích letech nastat situace, kdy bude chtít svoji situaci řešit odlišně a zatížení pozemku právem stavby pro něj bude představovat komplikaci, která do jeho plánů nebude zapadat. Tatáž či obdobná situace může nastat u stavebníka. Pokud se toto vše odehraje v době, kdy dosud nebude zřízená stavba, jejíž realizaci uzavřená smlouva předpokládala, nevidím důvod, proč by změna okolností na jedné či druhé straně nemohla vést buď k dohodě o ukončení právního vztahu založeného smlouvou o zřízení práva stavby anebo k prominutí dluhu jednou stranou. Lze se asi důvodně domnívat, že takové řešení by pro jakýkoli subjekt práva, ať již na straně vlastníka pozemku nebo stavebníka, připadalo v úvahu velmi pravděpodobně pouze v případě, že by prominutí dluhu neznamenal vznik významných či výrazných škod ani jedné ze stran. V takovém případě by tento způsob zániku nenabízel stranám opodstatněné ukončení vzájemného právního vztahu. Obdobně by dle mého názoru bylo třeba posoudit i zánik povinnosti zaplacením odstupného podle ustanovení § 1992 OZ, i když na ten by bylo – již z jeho povahy – možno nahlížet jako na jisté finanční odškodnění případných vzniklých škod.

Zákon výslovně nezakazuje ani **výpověď smlouvy** o zřízení práva stavby danou druhé smluvní straně podle ustanovení § 1998 a násl. OZ, koneckonců ani **odstoupení** jedné smluvní strany od smlouvy o zřízení práva stavby (podle ustanovení § 2001 a násl. OZ). V obou případech bych se nicméně přikláněla k tomu, aby i v těchto případech bylo – s ohledem na konečný důsledek obdobný rozvazovací podmínce –

⁶⁹³ ACHOUR Gabriel, PELIKÁN Martin, opus cit. sub 318, str. 40; obdobně ZIMA Petr, opus cit. sub 140, str. 180

bylo k užití těchto institutů přístupováno pouze velmi výjimečně. Již v úpravě podle Zákona o stavebním právu dospěli někteří právníci k závěru, že zánik práva stavby z důvodu výpovědi smlouvy není možný. Zejména odstoupení se mi zdá být skutečně krajním řešením v podstatě v případě všech smluv, natož v případě smlouvy, kterou je zřizováno věcné dlouhodobé oprávnění. Je nicméně pravdou, že asi nelze vlastníkovu pozemku tuto možnost zcela odejmout, neboť by se mohl dostat do situace, kdy nebude schopen řešit své nejen vlastnické, ale zejména užívací a požívací vztahy k pozemku jinak. V každém případě však vidím jako velmi nepravděpodobné odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby, která již bude vložena do katastru nemovitostí – věcněprávní charakter a účinky dle mého názoru převáží. Francouzská úprava odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby rovněž nezakazuje, lze obecně říci, že sice je užíváno, avšak vždy je třeba šetřit okolnosti konkrétního případu⁶⁹⁴.

Institut zániku závazku **z důvodu následné nemožnosti plnění** je v českém právu upraven v ustanovení § 2006 odst. 1 OZ. K zániku práva stavby z tohoto důvodu není potřebné žádné rozhodnutí soudu, neboť nastává přímo ze zákona. Třeba si ovšem uvědomit, že zákon výslovně uvádí, že splnění dluhu „*za ztížených podmínek, s většími náklady, s pomocí jiné osoby anebo až po určené době*“ nemá za následek nemožnost plnění (§ 2006 OZ). Proto i tento institut jako důvod pro zánik práva stavby připadá dle mého názoru v úvahu spíše výjimečně, může se tak stát např. změnou územně plánovací dokumentace, tj. z vůle příslušné obce, v jejímž důsledku nebude možné zatížený pozemek zastavět (viz dále). Každopádně, nastanou-li podmínky pro zánik práva stavby z tohoto důvodu, je stavebník, s cílem minimalizovat s tím spojenou případnou škodu, povinen oznámit nemožnost plnění vlastníkovu pozemku, a to bez odkladu poté, kdy se o ní dozví nebo musel dozvědět (§ 2008 OZ). Neučiní-li tak, je povinen vlastníkovu pozemku nahradit škodu vzniklou tím, že vlastník nebyl o nemožnosti plnění včas informován. Škodu vzniklou vlastníkovu na pozemku (např. z titulu nemožnosti požívat pozemek, neboť zánikem závazku stavebníka zaniklo i jeho „požívatelské“ oprávnění k pozemku) však bude stavebník povinen nahradit pouze v případě, že se vlastník pozemku předem nevzdal práva domáhat se náhrady této škody a nebylo-li toto vzdání se práva zapsáno v katastru nemovitostí (§ 2897 OZ).

Zánik povinnosti **z důvodu vyšší moci** jakožto zvláštní právní události upravuje v obecné rovině ustanovení § 2913 odst. 2 OZ, podle kterého lze za tzv. vyšší moc (*vis maior*) označit situace, kdy ve splnění povinností ze smlouvy brání „*dočasně nebo*

⁶⁹⁴ ZIMA Petr, opus cit. sub 140, str. 181

trvale mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli“ dlužníka. Dříve (před účinností OZ) byla za tyto případy označována rovněž situace, která byla i při vynaložení veškerého úsilí neodvratitelná. Jedná se tedy např. o živelní pohromy, války aj. V případě práva stavby by tato překážka musela nastat na straně stavebníka, neboť především stavebník je stížen povinnostmi ze smlouvy o zřízení práva stavby (zejména postavit stavbu a udržovat ji v dobrém stavu). S ohledem na obecné chápání vyšší moci v právu tak dle mého názoru zůstává otázkou především to, zda je v případě práva stavby vůbec možno hovořit o vzniku oné „mimořádné nepředvídatelné a nepřekonatelné překážky nezávisle na vůli dlužníka“. Zajisté by mohla nastat dočasně, ale s ohledem na dlouhodobou povahu oprávnění spočívajícího v právu stavby se mi nezdá reálné, aby po celou dobu, na kterou bylo právo stavby sjednáno, nebylo možno dostát povinnostem vyplývajícím z tohoto oprávnění z důvodů spočívající ve *vis maior*.

Pro úplnost třeba dodat, že všechny shora uvedené způsoby zániku práva stavby podle ustanovení části čtvrté OZ samozřejmě připadají v úvahu **výhradně v případě smluvně zřízeného práva stavby**, tj. nikoli v případě vzniku práva stavby vydržením nebo rozhodnutím státního orgánu. Dále je třeba doplnit, že – ačkoli jsem tyto způsoby zániku práva stavby zařadila do samostatného oddílu této práce, jedná se samozřejmě o způsoby zániku, které by mohly či měly být systematicky řazeny do oddílu předchozího, neboť ve všech případech uvedených v tomto oddílu jde o zánik práva stavby před uplynutím doby, na kterou bylo oprávnění původně zřízeno.

4.10.4 Zánik rozhodnutím soudu o zrušení

Skutečnost, že institut práva stavby je oprávněním dlouhodobým, s sebou přináší jistá specifika. Dlouhodobost totiž v případě práva stavby – s ohledem na maximální možnou délku jeho trvání – znamená dobu delší než lidský život, a tedy jde o závazek vyplývající z právního jednání jedné osoby, jehož důsledky postihují druhou osobu, právního nástupce osoby první, resp. případně i jeho právního nástupce. Z toho důvodu je nutno vypořádat se v rámci zániku práva stavby také s možností zániku tohoto oprávnění podle ustanovení § 2000 OZ. Podle jmenovaného ustanovení se lze po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení, byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života anebo kohokoli na dobu delší než deset let. Takový závazek zruší soud (předpokládám k návrhu zavázané strany) v případě, že se okolnosti, ze kterých smluvní strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnily do té míry, že nelze na zavázané straně

požadovat, aby byla dále smlouvou vázána (§ 2000 odst. 1 OZ). Fyzická osoba, jako osoba zavázaná, se – na rozdíl od právnické osoby – práva domáhat se zrušení závazku nemůže předem vzdát (§ 2000 odst. 2 OZ). Podle důvodové zprávy k OZ toto ustanovení směřuje k ochraně před tzv. šněrovacími smlouvami, které jednu ze smluvních stran zavazují neúměrně dlouhým závazkem⁶⁹⁵.

Pro posouzení možnosti zániku práva stavby dle tohoto ustanovení OZ považuji za podstatné identifikovat, co zamýšlel zákonodárce „vážným důvodem“, bez kterého by měla být smlouva uzavřena. Ustanovení rozumím tak, že dopadá na případy, v nichž doba plnění dlužníkem byla smluvně (posouzeno s ohledem na okolnosti konkrétního případu) stanovena jako bezdůvodně neúměrná obsahu právní skutečnosti, již závazek dotčené smluvní strany vznikl. Za takovou smlouvu lze podle mého považovat např. smlouvu zavazující k opakovanému plnění kupř. podle smlouvy o dodávce elektřiny bez možnosti jejího vypovězení. V případě práva stavby se mi však jeví možným dovodit, že se **nejedná o smlouvu, která by byla uzavřena na dlouhou dobu bez vážného důvodu**, neboť tímto vážným důvodem je již samotná povaha práva stavby, jehož jedním ze základních znaků je dlouhodobost. Takovou smlouvou sjednanou dlouhou dobu – s ohledem na ustanovení § 1244 odst. 1 nutně určitou – podle mého názoru nelze považovat za neúměrnou (opět s ohledem na okolnosti konkrétního případu). A existence či prokázání vážného důvodu pak vylučuje užití ustanovení § 2000 odst. 1 OZ věty první osobou, která by se chtěla domáhat soudního zrušení závazku. Stavebník jako osoba povinná z práva stavby bude zavázán ze smlouvy na dobu určitou, velmi pravděpodobně na dobu delší než deset let, a to možná nejen na dobu jeho života, ale i na dobu delší (nejen v případě práva stavby sjednaného na maximální dobu 99 let, ale i v případě práva stavby sjednaného na dobu 60, 70 či 80 let), avšak takovýto typ závazku vyplývá z podstaty práva stavby: právo stavby je institutem zamýšleným zejména jako závazek dlouhodobý, a to mimo jiné s ohledem na životnost plánované či již postavené stavby, výši investice, kterou musí stavebník na realizaci či úpravu stavby jako součásti práva stavby vynaložit, a konečně – v případě podnikatelů – na zákonné podmínky účetních a daňových odpisů jako výrazu opotřebení dlouhodobého hmotného majetku v jejich vlastnictví (stavba realizovaná na základě práva stavby bude jeho součástí a tedy náklady na její pořízení budou předmětem uvedených odpisů)⁶⁹⁶.

⁶⁹⁵ *Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku*, konsolidovaná verze, str. 467

⁶⁹⁶ Odpisy představují trvalé snížení hodnoty majetku, přičemž doba účetních odpisů je přímo závislá na životnosti staveb (odpisová sazba v % se vypočítá jako 100 / doba životnosti, tj. např. u stavby se životností 50 let bude roční odpisová sazba činit 2%; detailně viz zákon č. 563/1991 Sb., o

Mám však současně za to, že **možnost domáhat se zrušení závazku podle ustanovení § 2000 odst. 1 OZ, věty druhé, je stranám smlouvy o zřízení práva stavby zachována**: podstatná změna okolností, za kterých byla smlouva o zřízení práva stavby uzavřena, může podle mého názoru vést k výroku soudu, opět k návrhu stavebníka, o zrušení jeho závazku ze smlouvy. Takovou podstatnou změnou okolností by mohla být např. změna územního či regulačního plánu dle veřejnoprávního předpisu (Stavebního zákona), v jejímž důsledku by stavebník nemohl realizovat stavbu definovanou ve smlouvě o zřízení práva stavby, resp. v případě, že by ji realizoval, postupoval by *contra legem*. V takovém případě by ovšem stavebník mohl podle mého názoru využít i jiného soukromoprávního institutu, a to zániku závazku pro následnou nemožnost plnění (dle ustanovení § 2006 odst. 1 OZ), o němž bylo pojednáno výše v této kapitole.

Francouzská právní úprava sice výslovně neupravuje možnost zániku *bail à construction* **rozhodnutím soudu**, nicméně praxe s tímto způsobem zániku běžně pracuje. Dle francouzské literatury může být *bail à construction* prohlášen za zrušený rozhodnutím soudu (příslušným ve věcech práva stavby, tedy i ve věci jeho zrušení je tzv. *Tribunal de Grande Instance*), a to na návrh jedné ze stran v případech, kdy druhá ze smluvních stran nedodrží své povinnosti, k nimž se uzavřením smlouvy o zřízení práva stavby zavázala, především v případech neplacení stavebního platu anebo nerealizování stavby předpokládané smlouvou (což s sebou přináší i jisté daňové zatížení).

4.10.5 Zánik v důsledku promlčení

Jak bylo uvedeno výše v této práci, zánik práva stavby je třeba posoudit i podle ustanovení § 631 OZ, podle kterého se právo zapsané do veřejného seznamu nebo rejstříku promlčí po uplynutí deseti let poté, kdy mohlo být poprvé vykonáno, resp. podle ustanovení § 632 OZ, podle něhož právo zapsané do veřejného seznamu, které může být vykonáváno nepřetržitě nebo opakovaně, se promlčí, není-li vykonáváno po dobu deseti let.

Jak jsem se podrobně vyjádřila již v oddílu 4.6.5 této práce, jsem tohoto názoru, že zánik práva stavby **z důvodu jeho promlčení**, je možný, a proto ve věci zániku práva stavby z důvodu jeho promlčení odkazují plně na výše uvedený oddíl této práce.

účetnictví, ve znění pozdějších předpisů), doba daňových odpisů činí v případě nemovitostí (nejsou-li výdaje na dosažení a udržení příjmů daňového poplatníka uplatňovány paušální částkou) 30, resp. 50 let v závislosti na tom, o jaký druh stavby se jedná a do jaké odpisové skupiny (páté nebo šesté) je daná stavba zařazena (detailně viz ustanovení § 26 a násl. zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů)

4.10.6 Důsledky zániku

Asi nejzákladnějším důsledkem zániku práva stavby je skutečnost, že **stavba**, která bude existovat ke dni zániku práva stavby, **přestane být součástí práva stavby** (neboť to, co zaniká, nemůže mít z podstaty věci svoji součást) **a stane se součástí pozemku**. V duchu superficiální zásady přiroste k pozemku a stane se tak předmětem vlastnického práva vlastníka pozemku. Vlastník tak získá hodnotu, která (bylo-li právo stavby zřízeno k nezastavěnému pozemku) vznikla v průběhu doby trvání práva stavby přispěním, resp. z finančních prostředků osoby odlišné od vlastníka pozemku (stavebníka, případně za přispění jeho věřitele). Proto zákon předpokládá vzájemné vypořádání mezi stavebníkem jako původním vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku jako jejím novým vlastníkem, a to ve výši odpovídající polovině hodnoty stavby⁶⁹⁷ ke dni zániku práva stavby.

Jak bylo uvedeno již výše, důsledky zániku mohou být ve vztahu k osobám původního právního vztahu z práva stavby ke stavbě samotné velmi rozmanité. Dispozitivnost zákonného ujednání nevylučuje zcela odlišnou dohodu stran, která může znamenat úplně jinou **výši náhrady** (vyšší nebo nižší než zákonem uvedená polovina hodnoty stavby), může dokonce vyloučit vznik práva stavebníka na náhradu anebo může vést k zániku stavby v případě, že se strany dohodnou na její demolici stavebníkem a případném uvedení pozemku do původního stavu, tj. do stavu, ve kterém se nacházel před zřízením práva stavby.

Dalším významným důsledkem zániku práva stavby je **zánik veškerých zatížení práva stavby**, jimiž může být nejen zástavní právo, ale např. i věcná břemena – služebnosti či reálná břemena, neboť akcesorická povaha zajištění vede k automatickému zániku v případě zániku věci jako takové, v daném případě nemovité věci – práva stavby. Ve vztahu k těmto zatížením je třeba doplnit, že mohou být zřízena buď pouze k pozemku (k němuž je zřízeno právo stavby) anebo k právu stavby jako nemovité věci, nikoli ke stavbě jako jeho „pouhé“ součásti, tím se tato věcně právní zatížení významně odlišují od zatížení obligačních (nájem, pacht). Se zánikem práva stavby samozřejmě zanikají i jeho případná akcesorická zajištění, tj. jistota a zástava.

V souvislosti se zánikem práva stavby **nezaniká právo nájmu stavby, ani právo pachtu stavby** (§ 2221 odst. 1 a 2 OZ), neboť dojde pouze ke změně vlastníka

⁶⁹⁷ Ke stanovení hodnoty bude užito ocenění samotné stavby, nikoli práva stavby, které je předmětem oddílu 4.11.2 této práce; nicméně lze se důvodně domnívat, že lokalita, tj. místo stavby, bude mít na její hodnotu rovněž významný vliv

stavby. Z dosavadního vlastníka stavby – stavebníka přejde vlastnické právo ke stavbě na nového vlastníka stavby – vlastníka pozemku. Pak je třeba aplikovat ustanovení § 2222 OZ, podle kterého není novému vlastníkovi stavby (vlastníkovi pozemku) zákonem dáno oprávnění nájem či pacht vypovědět. To by ovšem neplatilo v případě, že by si vlastník pozemku vyhradil ke zřízení práva nájmu, resp. práva pachtu výhradu podle ustanovení § 1251 odst. 3 OZ a tato výhrada by stavebníkem nebyla respektována. Kdyby ale byl nájem nebo pacht sjednán k právu stavby jako nemovitě věci (jelikož to zákon nevyklučuje, je to možné), nikoli k „pouhé“ stavbě, která má povahu součásti práva stavby, pak by spolu se zánikem práva stavby **zanikl i jeho nájem nebo pacht**.

S ohledem na význam a dopad do praktického právního života si dovoluji pro úplnost doplnit, že velmi významný důsledek zániku práva stavby s sebou přináší obnovená superficiální zásada v českém právu a s ní související přírůstek stavby k pozemku (*inaedificatio*) a s ním související **vyloučení institutu neoprávněné stavby**.

4.10.7 Shrnutí

Právo stavby zaniká z různých právních důvodů, příčinou jeho zániku však nemůže být zánik stavby, neboť předmětem právního vztahu není stavba, ale oprávnění. Všechny právní důvody zániku nejsou ani v českém, ani ve francouzském právním řádu výslovně vyjmenovány, proto je nezbytné je dovodit. Zánik lze dělit v první řadě na zánik v době trvání sjednaného práva stavby a na zánik uplynutím doby, na kterou bylo oprávnění zřízeno. Právo stavby jakožto oprávnění založené v českém i francouzském právu (převážně) smlouvou, může zaniknout podle zákonných ustanovení, která upravují tzv. relativní závazkové vztahy (upravené ve čtvrté části OZ, resp. třetí části francouzského CC⁶⁹⁸), např. dohodou smluvních stran. S ohledem na dlouhodobost a věcnou povahu zřízeného oprávnění, což platí pro české právo, stejně jako pro francouzské, lze důvodně předpokládat, že zánik podle pravidel obligacních, např. zejména výpovědí či odstoupením od smlouvy, bude užíván spíše zřídka a příslušná zákonná ustanovení budou vykládána restriktivně. Možným způsobem zániku práva stavby (*bail à construction*) v obou právních řádech je rozhodnutí příslušného soudu, vždy k návrhu jedné ze stran. Zánik z důvodu promlčení jsem dovodila v českém právu, a to po vzoru italském, francouzský právní řád je výslovně neupravuje. S ohledem na

⁶⁹⁸ Fr. *Livre III: Des différentes manières dont on acquiert la propriété, Titre III: Des contrats ou des obligations conventionnelles en général*

délku doby, na kterou může být právo stavby zřízeno, a s tím související dlouhodobost jeho výkonu a režim zavedený po jeho zřízení, znamená jeho zánik velmi významný zásah do práv obou stran – vlastníka pozemku i stavebníka. Zánik má rovněž poměrně významné následky vztahující se nejen k povaze stavby vybudované v době trvání oprávnění (přestává být samostatnou věcí ve smyslu práva a stává se součástí pozemku, na němž je postavena), ale i k zajištěním (zástavní práva, aj.) a obligačním oprávněním (nájem, pacht) vázaným na právo stavby jako takové (na rozdíl od méně závažných důsledků vztahujících se ke stavbě samotné).

4.11 Účetní a daňové souvislosti, oceňování práva stavby

Pro subjekty práva stavby je neméně významné zkoumání daňových souvislostí práva stavby, které mohou v konečném důsledku vést k přijetí či odmítnutí práva stavby jako prostředku k realizaci např. investičního projektu. Jedná se zejména o otázku zdanění příjmů (fyzických i právnických osob), otázky související s daní z nemovitostí a z převodu (nabytí) nemovitých věcí, v případě podnikatelských subjektů pak zejména otázky související s daní z příjmu a z přidané hodnoty. Z důvodů daňových je nezbytné zabývat se rovněž otázkou ocenění práva stavby. Proto budou předmětem rozboru daňové povinnosti a práva oprávněného z práva stavby (stavebníka) i povinného z práva stavby (vlastníka pozemku) a základní postupy při jeho oceňování.

V žádném případě však autorka nemá ambici touto kapitolou zasahovat do vysoce odborné problematiky daní a oceňování institutu pro daňové a jiné účely, jejím cílem je pouze nastínit základní prvky či zpracovat jakýsi úvod do dané problematiky, na který v konkrétním případě konkrétního subjektu bude nutně navazovat detailní analýza zpracovaná odborníky v předmětné oblasti.

4.11.1 Účetní a daňové souvislosti

Obecně lze říci, že právo stavby je z účetního hlediska hmotným majetkem a účtování o něm je odvozováno od toho, jak je právo stavby vykázáno v účetní rozvaze, resp. jakému účelu subjektu (účetní jednotce) slouží.

Zákon o účetnictví (č. 563/1991 Sb., v platném znění) právo stavby neupravuje. Klasifikace práva stavby podle záměru, s jakým bylo subjektem (tj. účetní jednotkou) pořízeno, uvádí vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení

zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli a účtují v podvojném účetnictví⁶⁹⁹.

Podle této vyhlášky může být právo stavby v rozvaze uvedeno:

- (i) **v položce B.II.2. Stavby** – jako samostatný dlouhodobý majetek v případě, že záměrem účetní jednotky není realizace stavby vyhovující právu stavby a nejedná se ani o zásobu;
- (ii) **v položce B.II.7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek, resp. B.II.2. Stavby** – jako dlouhodobý hmotný majetek pro případ, že účetní jednotka právo stavby pořídila s nezpochybnitelným záměrem realizovat stavbu vyhovující právu stavby, přičemž se předpokládá další rozlišení podle toho, zda stavba již byla uvedena do užívání anebo dosud nikoli; anebo
- (iii) **v položce C.I. Zásoby anebo C.I.5. Zboží** – v případech, že právo stavby bylo účetní jednotkou pořízeno výhradně za účelem prodeje, tj. účetní jednotka sama právo stavby nepoužívá, nepronajímá a neprovádí na něm technické zhodnocení⁷⁰⁰.

Z hlediska českého daňového práva se pro účely **daně z přidané hodnoty** v případě práva stavby jedná o zboží podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Podle francouzského práva má stavební plat (nájemné) i služby všeho druhu, které obdrží vlastník pozemku jako úplatu za právo stavby, povahu příjmů z nemovitosti a jsou předmětem zdanění podle předpisů vztahujících se k nemovitostem. Jak naznačují nové české zákony⁷⁰¹, resp. novely stávajících zákonů přijaté v průběhu roku 2013, bude (je) tomu nejinak i v českých zemích.

Stavebník bude dále poplatníkem **daně z nemovitostí** – ze stavby zřízené na základě práva stavby (§ 7 odst. 3 ve spojení s § 8 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů) a daně z nemovitostí – z pozemku zatíženého právem stavby. Ve vztahu k pozemku se na něj bude daňová povinnost vztahovat již ode dne zřízení práva stavby, a to bez ohledu na to, zda na předmětném pozemku stavba bude skutečně postavena již k okamžiku zřízení práva stavby anebo

⁶⁹⁹ MALÝ Bedřich, SKÁLA Milan, *Komentář k ustanovení § 1247 OZ*, in: ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan, FIALA Josef a kol., *Občanský zákoník, Komentář, Svazek III.*, Wolters Kluwer, a.s., Praha, 2014, ISBN 978-80-7478-546-7, str. 696 – 702, str. 701

⁷⁰⁰ FIŘTÍKOVÁ Dagmar, PROCHÁZKOVÁ Dagmar, *Právo stavby z daňového a účetního pohledu*, Účetnictví v praxi, 2014, č. 6, str. 13 – 14

⁷⁰¹ Např. zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

dosud nikoli (§ 3 odst. 2 písm. e) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů).

Na rozdíl od stavebníka bude na vlastníka pozemku dopadat daňová povinnost ve vztahu k pozemku v souvislosti s úplatou poskytnutou mu stavebníkem za zatížení pozemku právem stavby. Vlastník bude poplatníkem **daně z příjmu**, jejíž základ bude spočívat buď v jednorázové anebo opakované úplatě za zřízení práva stavby.

Podle zákona o dani z přidané hodnoty je právo stavby považováno za „zboží“ (§ 4 odst. 5 písm. b) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů) a vztahují se na ně také ustanovení § 7 odst. 6 téhož zákona. Toto ustanovení upravuje místo plnění, kterým je při převodu nemovitosti místo, kde se nemovitost nachází, tj. v případě převodu práva stavby bude místem plnění pozemek, k němuž je právo stavby zřízeno. V souvislosti se zdaněním je třeba vzít v úvahu i skutečnost, že bez ohledu na ustanovení OZ ve věci definice stavby je třeba za stavbu pro daňové účely, konkrétně pro účely DPH, třeba považovat každou stavbu, která je pevně spojena se zemí (pevným základem i jinak), neboť daň z přidané hodnoty je harmonizována v rámci Evropské unie, český zákon o DPH je výsledkem implementace evropské směrnice a tedy pojmy v oblasti této daně je třeba vykládat eurokonformně bez ohledu na to, jaký význam pojmu dává vnitrostátní právní úprava⁷⁰².

Stavebník z práva stavby bude poplatníkem daně z příjmu, pokud bude příjem generovat v jeho prospěch zřízené právo stavby. To lze předpokládat např. v situaci, kdy bude mít postavení pronajímatele v případě stavby, kterou na základě práva stavby vybudoval, resp. jednotek, které byly vymezeny v budově realizované v rámci práva stavby.

Zákon o dani z příjmů (č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů) **nepovažuje právo stavby za hmotný, ani za nehmotný majetek**, ačkoli by ho k tomu jeho povaha – věci nemovité a nehmotné podle OZ – pravděpodobně předurčovala⁷⁰³. Jedná se totiž bezpochyby o věc značné hodnoty, zřízené na dlouhou dobu, o které lze důvodně předpokládat, že i její konzumace (spotřebování) bude záležitostí dlouhodobou. Zákon o dani z příjmu (nutno rozlišovat poplatníky daně z příjmu ve smyslu fyzických osob nepodnikající a fyzických osob podnikajících a vzít v úvahu skutečnost, zda se právo stavby vztahuje k jejich podnikatelské činnosti či

⁷⁰² GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ, Lazarská 7, Praha 1, Sekce metodiky a výkonu daní, č. j. 58463/13/7001-21000-101206, *Informace Generálního finančního ředitelství k uplatňování DPH u dodání a nájmu vybraných nemovitých věcí po 1. 1. 2014, ust. § 56 a 56 a zákona o dani z přidané hodnoty*

⁷⁰³ MALÝ Bedřich, SKÁLA Milan, opus cit. sub 699, str. 701

nikoli, a dále právnické osoby) nezahrnuje příjem z práva stavby mezi příjem z pronájmu nebo pachtu, jak by mohlo daňového laika na první pohled napadnout (§ 9 ve spojení s § 21c odst. 3 zákona o daních z příjmů), nýbrž příjem z práva stavby je kvalifikován jako **ostatní příjem podle § 10** téhož zákona. Avšak v tomto ustanovení tato skutečnost výslovně uvedena není (!). Začlenění příjmu z práva stavby do kategorie ostatních příjmů podle ustanovení § 10 zákona o daních z příjmů se mi jeví poněkud nekoncepčním, neboť mezi takové ostatními příjmy, při kterých dochází ke zvýšení majetku, a nejde-li o příjmy podle § 6 až 9 zákona o dani z příjmů, jsou zejména příjmy z příležitostných činností, příležitostného nájmu movitých věcí, včetně příjmů ze zemědělské výroby a lesního a vodního hospodářství neprovozované podnikatelem, z převodu účasti na společnosti s ručením omezeným, komanditisty na komanditní společnosti nebo z převodu družstevního podílu, ze zděděných práv z průmyslového a jiného duševního vlastnictví, výživné, důchody, výhry v loteriích, sázkách a jiných podobných hrách, cen z veřejných a sportovních soutěží, z výměnky, obmyšleného ze svěřenského fondu nebo bezúplatný příjem, tedy příjmy podstatně odlišného a spíše jednorázového charakteru.

Podle zákona o dani z příjmu by mohlo připadat v úvahu rovněž **zdanění zaměstnance**, který by od zaměstnavatele získal (za výkon pracovního poměru) odměnu ve formě práva stavby jako nepeněžitého plnění (§ 6 odst. 3 zákona o dani z příjmu), základem daně by pak byl např. příjem vyplývající z rozdílu hodnoty práva stavby a příjmu peněžitého.

Podle francouzských předpisů (zejména Obecného daňového zákoníku⁷⁰⁴) mají nájemné a služby všeho druhu, které vlastník obdrží jako úplatu za právo stavby, povahu **příjmů z půdy** (nemovitosti). Vlastník pozemku, k němuž bylo zřízeno právo stavby, se obvykle stane vlastníkem postavených staveb (budov) poté, kdy vyprší doba, na kterou bylo právo stavby zřízeno, a to bez jakékoli finanční kompenzace.

Převod staveb nebo budov postavených stavebníkem je podle francouzských předpisů dalším příjmem vlastníka pozemku po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, jež podléhá zdanění. **Zdanitelný příjem** je vypočítáván v závislosti na hodnotě nákladů na stavby (budovy). Toto pravidlo má však dvě varianty, které mohou právo stavby učinit velmi atraktivním ve vztahu k fiskálnímu (daňovému) plánu:

- (i) je-li **doba trvání práva stavby nejméně třicet let**, tzn. třicet let a více, nezakládá zřízení staveb (budov) žádnou daňovou povinnost; a

⁷⁰⁴ Fr. *Code général des impôts*

- (ii) je-li **doba trvání práva stavby méně než třicet let**, odpovídá hrubý příjem vlastníka pozemku hodnotě staveb (budov) převedených na něj bez finanční kompenzace na konci doby práva stavby rovnající se nákladům na tyto stavby (budovy), do nichž se promítne sleva 8% za rok trvání práva stavby za každý rok po osmnáctém roce trvání práva stavby. Pro stanovení daně může vlastník požadovat, aby příjmy byly rozloženy do let, během nichž mu příslušelo vlastnické právo a po dobu následujících čtrnácti let.

V případě, že je **zánik práva stavby sjednán (dohodou) dříve** než v termínu, na který bylo právo stavby původně sjednáno, a vlastnické právo ke stavbám je převedeno stavebníkem na vlastníka pozemku, podléhá nabytí tohoto majetku podle francouzské judikatury dani jako v případě uskutečnění **prodeje nemovitosti**⁷⁰⁵.

4.11.2 Oceňování práva stavby

Problematika oceňování práva stavby je poměrně široká, neboť i účely, pro které je či bude právo stavby, příp. stavba či pozemek, oceňováno, jsou či budou velmi různorodé. Zejména určení účelu ocenění bude mít dopad na volbu **metody ocenění**. Účely lze obecně definovat z hlediska veřejnoprávního, jimiž bude zajisté v první řadě stanovení hodnoty **pro účely platby daně či vyměření poplatků**, a z hlediska soukromoprávního, v jehož rámci bude hodnota stanovena pro účely velmi rozličné, např. **poskytnutí úvěru, postoupení či převodu oprávnění** anebo – a to bude připadat v úvahu v podstatě u každého práva stavby bez rozdílu – pro účel **stanovení výše náhrady** v souladu s ustanovením § 1255 OZ, tj. pro případ náhrady poskytnuté vlastníkem pozemku stavebníkovi při vypršení doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno. Předmětem ocenění však může být i hodnota pozemku, a to zejména v případě, že by náhrada, resp. vypořádání mezi původním vlastníkem pozemku a stavebníkem, bylo sjednáno v režimu tzv. práva stavby naruby.

Oceňování práva stavby je v zásadě umožněno **dvěma způsoby**, a to v **režimu zákona o oceňování majetku** (č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů; dále jen „**Zákon o oceňování**“⁷⁰⁶) anebo **tzv. tržním způsobem** s postupem podle Mezinárodních a Evropských oceňovacích standardů⁷⁰⁶.

⁷⁰⁵ Rozsudek obchodního senátu Kasačního soudu (fr. Cass. Com., 2 – 6-1997 n° 95-13.038: RJF 11-97 n° 1064)

⁷⁰⁶ MALÝ Bedřich, SKÁLA Milan, opus cit. sub 699, str. 698

Podle Zákona o oceňování (způsob výpočtu je stanoven tzv. oceňovací vyhláškou⁷⁰⁷) se právo stavby oceňuje výnosovým způsobem **na základě ročního užítku** oprávněné osoby se zohledněním dalšího práva užívání, které v budoucnu uplyne (tj. které bude následovat od roku ocenění do roku zániku práva stavby). Zákon odlišuje ocenění práva stavby, v jehož rámci dosud nebyla vybudována stavba, která oprávnění vyhovuje, a ocenění práva stavby s již vybudovanou stavbou. Roční užitek pak je zjištěn z pozemku nebo jeho části, k níž bylo zřízeno právo stavby (dosud nevybudovaná stavby) násobený počtem let dalšího trvání práva stavby, maximálně však pěti let, resp. jako podíl ze součtu zjištěné ceny zatíženého pozemku nebo jeho části a zjištěné ceny stavby a skutečné délky dalšího trvání oprávnění. Shora upravený postup výpočtu nebude uplatněn v případech, kdy je právo stavby zřízeno za úplatu, resp. je-li hodnota práva stavby možno zjistit ze smlouvy nebo rozhodnutí veřejného orgánu, pokud úplata není o více než jednu třetinu nižší než roční užitek vypočítaný podle pravidel stanovených oceňovací vyhláškou⁷⁰⁸.

Ocenění podle Zákona o oceňování bude připadat v úvahu zejména pro případy tzv. nekomerčního ocenění, tj. pro případy stanovení hodnoty pro účely platby daní, vyvlastnění majetku, vyměření notářských poplatků, apod.⁷⁰⁹

Za účelem stanovení hodnoty práva stavby pro účely komerční je nutné přistoupit k oceňování podle Mezinárodních a Evropských oceňovacích standardů, které v současné době uplatňují tři základní přístupy ke stanovení hodnoty nemovitosti⁷¹⁰. Z nich je však **tzv. porovnávací metoda** v současné době v podstatě nepoužitelná, jak uvádí odborná literatura, a o jejím užití pravděpodobně ještě dlouho nebude možno ani uvažovat⁷¹¹. S ohledem na francouzskou zkušenost si troufám tvrdit, že toto „dlouho“ bude více méně znamenat „nikdy“, neboť podle názoru francouzských odborníků je užití srovnávací metody v podstatě nemožné i ve francouzské praxi: není možné vyhovět samé podstatě užití této metody, kterou je nalézt srovnatelný případ obchodovaný na volném trhu, který by bylo možné užít pro porovnání – parametry porovnávacího případu by totiž musely vyhovět případu oceňovanému jak co do obdoby majetku (rozsahem, umístěním aj.), který je zatížený právem stavby a který – jak již bylo uvedeno – by musel být předmětu obchodu (např. převodu), tak co do doby, která

⁷⁰⁷ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku

⁷⁰⁸ MALÝ Bedřich, SKÁLA Milan, opus cit. sub 699, str. 698

⁷⁰⁹ ZIMA Petr, opus cit. sub 140, str. 205

⁷¹⁰ MALÝ Bedřich, SKÁLA Milan, opus cit. sub 699, str. 699

⁷¹¹ MALÝ Bedřich, SKÁLA Milan, opus cit. sub 699, str. 699

zbývá do vypršení sjednaného *bail à construction*.⁷¹² Proto se zdá být jasným, že jedinou použitelnou oceňovací metodou bude **metoda výnosová**, tedy totožná s metodou stanovenou Zákonem o oceňování. V rámci užití této metody bude časem – pravděpodobně však ve velmi dlouhém časovém horizontu – možné vycházet z reálných čísel, z reálných skutečně realizovaných obchodů, jediné tak bude možné ocenění považovat za objektivní. Nelze opominout, že do stanovení hodnoty práva stavby výnosovou metodou je třeba zohlednit nejen příjmy stavebníka, ale i výdaje, které bude muset vynaložit na dosažení příjmů. Takovými výdaji budou v případě práva stavby především roční náklady na provoz nemovitostí, odpisy (amortizace), roční náklady na opravy a údržbu, náklady na správu nemovitostí, pojištění nemovitostí, daň z nemovitostí, náklady na vytápění, úklid, osvětlení stavby, apod., případně i finanční rezerva (nebude-li zahrnuta již v odpisech nebo nákladech na opravy a údržbu).

Pokud jde o hodnotu práva stavby, je zajisté rozhodující, v jakém okamžiku je stanovena. Pokud se jedná o nemovitost – pozemek se stavbou již existující, kterou stavebník pouze převezme v rámci práva stavby a bude ji po dobu, na kterou bylo právo stavby zřízeno, udržovat v dobrém stavu, pak se bude v podstatě bez rozdílu data (zda je ocenění zpracováno brzy po zřízení práva stavby anebo těsně před jeho vypršením) jednat o hodnotu pouhého narovnání vlastnických vztahů mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem. Bude-li však již existující stavba skýtat potenciál dalšího stavebního využití nebo rozvoje, např. tak, že na ní bude moci být na základě práva stavby zřízeno další (jedno či více) podlaží, pak bude hodnota práva stavby zajisté odlišná, neboť výnos představující (zdanitelný) příjem stavebníka, stejně jako výdaje, budou v budoucnu odlišné, než v době zpracování ocenění. Bude-li nemovitostí, k níž je zřízeno právo stavby, nezastavěný pozemek, bude se jeho zhodnocení odvíjet od toho, jakou stavbu, jak co do rozsahu, tak co do způsobu využití, bude možné realizovat v závislosti na územním plánu či stavebním povolení, resp. do jaké míry lze předvídat možné další omezení stavby mající původ v podmínkách uzavřené smlouvy. V takovém případě bude muset dle mého názoru zpracovatel ocenění vycházet pouze z výnosu pozemku, neboť jakékoli vyšší ocenění by bylo pouhou spekulací.

⁷¹² <http://www.comby-foncier.com>, *Evaluation d'un terrain sous bail à construction*, dostupné z <http://www.comby-foncier.com/evaluationsousbail.pdf>

4.11.3 Shrnutí

Povaha práva stavby z hlediska daňového jakožto hmotného majetku naznačuje, že veškeré příjmy a výdaje související s tímto institutem jsou ve vztahu k právním předpisům v oblasti daňové politiky státu zohledněny jako v případě ostatních podnikatelských aktivit. Odpovídá to i zahraničním úpravám. Napovídá tomu ostatně hospodářský účel práva stavby, pro který byl institut v minulosti vyvinut a v dnešní době obnoven. Je vcelku pochopitelné, že i v oblasti daňové pravděpodobně spolu s rozvojem a rozšířením užívání institutu práva stavby dojde časem k úpravám, které zohlední vývoj či případné zákonné úpravy. Krátká kapitola v této práci věnovaná daňové problematice spojené s právem stavby si nekladla za cíl podrobně rozpracovat celou oblast, byla pojata spíše jako jakýsi úvod, na který by měl navázat podrobný rozbor jednotlivých zákonných ustanovení. Zejména zájemci o zřízení práva stavby by této problematice měli věnovat pozornost již před zahájením jednání o uzavření příslušné smlouvy s vlastníkem pozemku (a naopak), neboť mnohé daňové dopady lze zohlednit již v této smlouvě a eliminovat tak případnou nevýhodnost pro smluvní strany, a to aniž by se jednalo o obcházení zákona.

Nejvýhodnější metodou pro oceňování práva stavby se zdá být metoda výnosová založená na ročním užítku oprávněného z práva stavby. Je na ekonomických odbornících, aby přispěli k rozpracování metodologie oceňování práva stavby, neboť stále existuje řada neznámých, které mají a budou mít na hodnotu práva stavby vliv. Přispět k tomu budou moci i bankovní ústavy, na které se budou obracet investoři se žádostmi o poskytnutí finančních prostředků na realizaci staveb dle práva stavby. Zprávy z této oblasti zatím nasvědčují tomu, že banky nepovažují zajištění právem stavby za dostačující a žádají vlastníky, aby projekt stavebníka zajistili zřízením zástavního práva i k pozemku. To však jde proti smyslu institutu. I přes případné komplikace v této oblasti si troufám označit výnosovou metodu oceňování práva stavby za – jsem-li schopná to posoudit – správnou cestu. Zejména proto, že se mi jeví jako spravedlivé řešení zohledňující skutečné příjmy a výdaje stavebníka a rovněž odpovídá metodě užívané pro oceňování majetku našimi předky už v době vzniku institutu práva stavby dle Zákona o stavebním právu – výnosová metoda byla relativně běžně užívaná pro stanovení hodnoty majetku již dle exekučního řádu č. 78 ř. z. ze dne 27. 5. 1896⁷¹³.

⁷¹³ ADÁMEK Jiří, *Aspekty oceňování práva stavby* – disertační práce (vedoucí Ing. Lubomír Weigel, CSc.), Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013, str. 17

5. Právo stavby a příbuzné soukromoprávní instituty

Pro přesnost si v počátku dovoluji poznamenat, že pojem „příbuznost“ uvedený v titulu kapitoly chápu výhradně ve smyslu možnosti realizace stavby na cizím pozemku. V této kapitole se totiž budu věnovat podobnostem, resp. odlišnostem práva stavby a jiných (převážně) soukromoprávních institutů existujících jak v českém, tak ve francouzském právním řádu, jejichž podstatou je možnost realizace stavby, případně její obnova či rekonstrukce, na pozemku ve vlastnictví odlišné osoby. I francouzská odborná literatura pro tyto instituty užívá pojmu „příbuzný“, a to ve spojení *mécanismes contractuels voisins*⁷¹⁴, tedy doslovně „smluvní příbuzné, příp. blízké mechanismy“.

Předmětem zkoumání budou zejména rozdíly práva stavby ve vztahu k nájmu (či pachtu) pozemku s oprávněním k výstavbě, ke služebnosti, výpůjčce a výprose a dále i základní charakteristiky institutů francouzského právního řádu, které české právo nezná (emfiteutické právo, nemovitostní koncese, leasing nemovitostí, právo obnovy a věcné nemovitostní právo) a identifikace jejich podstatných rozdílů oproti právu stavby.

5.1 Nájem a pacht pozemku s oprávněním stavět

Základní rozdíl mezi právem stavby a nájmem, resp. pachtem spočívá v jejich právní povaze: zatímco právo stavby je **povahy věcněprávní**, nájem a pacht jsou **povahy obligačněprávní**. Zatímco právo stavby působí *erga omnes*, nájem a pacht „výhradně“ *inter partes*. Znamená to zejména zcela odlišné prostředky ochrany osoby oprávněné z nájmu a pachtu, neboť v případě práva stavby je tato osoba chráněna proti zásahům všech nebo od všech, v případě nájemního či pachtovního oprávnění však pouze proti zásahům druhé smluvní strany. Se zánikem jedné ze stran nájemního a pachtovního právního vztahu oprávnění obvykle zaniká, v případě práva stavby věcněprávní povaha institutu znamená přetrvání oprávnění i po zániku stran. Proto mezi užitím institutů existují (jak v Čechách, tak ve Francii) zcela zásadní odlišnosti.

Obecný nájem věci je v českém i francouzském právním prostředí upraven v občanském zákoníku⁷¹⁵, česká úprava navíc (patrně z historických důvodů a souvislostí spočívajících ve zvýšené ochraně nájemce jako slabší strany) upravuje samostatně nájem bytu a domu pro účely bydlení; pacht coby „nájem“ plodonosné věci

⁷¹⁴ TIXIER Jean-Luc, opus cit. sub 15, str. 35

⁷¹⁵ Ustanovení § 2201 a násl. OZ; resp. článek 1708 a násl. CC

je upraven rovněž v OZ⁷¹⁶. Francouzská úprava navíc rozlišuje nájem věci, který odpovídá českému nájmu (článek 1709 francouzského CC) a nájem díla, který je podle článku 1710 CC „*smlouvou, kterou se jedna strana zavazuje vykonat něco pro druhou stranu, za což jí tato druhá strana zaplatí sjednanou odměnu,*“⁷¹⁷, tedy odpovídá spíše českému příkazu. Podstatou nájmu je přenechání věci pronajímatelem nájemci k dočasnému užívání, a to za úplatu (nájemné)⁷¹⁸, v případě pachtu se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci⁷¹⁹. Pojmovým znakem nájmu a pachtu je úplata za užití cizí věci, ať je věcí cokoli, v případě realizace stavby cizí pozemek.

Právo stavby (*bail à construction*) k nezastavěnému pozemku dle francouzského práva nevykazuje žádnou podobnost s běžným nájmem (pozemku) a předpisy upravující nájem jsou vyloučeny z užití pro aplikaci na pozemek zatížený právem stavby. Povinnost postavit stavbu může být v případě běžného nájmu protiplněním k užívání pozemku na základě standardní nájemní smlouvy, což ale zůstává cizí podstatě smlouvy o zřízení práva stavby. V případě této smlouvy je povinnost postavit esenciální povinností stavebníka s tím, že podstatným či klíčovým není samo užívání nemovitosti – pozemku, ale jeho zhodnocení vybudováním nové budovy. Vlastník pozemku dle institutu práva stavby není zavázán k plnění základních povinností, které (běžnému) pronajímateli ve věci nájmu pozemku ukládá ustanovení článku 1719 CC. Podle této úpravy je pronajímatel z povahy nájemní smlouvy a bez nutnosti jakékoliv další speciální úpravy povinen zejména⁷²⁰:

⁷¹⁶ Ustanovení § 2235 a násl. OZ

⁷¹⁷ Článek 1710 CC: *Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.*

⁷¹⁸ Ustanovení § 2201 OZ: *Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.*; článek 1709 CC: *Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.* (čes. Nájem věci je smlouvou, kterou se jedna strana zavazuje nechat druhou stranu užívat věc po určitou dobu za určitou cenu, kterou se tato druhá strana zavazuje zaplatit.) – překlad vlastní autorky

⁷¹⁹ V době platnosti českého OZ 1964, který nerozlišoval mezi dočasným přenecháním věci plodonosné a neplodonosné, bylo předmětem nájmu rovněž braní užitků z pronajaté věci (*ius fruendi*)

⁷²⁰ Kniha VIII. O smlouvě o pronájmu, kapitola druhá Pronájem věci, část první Obecná pravidla pronájmu domů a zemědělského majetku francouzského CC (fr. *Titre VIII: Du contrat de louage, Chapitre II: Du louage des choses, Section 1: Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux*); Article 1719 CC: *Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière: 1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant; 2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour*

- (i) předat nájemci pronajatou věc; jedná-li se o nájemcovo bydlení, pak obydlí, v uspokojivém stavu (rozumějme odpovídající co do kvality a vybavenosti účelu sjednanému v nájemní smlouvě), přičemž jsou-li prostory pronajaté za účelem bydlení, avšak nejsou způsobilé pro tento způsob využití, nemůže se pronajímatel dovolávat neplatnosti nájmu nebo jeho ukončení a vyklizení uživatelem;
- (ii) udržovat pronajatou věc ve stavu, v němž může sloužit účelu, pro který byla pronajata;
- (iii) zajistit nerušené užívání věci po celou sjednanou dobu nájmu; a
- (iv) zajistit trvalost a kvalitu porostů věci.

Jak uvádí francouzská odborná literatura⁷²¹, zatímco účel užívání věci běžně pronajaté může být definován velmi úzce a musí být přísně dodržován, v případě práva stavby tomu tak být nemusí, protože zákonem není dán žádný stanovený účel užívání.

Smlouva, kterou je zřízen běžný nájem, může obsahovat úplný nebo částečný zákaz postoupení práv a povinností ze smlouvy (příp. postoupení smlouvy jako celku) na třetí osobu anebo zákaz podnájmu či podmíněný souhlasem pronajímatele⁷²²; naproti tomu právo stavby je ze zákona a ze své podstaty volně převoditelné, stejně tak umožňuje neomezený pronájem budov postavených na základě práva stavby na zatíženém pozemku (§ 1252 OZ, resp. článek L 251-3 a článek L 251-6 alinea 3 CCH). Zatímco tiché prodloužení nájmu je v českém právu upraveno v ustanovení § 2230 OZ a ve francouzském CC v člancích 1738-1740 a článku 1759, je podle CCH ve věci práva stavby z povahy institutu vyloučeno (i když nutno připustit, že francouzská judikatura postupem času dospěla k odlišnému názoru⁷²³).

Shrnutí: Nejpodstatnější rozdíl mezi právem stavby a nájmem (pachtem) pozemku s oprávněním stavět spočívá v obligační povaze nájmu (pachtu) oproti věcněprávní povaze práva stavby a s ní související ochranou stavebníka. Současně je zásadním zákonné či smluvně sjednané omezení možností disponovat právy, která smlouva stavebníkovi přináší, zejména práva postoupit (fr. *ceder*) či přenechat pozemek k užívání třetí osobě.

lequel elle a été louée; 3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail; 4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations – překlad vlastní autorky

⁷²¹ TIXIER Jean-Luc, opus cit. sub 15, str. 27

⁷²² Ve francouzském právním řádu podle článku 1717 CC

⁷²³ Detailněji viz oddíl 4.6.4 této práce

5.2 Služebnost

Jak již bylo uvedeno výše (oddíl 3.2.8 této práce), služebnost jako negativně vymezené právo odpovídající věcnému břemeni (pasivní právní jednání spočívající v nekonání povinné osoby) bylo za účelem realizace staveb na cizím pozemku užíváno v českém prostředí v období po znovuzařazení věcných břemen do občanskoprávního kodexu v roce 1991 v souvislosti s přijetím zákona č. 509/1991 Sb. (tzv. velká novela OZ 1964). Bylo v té době jediným věcněprávním institutem, na jehož základě mohla osoba odlišná od vlastníka pozemku realizovat stavbu na cizím pozemku, tj. jehož oprávnění bylo zapsáno ve veřejném rejstříku (v tehdejší Evidenci nemovitostí zřízené zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí). Proto jeho užití bylo mnohými chápáno jako atraktivnější řešení, než užití pouhého obligačního institutu nájmu, neboť jim poskytovalo – obecně pojímáno – větší jistotu.

Institut služebností se mi jeví ve vztahu k užití za účelem realizace stavby na cizím pozemku jako **právní nástroj nedokonalý, byť možný**. Ostatně OZ neobsahuje výslovný zákaz užití institutu služebnosti pro účel realizace stavby na pozemku ve vlastnictví odlišné osoby, ba dokonce sám v demonstrativním výčtu služebností výslovně upravuje zřizování staveb na cizích pozemcích touto formou (ustanovení § 1267, § 1271 odst. 2 anebo § 1273)⁷²⁴. Je beze zbytku naplněno i kritérium veřejného pořádku (§ 1 odst. 2 a § 588), neboť existence služebnosti je zřejmá ze zápisu ve veřejném rejstříku⁷²⁵. Z historického pohledu však nikdy tento institut nebyl užíván jako náhrada za institut práva stavby (či jinak pojmenovaný obdobný institut v jiných právních řádech), a proto nevidím sebemenší důvod, proč by měl být za tímto účelem užíván v českém prostředí dnes, tj. v době, kdy existuje jiný, dle mého názoru vhodnější právní institut.

Francouzský právní řád s užitím služebnosti pro účely realizace stavby na cizím pozemku v podstatě **nepočítá**, a proto ani odborná literatura tento institut mezi tzv. příbuzné instituty nezahrnuje. Právní řád užití služebnosti pro tyto účely sice výslovně nezapovídá, avšak s ohledem na znění článku L. 251-3 CCH („*Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail.*“⁷²⁶) lze důvodně předpokládat, že francouzští stavebníci nepreferují

⁷²⁴ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 277

⁷²⁵ ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 277

⁷²⁶ Čes. *Stavebník může zřídit pasivní služebnosti nezbytné k realizaci staveb předvídaných právem stavby*. – překlad vlastní autorky

užití institutu služebnosti, neboť by to s největší pravděpodobností znamenalo, že by se museli vzdát shora citovaného oprávnění dle CCH. Lze se totiž domnívat, že to by byl jeden z důsledků v případě, že by služebností byl nahrazen institut práva stavby, protože by se jednalo o jakési – s nadsázkou nazváno – „řetězení“ služebností (zřízení jedné by vyvolalo zřízení druhé). Dalším z důsledků by zajisté byla skutečnost, že na oprávnění stavět na základě zřízené služebnosti by se nevztahovala právní úprava obsažená v CCH, ale výhradně úprava obsažená ve francouzském CC, která rovněž ve věci služebností nepředpokládá jejich „řetězení“. To by stavebníkovi, resp. osobě oprávněné postavit na pozemku zatíženém služebností znemožnilo využít výhod, které mu CCH nabízí, zejména možnosti zatížit své oprávnění (hypotékou) a získat tak finanční prostředky na realizaci stavby (článek L. 251-3 alinea 2 CCH). Stejně tak by nebylo možné oprávnění volně převést či vložit do základního kapitálu společnosti (článek L. 251-3 alinea 3 CCH), což jsou výhody, které právo stavby činí pro francouzské stavebníky atraktivním právním institutem, zejména, jde-li o právnické osoby.

Shrnutí: Rozdíly mezi právem stavby a služebností nespočívají v právní povaze institutů, neboť se v obou případech jedná o věcněprávní instrumenty. Užití institutu služebnosti pro účel zřízení stavby je sice možný, jeho užitím by se však stavebník vzdal výhod, které mu nabízí užití institutu práva stavby, zejména zatížení institutu zástavním právem (hypotékou) a jednoduchý, z podstaty právního institutu ničím neomezený převod na právní nástupce.

5.3 Výpůjčka a výprosa

Obligačněprávní instituty výpůjčky a výprosy sice obecně umožňují potencionálnímu stavebníkovi realizaci stavby na pozemku ve vlastnictví třetí osoby, avšak – stejně jako nájem a pacht – nabízejí pouze omezená oprávnění, jejichž limitace je dána jejich právní povahou (**relativní oprávnění *inter partes***). Ačkoli tedy ochrana stavebníka je v případě výpůjčky, resp. výprosy obdobnou ochraně nájemce, byla v minulosti výpůjčka (neboť výprosa nebyla v OZ 1964 upravena jako smluvní typ) v Čechách užívána ke zřízení stavby na cizím pozemku ještě méně často než nájem. Přesto se sluší uvést zde alespoň základní charakteristiku obou institutů, a to s cílem naplnit cíl této kapitoly – identifikovat soukromoprávní instituty umožňující realizaci stavby na cizím pozemku a jejich odlišnosti a podobnosti právu stavby.

Institut výprosy (lat. *precarium*) je původem římskoprávním institutem, jehož užití bylo v minulosti poněkud širší než dnes, neboť umožňovalo i výkon oprávnění,

např. úřadu, a to bezplatný a až do odvolání (v českém prostředí se oprávnění uplatňovalo zejména ve středověku⁷²⁷).

Výprosa je upravena v ustanovení § 2189 a násl. OZ. Podstatou výprosy je – stejně jako v případě výpůjčky – bezplatné přenechání věci půjčitelem k užívání druhé osobě, ovšem s tím, že mezi stranami není ujednána:

- (i) doba, po kterou je výprosník (prekarista) oprávněn věc užívat; ani
- (ii) účel, k němuž se má věc užívat.

Výprosník získává oprávněnou držbu věci. Důsledkem nesjednání lhůty může půjčitel kdykoliv požadovat na výprosníkovi vrácení věci. Výprosník je v otázce vrácení věci omezen tím, že nesmí vrácením způsobit vlastníkovu obtíže (s výjimkou případu, kdy vlastník souhlasí).

Výprosníkovi ze smlouvy vznikají kromě oprávnění věc užívat i povinnosti ovlivňující výkon jeho oprávnění, a to zejména možnost nechat věc užívat další osobu bez souhlasu vlastníka věci pouze pod pohružkou povinnosti nahradit vlastníkovu vzniklou škodu. Škodu na věci výprosník obecně nahrazuje vždy, výjimku tvoří případ, kdy prokáže, že věc užíval způsobem přiměřeným její povaze.

Smlouvou o výpůjčce přenechává půjčitel vypůjčiteli nezuživatelnou věc a zavazuje se mu umožnit její bezplatné dočasné užívání (§ 2193 OZ). V rámci výpůjčky se tedy vypůjčitel a půjčitel domluví, že vypůjčitel může bezplatně užívat po předem dohodnutou dobu věc, která vlastnický náleží půjčiteli. Bezplatné užívání a nezuživatelnost věci odlišuje výpůjčku od zápůjčky⁷²⁸. Věc jako předmět výpůjčky musí půjčitel předat v bezvadném stavu odpovídajícímu řádnému užívání vypůjčitelem, přičemž řádné užívání je třeba chápat ve smyslu účelu sjednaného smlouvou (vypůjčitel se zařídí tak, aby začal věc užívat bez zbytečného odkladu po vypůjčení a aby ji po splnění sjednaného účelu bez zbytečného odkladu vrátil půjčiteli). Současně půjčitel poučí vypůjčitele o správném používání vypůjčené věci. S užíváním vypůjčitel nese obvyklé náklady na zachování věci a věc nesmí být bez souhlasu půjčitele předána do užívání třetí osobě. Vypůjčitel je oprávněn vrátit věc půjčiteli po uplynutí doby, na kterou byla výpůjčka dohodnuta. Věc může být vrácena i před uplynutím této doby, a to především za situace, kdy ji vypůjčitel užívá v rozporu s uzavřenou smlouvou (např. ji přenechal k užívání jiné osobě bez souhlasu půjčitele).

⁷²⁷ Poddaný získal od panovníka do užívání nějakou věc nebo úřad; jednalo se často o formu výsluhy za předchozí služby; český pojem je odvozen od slova vyprosiť, tj. získati něco od někoho)

⁷²⁸ Jejím předmětem je přenechání věci genericky určené, typicky peněz, a to za úplatu

Francouzská úprava výpůjčky (fr. *prêt à usage*) je obsažena v ustanoveních článku 1875 a násl. francouzského CC. *Prêt à usage* je smlouvou, kterou jedna ze smluvních stran poskytne druhé smluvní straně nezužitelnou věc (slovy zákona „*to, co užíváním nezkonsumuje*“⁷²⁹), aby této druhé straně sloužila, na její náklady s tím, že poté ji tato druhá strana vrátí jejímu vlastníkovu (vlastník je vlastníkem věci po celou dobu, nepozbývá své vlastnické právo k ní – článek 1877 CC). Výpůjčka je tedy obligačním vztahem a je zásadně bezplatná (článek 1875 francouzského CC). Závazky z výpůjčky přecházejí jak na dědice půjčitele, tak na dědice vypůjčitele (článek 1789 CC⁷³⁰).

Shrnutí: Stejně jako v případě nájmu (pachtu) i ve věci výprosy a výpůjčky existuje velmi slabá ochrana potenciálního stavebníka z důvodu obligačněprávní povahy zřízeného oprávnění, které zaniká zánikem smluvních stran. Pro vlastníka pozemku by užití tohoto institutu navíc představovalo nulové zhodnocení pozemku v době trvání stavebníka oprávnění, neboť pojmovým znakem institutu je jak v českém, tak ve francouzském právu bezplatnost. Otázka jakéhokoli zhodnocení by tak mohla přijít v úvahu až po ukončení sjednané doby oprávnění (nejednalo-li by se o výprosu), a to pouze v případě, že strany sjednaly náhradu za zrealizovanou stavbu již v době zřízení oprávnění. Zákon takovou náhradu nicméně nepředpokládá.

5.4 Emfyteutické právo

Český právní řád emfyteutické právo dlouhodobě neupravoval a ke změně v tomto smyslu nedošlo ani účinností OZ. Otázkou zůstává, zda je to ke škodě věci či nikoli, neboť dříve tomu bývalo jinak⁷³¹. Je však třeba konstatovat, že se v českém případě jednalo o emfyteutické právo spíše ve smyslu středověkém než starořímském. Je nutno současně uvést, že právní předpisy upravující emfyteutické právo, jsou obecně aplikovány nesrovnatelně delší dobu, než předpisy upravující právo stavby.

Francouzský právní řád upravuje emfyteutické právo v Zákoníku zemědělském a o námořním rybolovu⁷³², podle kterého je emfyteutickým právem oprávněnému

⁷²⁹ Fr. *Tout ce (...) qui ne se consomme pas par l'usage (...)*.

⁷³⁰ Fr. *Les engagements qui se forment par le prêt à usage passent aux héritiers de celui qui prête, et aux héritiers de celui qui emprunte.*

⁷³¹ Viz např. Ottův slovník naučný, Díl 8: Dřevěné stavby – falšování. 1894, 1039 s., ilustr., str. 573 – 574

⁷³² Fr. *Code rural et de la pêche maritime*, v článku L. 451-1 a násl. (článek L. 451-1 al. 1 a 2 fr.: *Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Ce bail doit être*

(emphyteutovi) přiznáno věcné právo schopné zatížení zástavním právem (fr. *droit réel susceptible d'hypothèque*), převoditelné a postižitelné způsobem předepsaným pro exekuci či zabavení nemovitosti⁷³³, udělené na dobu více než osmnáct let. Nesmí však být zřízeno na dobu delší než devadesát devět let. Francouzský zákonodárce přiznal osobám oprávněným z emphyteutického práva (stejně jako z práva stavby) věcné právo vymahatelné vůči třetím stranám.

Vymezení konkrétní hranice mezi právem stavby a emphyteutickým právem ve francouzském právním řádu zaměstnávalo a zaměstnává celou řadu francouzských právních teoretiků. Ačkoli jsou podobnosti mezi oběma instituty velmi nápadné, neumožňují vidět v právu stavby pouhou variantu emphyteutického práva⁷³⁴, protože přetrvávají skutečné rozdíly. Francouzská doktrína o emphyteutickém právu uvádí, že bylo původně v podstatě uzpůsobeno pro užití ve venkovském (zemědělském) prostředí, zatímco právo stavby bylo, pro jednoduchost, označeno za jeho adaptaci do městského prostředí; původ lze asi hledat ve středověkém uplatňování německého emphyteutického práva. Dnes však již ani francouzští odborníci nestaví oba tyto instituty do tak protichůdné polohy a nic nebrání tomu, aby jedno i druhé oprávnění bylo v praxi užito v opačném prostředí (venkov, město), než pro jaké se původně „zrodilo“⁷³⁵.

Podobnosti institutu práva stavby a emphyteutického práva spočívají především v těchto sedmi charakteristických znacích obou institutů:

- (i) doba, na kterou jsou zřízeny (rozpětí mezi osmnácti a devadesáti devíti lety právo stavby, resp. více než osmnáct až devadesát devět let emphyteutické právo);
- (ii) věcná povaha oprávnění umožňující zatížení zástavním právem (hypotékou);
- (iii) neomezené postoupení práv a povinností a možnost vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti;
- (iv) možnost zřízení služebností nezbytných k výkonu oprávnění;
- (v) nabytí staveb vybudovaných v době trvání oprávnění vlastníkem pozemku přírůstkem po jejím uplynutí;
- (vi) povinnost osoby oprávněné hradit poplatky, daně a příspěvky zatěžující předmětný pozemek; a konečně

consenti pour plus de dix-huit années et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction.)

⁷³³ Článek 451-2 Zákoníku zemědělského a o námořním rybolovu (fr. *Code rural et de la pêche maritime*)

⁷³⁴ Což tvrdili francouzští právníci odborníci krátce po vyhlášení zákona ze dne 16. prosince 1964 o zřízení práva stavby, ale i později jiní autoři – viz TIXIER Jean-Luc, opus cit. sub 15, str. 42 (odst. č. 74)

⁷³⁵ Cour de cassation: Cass. civ., 3^{ème}, 15 mai 1970, D. 1970, jur. P. 773

(vii) nezbytnost výkonu údržby a oprav oprávněnou osobou ve vztahu k budovám postaveným na zatíženém pozemku⁷³⁶.

Naproti tomu existuje celá řada rozdílů, pro které je nezbytné oba instituty považovat za zcela samostatné. Mezi ty méně významné rozdíly lze zahrnout v první řadě výši poplatku: relativně nízký *canon* v případě emfiteutického práva nelze – jak reálná praxe napovídá – srovnávat s podstatnou výší úplaty za *bail à construction* (francouzština užívá pojmu „nájemné“ – s ohledem na označení oprávnění jako *bail emphytéotique*). Pokud jde o oblast užití, mohou jak oprávněný z práva stavby, tak emfiteuta jako oprávněný z emfiteutického práva realizovat obnovu existující stavby, je-li však obnova zcela zásadní, podléhá úpravě *bail à construction*, z čehož pak plyne povinnost stavebníka ji provést.

Podstatné rozdíly nejsou četné, zcela zásadním je pouze jeden, ale velmi významný: **možnost provést vylepšení pozemku** (ať již ve smyslu pěstitelském, zemědělském anebo nemovitostním), které je vlastní emfiteutickému právu, ale je zcela v protikladu k zásadní **povinnosti vybudovat stavbu** nebo stavby, která je inherentní právu stavby. Tento závěr plyne z rozsudku civilního senátu francouzského Kasačního soudu⁷³⁷, podle kterého je zřízeno emfiteutické právo, nikoli právo stavby, v případě, že oprávnění k dosud nezastavěnému pozemku zřízené na dlouhou dobu ve prospěch obchodní společnosti, zahrnuje oprávnění této společnosti na pozemku vybudovat jakékoli stavby, ale nikoli její povinnost tak učinit. Toto rozhodnutí je jediné, které do nedávna činilo rozdíl mezi těmito dvěma typy smluv. Emfiteuta není povinen pozemek vylepšovat nebo na něm stavět; možnost, kterou má „stavebník“ z emfiteutického práva není podstatnou povinností, jak tomu je u práva stavby. Pokud emfiteuta přistoupí k vylepšení majetku, může tak učinit v různých formách a možnost realizovat stavbu na zatíženém pozemku mezi nimi může rovněž figurovat, ovšem pouze jako jedna ze smluvně sjednaných možností vylepšení, nikoli jako určující povinnost emfiteuty. Povinnosti smluvené při zřízení emfiteutického práva mohou zahrnovat zatížení spočívající v realizaci stavby⁷³⁸ anebo i povinnosti vybudovat prostory, ale je-li zamýšleno uložit povinnost stavebníkovi z práva stavby vybudovat stavbu, je třeba smlouvu posoudit jako smlouvu, kterou je zřízeno právo stavby.

⁷³⁶ TIXIER Jean-Luc, opus cit. sub 15, str. 36 (odst. č. 60)

⁷³⁷ Cour de cassation: Cass. 31 civ. 11-6-1986: Bull. civ. III n. 93

⁷³⁸ Cour de cassation: Cass, dv. 11-11-1861: DP 1862 p. 444

Zástavní práva a hypotéky schválené stavebníkem (osobou oprávněnou z práva stavby) zanikají ve sjednaném termínu z důvodu jejich vypršení, stejně jako v případě předčasného ukončení oprávnění bez ohledu na důvod. Naproti tomu, zánik emfyteutického oprávnění způsobí automatický a okamžitý zánik všech věcných zajištění zřízených nájemcem.

Pro úplnost je třeba uvést, že vše výše uvedené platí o tzv. soukromém emfyteutickém právu (fr. *bail emphytéotique de droit privé*), neboť zásada omezení a nezczizitelnosti tzv. veřejného majetku (fr. *domaine public*) vedly k tomu, že – stejně jako v případě práva stavby – nemohlo být ve Francii k těmto pozemkům zřízeno emfyteutické právo jakožto dlouhodobý nájem. Až zákon č. 88-13 ze dne 5. ledna 1988 stanovil v ustanoveních článku L. 1311-1 a násl. Obecného zákoníku územních jednotek (fr. *Code général des Collectivités Territoriales*; dále jen „**CGCT**“), a zákon č. 2002-1094 ze dne 29. srpna 2002 upřesnil, že „takové oprávnění může být zřízeno také k majetku, jež je závislý na tzv. *domain public*“, avšak pouze za předpokladu, že „tato závislost nezasahuje do předpisů o přestupcích ve vztahu k silniční síti“ (článek L. 1311-2 CGCT). Z ustanovení vyhlášky č. 2006-460 ze dne 21. dubna 2006 vyplývá, že pojem „*administrativní emfyteutické právo*“ byl přijat za oficiální. Navzdory znění článku L. 1311-2 CGCT, podle kterého „*nemovitý majetek náležející územnímu celku může být předmětem emfyteutického nájmu předpokládaného článkem L. 451-1 Zákoníku zemědělského a o námořním rybolovu*“, podléhá administrativní emfyteutické právo režimu poněkud odlišnému než soukromé emfyteutické právo. Veřejnoprávním *bail emphytéotique* jsem se s ohledem na soukromoprávní povahu institutů, jimž je věnována tato část práce, detailněji nezabývala.

Shrnutí: Z porovnání *bail à construction* a *bail emphytéotique* ve francouzském právu plyne, že se jedná o dva nejpříbuznější instituty, které v mnohém obsahují obdobnou, ne-li téměř totožnou úpravu. Dva zásadní rozdíly spočívají v (i) minimální době oprávnění, která činí osmnáct let pro *bail à construction* a nejméně osmnáct let pro *bail emphytéotique* a (ii) v povinnosti stavebníka z *bail à construction* realizovat stavbu na pozemku, k němuž bylo *bail à construction* zřízeno, zatímco v případě *bail emphytéotique* může realizace stavby na zatíženém pozemku představovat pouze jednu ze smluvních možností protiplnění oprávněné osoby vůči vlastníkovu pozemku.

5.5 Nemovitostní koncese

Nemovitostní koncese není českým právním řádem upravena, je institutem francouzského právního řádu (fr. *concession immobilière*), a to od roku 1967. Byla

zřízena Zákonem o zaměření se na pozemky⁷³⁹ č. 67-1253 ze dne 30. prosince 1967. Je upravena v článku 48 a násl. uvedeného zákona. Jedná se o smluvní typ, jímž „*vlastník objektu nebo části objektu vybudovaného nebo dosud nevybudovaného zřizuje za poplatek užívací právo k tomuto objektu nebo části objektu ve prospěch osoby zvané koncesionář na minimální dobu dvaceti let*“⁷⁴⁰. Koncese – jak bylo naznačeno – trvá minimálně po dobu podobnou minimální době, na kterou může být dle francouzského právního řádu zřízeno emfiteutické právo a právo stavby, a nepoužijí se na ni, stejně jako na emfiteutické právo nebo právo stavby, právní předpisy upravující obecný nájem věci (dle článku 1708 a násl. francouzského CC).

Podstatný rozdíl mezi právem stavby a nemovitostní koncesí spočívá v odlišnosti povahy oprávnění: koncesí není zřízeno věčné právo užívání, koncesionář nabývá „pouze“ **osobní nájemní oprávnění** jako pohledávku za vlastníkem. Koncese sice umožňuje realizaci stavby na pozemku ve vlastnictví odlišné osoby, ale její realizace nepředstavuje hlavní, podstatnou povinnost osoby oprávněné z koncese, jako tomu je u práva stavby. Po uplynutí doby, na kterou byla koncese zřízena, musí osoba povinná (fr. *concedant*) osobě oprávněné (fr. *cessionnaire*) poskytnout náhradu za zhodnocení (navýšení hodnoty) pozemku anebo částku odpovídající vynaloženým nákladům (jsou-li nižší). Koncese tak představuje jakýsi další způsob komerčního využití majetku⁷⁴¹.

Praxe napovídá tomu, že nemovitostní koncesí upřednostňují koncesionáři zejména v případech, kdy objekt slouží obchodnímu, průmyslovému nebo řemeslnému účelu. Důvod spočívá v tom, že po uplynutí doby není vlastník jakožto původně osoba povinná z koncese, oprávněn v předmětné budově provozovat (obchodní) činnost obdobnou činnosti původního koncesionáře, a to po minimální dobu pěti následujících let (článek 56 zákona č. 67-1253 ze dne 30. prosince 1967, účinný od počátku účinnosti zákona jako celku). Vlastník dokonce nesmí výkon takového oprávnění svěřit ani třetí osobě⁷⁴². Soud může nicméně za určitých podmínek povolit, aby vlastník mohl tento

⁷³⁹ Fr. *Loi d'orientation foncière*

⁷⁴⁰ Fr. Art. 48 alinea 1: *La concession immobilière est le contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble ou partie d'immeuble, bâti ou non bâti, en confère la jouissance à une personne dénommée concessionnaire, pour une durée de vingt années au minimum (...)*. – překlad vlastní autorky

⁷⁴¹ TIXIER Jean-Luc, opus cit. sub 15, str. 42 (odst. č. 74)

⁷⁴² Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière, Titre III: De l'action des propriétaires privés, Chapitre VI: Des concessions immobilières, Article 56: *Dans le cas où, à l'expiration du contrat, la concession d'un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal n'aurait pas été renouvelée par suite du refus du propriétaire, celui-ci ne peut, pendant les cinq années suivant cette expiration, ni se livrer dans l'immeuble concédé à une activité analogue à celle exercée par le concessionnaire, ni conférer ce droit à autrui. Toutefois, le tribunal de grande instance peut*

zákaz překročit, a to v případech, kdy je pokračování v činnosti dříve vykonávané koncesionářem nezbytné pro dodávání základních potřeb osobám žijícím v nemovitosti, v níž se předmětné prostory nacházejí, anebo jestliže vybavení, bylo-li v době trvání koncese pořízeno za finančního přispění vlastníka, není vhodné k jiné aktivitě. Touto – jakousi konkurenční doložkou⁷⁴³ – se nemovitostní koncese odlišuje nejen od institutu práva stavby, ale rovněž od všech ostatních titulů uvedených v této kapitole.

Shrnutí: Nemovitostní koncese se od práva stavby odlišuje právní povahou oprávnění – osobního, nikoli věcného, a dále zákonem stanovenou tzv. konkurenční doložkou, která vlastníkovu pozemku po skončení nemovitostní koncese po dobu pěti let zakazuje užití objektu vybudovaného na pozemku v jeho vlastnictví k totožným účelům, pro které je užívala osoba oprávněná z již zaniklé nemovitostní koncese.

5.6 Leasing nemovitostí

Ani leasing nemovitostí český právní řád nezná. Ve Francii je znám pod označením *crédit-bail immobilier* a je velmi často užíván, či snad lépe zřizován, k totožným nemovitostem jako právo stavby, neboť smlouva o zřízení práva stavby je jakýmsi nástrojem k realizaci leasingu nemovitostí. Současně však francouzská doktrína na leasing nemovitostí a právo stavby nahlíží jako na „nepřátelské bratry“⁷⁴⁴, na jedné straně proto, že použití tohoto institutu poněkud narušuje institut práva stavby; a na druhé straně – a to hlavně – z důvodu odmítání praxe, uplatňované zákonodárcem a státními daňovými orgány, které v institutu *crédit-bail immobilier* vidí finančně velmi atraktivní (daň z příjmu generující) smlouvu.

Již skutečnost, že je institut upraven v Měnovém a finančním zákoníku (fr. *Code monétaire et financier*)⁷⁴⁵ naznačuje, že se v porovnání s ostatními instituty uvedenými v této kapitole jedná o **institut spíše veřejnoprávního**, a to finančního **charakteru**. To

autoriser, aux conditions qu'il détermine, le propriétaire à passer outre à cette interdiction si la poursuite de l'activité antérieurement exercée par le concessionnaire est indispensable à l'approvisionnement en biens de première nécessité des personnes résidant dans l'ensemble immobilier dans lequel le local est implanté ou si, du fait des aménagements dont le coût a été supporté par le propriétaire, le local ne se prête qu'à l'exercice d'une seule activité.

⁷⁴³ YVART Christophe, *Le concession immobilière*, Mémoire en vue de l'obtention du D. E. A. (školitel Françoise Auque), Université de Lille, Droit et Santé, Faculté des sciences juridique, politique et social, D. E. A de droit des contrats, 2000 – 2001, dostupné z http://edoctrale74.univ-lille2.fr/fileadmin/master_recherche/T_1_chargement/memoires/affaires/yvartc01.pdf, str. 85

⁷⁴⁴ Fr. *frères ennemis* – viz TIXIER Jean-Luc, opus cit. sub 15, str. 42 (odst. č. 75)

⁷⁴⁵ *Partie législative, Livre III: Les services, Titre Ier: Les opérations de banque, les services de paiement et l'émission et la gestion de monnaie électronique, Chapitre III: Crédits, Section 2: Catégories de crédits et opérations assimilées; Sous-section 1: Crédit-bail*

je také jeden z důvodů, proč *crédit-bail immobilier* bývá ve Francii zřizován k témuž majetku souběžně s jinými soukromoprávními instituty umožňujícími realizaci stavby na cizím pozemku. Dle mého názoru však tato povaha institut poněkud degraduje ve vztahu k ostatním obsaženým v této kapitole, a proto se mu věnuji pouze okrajově.

Ustanovení článku L. 313-7 alinea 2 Měnového a finančního zákoníku hovoří o institutu *crédit-bail immobilier* jako o „*činnosti, jíž podnik (společnost) poskytne nájem nemovitého majetku k podnikatelskému užívání po dobu určenou pro tuto činnost (bez ohledu na její účel či určení), umožní nájemci stát se vlastníkem celého nebo části pronajatého majetku (staveb), a později, v době vypršení *crédit-bail*, převede na původního nájemce staveb vlastnické právo k pozemku, a to třemi možnými způsoby*“⁷⁴⁶.

Shrnutí: Institut *crédit-bail immobilier* se od práva stavby odlišuje především svojí spíše veřejnoprávní povahou a současně tím, že představuje prostředek pro řešení stavby na pozemku ve vlastnictví odlišné osoby více z hlediska finančního než z hlediska vlastnického či obdobného titulu.

5.7 Právo obnovy

Právo obnovy (fr. *bail à réhabilitation*) bylo do francouzského právního řádu vneseno zákonem č. 90-449 ze dne 31. května 1990, který je představil jako nový smluvní typ. Došlo jím k modifikaci názvu páté hlavy druhé knihy legislativní části CCH a obsahu CCH, a to zavedením článků L. 252-1 až L. 252-6⁷⁴⁷. Navzdory skutečnosti, že právní úprava *bail à réhabilitation* a *bail à construction* je v současné době obsažena ve francouzském právním řádu v tomtéž právním předpisu (CCH) vykazují oba instituty celou řadu rozdílů, neboli jinak řečeno, ačkoli právo obnovy je upraveno totožným právním předpisem jako právo stavby, není možné mezi oběma instituty hledat příliš mnoho podobností či dokonce vztah založený na analogii.

Oprávněný z práva obnovy se zavazuje realizovat v určité době práce na vylepšení budovy ve vlastnictví zřizovatele oprávnění a udržovat ji v dobrém stavu, tj. zajišťovat jeho údržbu a opravy jakékoli povahy, a to s úmyslem pronajmout budovu

⁷⁴⁶ Těmito třemi způsoby jsou fr. „*par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant audit locataire*“, což lze volně přeložit jako postoupením jednostranného slibu prodeje; nebo přímým nebo nepřímým nabytím vlastnických práv k pozemku, na němž byly vybudovány pronajaté stavby; anebo převodem práva vlastnického vybudovaným na pozemku náležejícím ke stavbám řečenému nájemci. – překlad vlastní autorky

⁷⁴⁷ *Partie législative, Livre II: Statut des constructeurs, Titre V: Bail à construction, bail à réhabilitation, bail dans le cadre d'une convention d'usufruit, bail réel immobilier*

k účelům bydlení po dobu trvání smlouvy (zákon č. 90-449 článek 1); tím připomíná právo stavby. Právem obnovy je oprávněnému přiznáno převoditelné věcné právo k nemovitosti, které je možné zatížit zástavním právem. Předmětem práva obnovy je provedení sanačních prací (článek 252-1 alinea 1 CCH), kterými však nemůže být ani částečná demolice a následná rekonstrukce, i když by došlo až na zásadní obnovu. Těmito povinnostmi, které zákon ukládá stavebníkovi, se právo obnovy významně odlišuje od práva stavby (*bail à construction*), stejně jako tím, že stavba, která je předmětem smlouvy o zřízení práva obnovy, musí být (na rozdíl od práva stavby) po celou dobu trvání oprávnění **určena k účelu bydlení** (článek L. 252-1 alinea 1 CCH *in fine*) či minimální dobou jeho trvání v délce dvanácti let (článek 252-1 alinea 4 CCH).

Budoucími povinnými osobami z práva obnovy, tj. osobami, které právo obnovy zřizují, jsou (stejně jako v případě práva stavby) ti, kdo jsou oprávněni nemovitost – pozemek zcizit (fr. *droit d'aliéner*), a to za stejných podmínek a způsoby stejnými jako v případě převodu oprávnění (vlastník či usukruktář).

Oprávněnému z práva obnovy náleží věcné nemovitostní právo. Toto právo může být zatíženo zástavním právem a může být převedeno způsoby předpokládanými pro převod nemovitostí. Právo je postupitelné (převoditelné) bez ohledu na odlišné ujednání (stran), neboť k takovému ujednání se nepřihlíží (jako by to sjednáno nebylo). Postoupení nesmí být učiněno na jiný subjekt než uvedený v prvním odstavci článku L. 252-1 CCH, a to se souhlasem stavebníka⁷⁴⁸. Omezení tedy spočívá v tom, že postupníkem může být vždy pouze subjekt, který naplní účel práva obnovy spočívající v určení (účelu) stavby, která je předmětem práva obnovy, k účelu bydlení po celou dobu trvání oprávnění. Právo není možné postoupit jinak než k celé stavbě a postupitel zůstává garantem (ručitelem) výkonu oprávnění postupníkem.

Povaha prací, které mají být realizovány na stavbě jakožto předmětu *bail à réhabilitation*, jsou stanoveny smlouvou, která – v závislosti na rozsahu prací – často obsahuje (přímo či alespoň formou odkazu) přesnou technickou specifikaci prací. Smlouva rovněž určuje dobu, během které mají být práce na stavbě provedeny. Oproti právu obnovy, žádné ustanovení upravující právo stavby nestanoví žádné omezení vztahující se k účelu či určení užívání stavby vybudované či převzaté stavebníkem. Účel užívání budovy je tak v případě práva stavby čistě otázkou volby stavebníka.

⁷⁴⁸ Pro účely tohoto institutu (*bail à réhabilitation*) užívám totožné pojmy jako pro institut práva stavby (*bail à construction*), stejně jako to činí francouzská úprava v CCH (*bailleur + preneur* = vlastník pozemku + stavebník)

Ani právo obnovy není součástí českého právního řádu a výhledově nelze s největší pravděpodobností ani očekávat, že by právní teorie či praxe považovala za nezbytné zřízení samostatného institutu, jehož účelem by byla rekonstrukce či modernizace již existujících budov nebo stavebních objektů. Spíše lze důvodně předpokládat, že teorie i praxe bude v takovém případě navrhnout užití institutu práva stavby⁷⁴⁹, které navíc není omezeno účelem úpravy či rekonstrukce, neboť umožňuje realizovat rekonstrukci či úpravu jak pro účely bydlení, tak pro účely odlišné, např. komerční.

Shrnutí: Právo stavby a právo obnovy mají mnoho společných znaků, zejména věcnou povahu, závazek oprávněné osoby realizovat v určité době práce na vylepšení budovy a možnost zatížení oprávnění. Liší se především v minimální době, na kterou je možné oba instituty zřídit (*bail à construction* na osmnáct, *bail à réhabilitation* na dvanáct let) a současně hlavně v tom, že v případě *bail à réhabilitation* existuje zákonem stanovený účel, který musí stavba, ať již převzatá uzavřením smlouvy o zřízení *bail à réhabilitation* anebo nově vybudovaná, v budoucnu naplňovat, jímž je účel bydlení, a to po celou dobu trvání oprávnění.

5.8 Věcné nemovitostní právo

Věcné nemovitostní právo (fr. *bail réel immobilier*) je institutem soukromého práva k užívání pozemku ve vlastnictví odlišné osoby zejména **pro účely investiční výstavby**, o jehož přijetí, resp. začlenění do francouzského právního řádu [společně s jeho „veřejnoprávním bratrem“ věcným administrativním či správním nemovitostním právem (fr. *bail réel immobilier administratif*)] usilovali francouzští právní odborníci poměrně dlouhou dobu⁷⁵⁰. Úprava byla nakonec zahrnuta do Stavebního a bytového zákoníku (CCH), a to do části, která se mimo jiné věnuje i právu stavby⁷⁵¹, jak vyplývá z předpisu č. 2014-159 ze dne 20. února 2014 publikovaného v *Journal Officiel de la*

⁷⁴⁹ ACHOUR Gabriel, PELIKÁN Martin, opus cit. sub 318, str. 37, obdobně BEZOUŠKA Petr, PIECHOWICZOVÁ Lucie, opus cit. sub 141, str. 174, obdobně i ELIÁŠ Karel, opus cit. sub 88, str. 273

⁷⁵⁰ MALINVAUD Philippe, TIXIER Jean-Luc, DELVOLVÉ Pierre, *Bail réel immobilier et bail réel immobilier administratif*, Offre de loi du Club des juristes (Association déclarée, 47, rue de la Planche, 75007 Paris), Commission Immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales, Septembre 2013

⁷⁵¹ *Partie législative Livre II: Statut des constructeurs, Titre V: Bail à construction, bail à réhabilitation, bail dans le cadre d'une convention d'usufruit, bail réel immobilier, Chapitre IV: Bail réel immobilier*

*République Française*⁷⁵². Podle tohoto předpisu byl CCH doplněn tak, že pátá část druhé knihy legislativní části zákoníku byla doplněna o čtvrtou kapitolu upravující institut *bail réel immobilier*.

Podle CCH je *bail réel immobilier* smlouvou, kterou fyzická nebo právnická osoba soukromého práva zřizuje na dlouhou dobu stavebníkovi věcné oprávnění k **dočasnému užívání nebo dočasnému vlastnictví za účelem bydlení**, s nímž je spjata povinnost realizovat novou stavbu anebo rekonstruovat stavbu stávající:

- (i) která bude po celou dobu trvání smlouvy určená k užívání jako hlavní místo pobytu fyzických osob, jejichž příjmy nepřesáhnou určitý limit určený vyhláškou v závislosti na domácnosti, umístění a obsazenosti, který nesmí být nižší než nájemné za bydlení v dané lokalitě;
- (ii) jejíž cena za koupi, resp. nájemné po dobu trvání smlouvy nepřekročí limity stanovené vyhláškou pro bydlení v závislosti na lokalitě bydlení, jeho typu, a způsobu financování, které nesmějí být nižší, než limity předpokládané pro danou lokalitu.

Věcné nemovitostní právo je zřizováno na dobu od osmnácti do devadesáti devíti let, a to osobou oprávněnou nemovitou věc zcizit. Nemůže být sjednáno žádné jednostranné zrušení či vypovězení oprávnění, stejně tak není možné jeho tzv. tiché prodloužení. V případě *bail réel immobilier* je, s ohledem na dobu zavedení institutu do právního řádu Francie, dosud otázkou, zda v budoucnu nedojde – stejně jako tomu bylo v případě *bail à construction*, k judikatornímu výkladu, který tiché prodloužení bude respektovat, ačkoli zákon sám je výslovně zapovídá.

Věcné nemovitostní právo zavazuje stavebníka k vykonání zákonem vyjmenovaných prací na budově, která je předmětem oprávnění, a to za plného respektování právních předpisů vztahujících se na takové projekty či obdobné realizace. Stavebník nesmí, není-li sjednáno odlišně, vykonat jiné práce nebo vybudovat jiná díla, než která byla sjednána ve smlouvě. Po dobu, na kterou bylo oprávnění zřízeno, nabývá stavebník do vlastnictví stavby a případná další vylepšení jím realizovaná, která se po uplynutí sjednané doby stanou předmětem vlastnického práva vlastníka pozemku. Stavebník, pokud si ve smlouvě nesjednal něco jiného, nemůže po uplynutí doby, na kterou bylo oprávnění zřízeno, žádat žádnou náhradu vztahující se ke zlepšení či

⁷⁵² Fr. *JORF n°0044 du 21 février 2014, page 3074, texte n° 11, Ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire, Chapitre II: Le bail réel immobilier, Article 4* (čes. Journal Officiel de la République Française č. 0044 ze dne 21. 2. 2014, strana 3074, text č. 11, Nařízení č. 2014-159 ze dne 20. 2. 2014 vztahující se k přechodnému bydlení, kapitola II: Věcné nemovitostní právo, článek 4)

zvýšení hodnoty pozemku, na kterém byla tato zlepšení realizována v době trvání *bail réel immobilier*. Smlouva určí, jaké doplňkové činnosti nebo aktivity je možné vykonávat v nemovitosti, která je předmětem práva; a jakákoli změna činnosti podléhá schválení vlastníka pozemku.

Stavebník nesmí učinit nic, co by mohlo znehodnotit nemovitost a není-li to sjednáno ve smlouvě, nesmí ani zbourat stávající stavby (článek 254-2 CCH). Stavebník je oprávněn neomezeně užívat stavby, které vybudovat nebo zrenovoval. Je oprávněn postoupit své oprávnění, stejně jako své dočasné vlastnictví ke stavbám, je rovněž oprávněn stavby pronajmout. Nájemní práva zaniknou společně s vypršením doby, na kterou bylo oprávnění stavebníkovi zřízeno, pokud nebylo mezi stranami smlouvy ujednáno, že přetrvají ve prospěch vlastníka pozemku. Dočasné vlastnické oprávnění zanikne současně se zánikem *bail réel immobilier*. Stavebník se může stát osobou oprávněnou z aktivních i pasivních služebností nezbytných k realizaci staveb v rámci plnění povinnosti z *bailu* s výjimkou zřizování služebností časově přesahujících dobu trvání oprávnění. Povinností stavebníka je od okamžiku zřízení *bail réel immobilier* udržovat v dobrém stavu nejen stavby existující ke dni zřízení, ale následně i stavby, které sám vybuduje v době trvání oprávnění. Je zavázán k opravám jakéhokoli druhu, pokud jde o stavby existující ke dni zřízení *bailu* i stavby nové, není však povinen je rekonstruovat, pokud prokáže, že nebyly zničeny jeho přičiněním, tj. k jejich zkáze došlo např. vyšší mocí anebo vnějším zásahem. Stavebník je dále povinen ke všem poplatkům a daním vztahujícím se k nemovitosti zatížené věcným nemovitostním právem, a také ke všem vybudovaným stavbám.

Stranou smlouvy o zřízení *bail réel immobilier* mohou být i územní celky, jejich společenství, jimi zřízené veřejné osoby, stejně jako veřejné státem zřízené osoby. V takovém případě se jedná o veřejnoprávní obdobu oprávnění, a to o *bail réel immobilier administratif*, které se od shora uvedeného liší právě v subjektu oprávněném právo zřídit, tedy v osobě povinné z *bail réel immobilier*.

Shrnutí: Věcné nemovitostní právo bylo do francouzského právního řádu zavedeno v roce 2014 jako reakce na četné žádosti odborné veřejnosti o zřízení institutu zaměřeného na investiční výstavbu. Za tímto cílem byl institut vyvinut, což se odráží v jeho právní úpravě: institut poskytuje stavebníkovi dočasné věcné oprávnění (na osmnáct až devadesát devět let) schopné zatížení a převodu, ukládající mu vykonání pouze předem určených, smlouvou sjednaných prací s tím, že jakékoli další činnosti podléhají souhlasu vlastníka pozemku. Stavebník je, totožně jako v právu stavby, zavázán udržovat stavby v dobrém stavu. Podstatný rozdíl *bail réel immobilier* vůči *bail*

à construction spočívá v tom, že povinnost stavebníka realizovat novou anebo rekonstruovat stávající stavbu je spojena s jejím budoucím užíváním výhradně jako místo pobytu fyzických osob, jejichž příjmy nepřesáhnou limit stanovený právním předpisem.

6. Závěr

Jak jsem uvedla v úvodu této práce, jejím prvořadým cílem bylo posouzení rozdílů v pojetí institutu práva stavby, jeho obsahu, způsobech vzniku a zániku, době trvání a platbách s ním spojených, případně jeho další aspekty, a to ve dvou právních řádech, v nichž se institut rozvíjel ve zcela odlišných podmínkách – v českém a francouzském: zatímco v českém prostředí byl institut v minulém století po přibližně půlstoleté existenci potlačen a následně zcela zrušen (v době, kdy české právo zrcadlilo komunistickou ideologii a její chápání soukromého vlastnictví a věcných práv), aby se po dalším zhruba půl století do českého právního řádu znovu vrátil, ve francouzském prostředí, nepoznamenaném diskontinuitou právního řádu, se institut vyvíjel a byl v praxi uplatňován nepřetržitě, a to jak soukromoprávními, tak veřejnoprávními subjekty, a to po totožně dlouhou dobu, po kterou byl v českém právu potlačen.

6.1 Užití práva stavby ve stavební praxi

Cílem každého právního institutu je bezesporu jeho užívání v praxi. Troufám si tvrdit, že žádný zodpovědný zákonodárce nenavrhuje právní úpravu pouze pro její samotné projednávání, přípravu a existenci. V některých případech je užití přijatého zákona zcela nezpochybnitelné, neboť bez jeho existence by nemohl existovat ani společenský, ani hospodářský život v zemi. Kromě těchto případů jsou však součástí právního řádu i právní předpisy, jejichž užívání nelze nazvat masovým. Důvody mohou být různé, z pohledu předmětu zkoumání v této práci – práva stavby – se mi jako jeden z nich jeví možná prvotní komplikovanost a nesrozumitelnost úpravy pro obecnou (rozumějme neprávní) veřejnost, pro kterou může institut působit poněkud těžkopádně a odtažitě. Porozumění právní úpravě tohoto institutu totiž předpokládá (kromě její výborné znalosti) nejen určitou obecnou úroveň právního (po)vědomí, ale rovněž i jistou představivost a smysl pro právní fikci.

Právní teorie⁷⁵³ je toho názoru, že užití práva stavby bude spočívat zejména v případech, kdy vlastník pozemku nebude chtít převést své vlastnické právo na odlišnou osobu či v případech, kdy nebude investorsky výhodné přistoupit k jiným řešením (nájem či pacht pozemku anebo zřízení věcného břemene – služebnosti spočívajícího v povinnosti strpět realizaci stavby) a úvahu uzavírá tím, že právo stavby

⁷⁵³ BEZOUŠKA Petr, PIECHOWICZOVÁ Lucie, opus cit. sub 141, str. 174

bude zřejmě užíváno zejména k realizaci staveb s kratší životností (skladiště apod.), ale není samozřejmě vyloučena ani realizace rodinného domu.

S první částí tohoto hodnocení se zcela ztotožňuji, nechť či nezájem převést vlastnické právo k pozemku bezesporu může být nezávažnějším důvodem, stejně jako finanční otázka budoucího využití pozemku. **Možnosti využití práva stavby ve vztahu ke stavbám určitého typu jsou však podle mého názoru mnohem širší.** Zprvu se však zaměřím na případy, v nichž je jeho užití v mých očích nemožné.

Využití institutu práva stavby pro **realizaci tzv. liniových staveb** by se mohlo jevit jako velmi vhodné, a to přesto, že česká právní úprava obsažená v OZ s největší pravděpodobností užití institutu práva stavby pro řešení problematiky umístění inženýrských sítí či obdobných liniových staveb na pozemcích, resp. pod nimi, obecně nepředpokládá, i když jeho užití není dle mého názoru vyloučeno, neboť je OZ výslovně nezakazuje. Při této úvaze vycházím ze skutečnosti, že v OZ je nově upravena služebnost inženýrské sítě (§ 1267 – § 1268) stanovující jak oprávnění, tak omezení obou zúčastněných stran, a proto se lze domnívat, že zákonodárce pro řešení problematiky liniových staveb předpokládal spíše užití tohoto právního institutu než práva stavby. Jisté je, že právo stavby (či institut obdobný) k řešení problematiky staveb pro dopravu médií (voda, plyn apod.) v některých právních úpravách slouží. Jako příklad lze uvést québeckou právní úpravu, k níž komentáře výslovně uvádějí, že institut je možné využít např. pro realizaci přípojky vody nebo kanalizace (napojení pozemku na veřejnou vodovodní či kanalizační síť nebo na studnu na sousedním pozemku). Jako hlavní důvod, proč právo stavby nebude s největší pravděpodobností moci být v českém prostředí užíváno k realizaci liniových staveb, však vidím jinde: právo stavby musí být zřízeno k celé věci, nemůže být zřízeno k její pouze části. Liniová stavba však – ať je jakéhokoli rozsahu – bude vždy s velkou pravděpodobností realizována s cílem dopravovat média napříč (či lépe pod) mnohými pozemky. Pokud by tedy bylo právo stavby zřízeno k jednotlivým pozemkům, přes které tato liniová stavba definovaná jako věc v právním smyslu od jednoho svého uzlového bodu⁷⁵⁴ ke druhému bude zřízena, jednalo by se ve vztahu k těmto pozemkům v konečném důsledku o právo stavby k části, nikoli k celé stavbě. Tedy by odporovalo zákonu.

⁷⁵⁴ Určitá etapa liniové stavby, pro kterou je vydáváno územní rozhodnutí, stavební povolení a následně kolaudační souhlas, může být v projektové dokumentaci vymezena tzv. uzlovými body, jimiž mohou být např. obce (jako příklad uvádím rozhodnutí o umístění stavby č. j. MUHC-SU/15949/2012/VA ze dne 17.12.2012 vydané Městským úřadem Hořice, stavebním úřadem, nám. Jiřího z Poděbrad 342, 508 19 Hořice, podle ustanovení § 79, 82 a 92 Stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření ke stavbě "R35 HOŘICE – SADOVÁ")

Obdobně problematické vidím užití institutu práva stavby ve vztahu **k silničním stavbám typu dálnic či rychlostních komunikací**. Tyto stavby obecně jsou pro vlastníky pozemků postrachem či noční můrou, jejich důsledkem je v mnohých případech „ukousnutí“ části pozemku a ponechání soukromému vlastníkovi někdy pouze „pár“ zbývajících metrů čtverečních stěží přístupných z veřejné cesty, navíc ještě zatížených zákonným ochranným pásmem (i v šířce 100 m od osy komunikace). Z hlediska vlastnického by tedy použití práva stavby pro účely realizace silničních staveb mohlo být vítanou novinkou. Navíc možnost zřídit právo stavby i k již existující stavbě, koneckonců i ke stavbě pod zemí (§ 1240 NOZ), by mohlo vést k řešení narovnání vlastnických vztahů v takovýchto případech. Neodbytně se však nabízejí dvě otázky, jejichž odpověď mi naznačuje, že ani v tomto případě nebude užití institutu práva stavby nejvhodnějším řešením:

- 1) problematika dočasnosti oprávnění – zajisté není pochyb o tom, že dálnice má určitou životnost a tedy právo stavby na dobu její životnosti by bylo řešením; lze ale oprávněně očekávat, že pokud již jednou někdo na určitém místě dálnici postaví, bude po uplynutí doby její životnosti (a zániku práva stavby) uvažováno o jejím umístění v jiném místě? Hypoteticky samozřejmě ano, ale fakticky si to dovedu představit pouze stěží, neboť náklady spojené s nově vymezeným koridorem pro stavbu dálnice by byly (pokud vůbec možné s ohledem na omezenost rozlohy státu) pro stát jako investora naprosto neúčelně vynaložené; ačkoli se jedná o otázku na dobu v řádu generací, nikoli let, jsem toho názoru, že řešení vlastnických vztahů by v těchto případech mělo být trvalé, nikoli dočasné;
- 2) ačkoli NS ČR rozlišuje vlastnictví pozemku pod komunikací od vlastnictví komunikace samotné a tudíž je na komunikace nutné pohlížet v zásadě jako na samostatné předměty občanskoprávních vztahů (tj. samostatné věci v právním smyslu; s výjimkou komunikací účelových), kladu si otázku, zda je silnice opravdu samostatnou věcí anebo zda je ze své podstaty spíše součástí pozemku, na kterém je vybudována; mohla by bez tohoto pozemku plnit svoji funkci? A bude-li (někdy) odstraněna, zůstane pozemek pod ní skutečně neznehodnocený (viz ustanovení § 505 OZ)?

K těmto otázkám navíc přistupuje již výše uvedená problematika práva stavby k části stavby u liniových staveb, mezi něž silnice zajisté také patří, a které zákon neumožňuje.

Ačkoli – jak již bylo v této práci opakovaně zdůrazněno – právo stavby není možné zřídit pouze k části stavby, nic nebrání tomu, aby v konečném důsledku přesto

posloužilo jako **právní nástroj k realizaci pouhé části stavby**: bude-li právo stavby zřízeno k již existující stavbě a tato stavba bude z hlediska technického splňovat takové parametry, že věcně a místně příslušný stavební úřad nebude mít námitek, může stavebník užít tuto existující stavbu např. k realizaci (ná)stavby⁷⁵⁵, to znamená, že na stávající stavbu čítající např. čtyři patra přistaví další dvě patra. Právem stavby však v takovém případě nebudou zatížena pouze ona dvě nově vybudovaná patra, ale pozemek, na němž je původní stavba postavena, a stavbou zřízenou či převzatou do vlastnictví stavebníka na dobu sjednanou pro právo stavby pak celá stavba včetně nových pater⁷⁵⁶.

Listuji-li francouzskými materiály, které jsem za dobu přípravy této práce shromáždila, přináší celou řadu podnětů pro možnosti, jak a v jakých případech právo stavby užít jako účinný nástroj pro realizaci stavebních záměrů nejen soukromých investorů, ale ve velké míře i veřejných osob a institucí. V první řadě je třeba zkoumat možnosti užití práva stavby pro účely, ke kterým bylo v minulosti vyvinuto, resp. jež si jeho vznik vynutily: přestože **oblast bytové výstavby** s velkou pravděpodobností nebude v budoucnu polem, v němž se právo stavby bude nejčastěji uplatňovat, jeví se mi velmi nezodpovědným, kdyby např. obce institut *a priori* zcela zavrhly, aniž by se podrobně zabývaly tím, jak jej využít ve svůj prospěch. Otázka přiměřeně nízkonákladového zřízení bydlení pro sociálně slabší skupiny obyvatel je náplní televizních zpráv téměř dennodenně, a proto by měly být zkoumány všechny možnosti. Oblast tzv. PPP projektů⁷⁵⁷ rovněž nabízí možnosti, jak realizovat projekt potřebný pro obec v případě nedostatku finančních prostředků. Je samozřejmé, že takový projekt by musel být zajímavý, a to i finančně, nejen pro obec, ale i pro potenciálního soukromého investora. Jsem toho názoru, že bydlení je otázkou, která si žádá řešení v každé době a v každém místě. I ve Francii je *bail à construction* v bytové oblasti užíván relativně méně, a pokud, tak zejména v rámci tzv. HLM bydlení, volně přeloženo „bydlení za regulované nájemné“. Oprávnění bývá zřizováno obcemi, avšak ani zde – stejně jako v historii v Čechách – nelze hovořit o příliš rozšířeném užití.

S ohledem na využití institutu ve Francii se mi nejperspektivnějším zdá využití institutu práva stavby v **oblasti obchodu a služeb**. Poměrně častým je např. zřízení práva stavby francouzským provozovatelem železnic a vlastníkem pozemků pod

⁷⁵⁵ Jako změna dokončené stavby, kterou se stavba zvyšuje dle ustanovení § 2 odst. 5 písm. a) Stavebního zákona

⁷⁵⁶ Případně i stavba původní, pak by se jednalo o tzv. stavbu na stavbě – detailněji oddíl 4.4.5 této práce

⁷⁵⁷ Z anglického *Public Private Partnership*, forma poskytování veřejných služeb prostřednictvím spolupráce veřejného a soukromého sektoru

železniční soustavou a v jejím nejbližším okolí, SNCF⁷⁵⁸ (např. *Centre EuraLille* – nádraží TGV, obchodní centrum a kancelářské prostory v Lille). Při vzpomínce na časově nepříliš vzdálené rozhodování o prodeji třech velmi významných – jak co do velikosti, tak co do lokality – pražských nádraží (nádraží Bubny, nákladové nádraží Žižkov, Masarykovo nádraží) soukromým subjektům a o jejich budoucím komerčním využití, nelze než litovat, že v té době institut práva stavby neexistoval a tedy nemohl být použit – město jako vlastník by nemuselo pozemky prodávat a přesto by dosáhlo jejich finančního zhodnocení, a to dokonce dvojího: jednak by po poměrně dlouhou dobu přijímalo nikoli nevýznamné finanční částky z titulu úplaty za zřízení práva stavby, jednak by po uplynutí doby práva stavby získalo do vlastnictví nové stavební objekty vhodné pro další využití, tedy další zdroj finančních prostředků. To vše aniž by pozbylo vlastnické právo k jedinému z dotčených pozemků.

Své uplatnění našlo právo stavby ve Francii rovněž u staveb pro **hotelové účely** (*Concorde Lafayette* v 17. pařížském obvodu, *Noga Hilton* v Cannes nebo *Novotel* v Monaku) anebo u staveb **obchodů a obchodních center** (*Forum des Halles* v Paříži, *CNIT* v La Défense u Paříže). Otázka uplatnění práva stavby pro hotely je neoddelitelně spojena s rozhodováním managementu hotelových řetězců, a proto pravděpodobně nepředstavuje možnosti uplatnění ve smyslu českých podnikatelských aktivit, ale spíše zahraničních či v omezenějším měřítku. Naproti tomu obchodní centra se mi jeví být velmi pozoruhodnou možností pro využití institutu práva stavby, a to zejména proto, že investory takovýchto projektů bývají zkušení a v oblasti financí velmi znalí odborníci, kteří jsou předem schopni odhadnout nejen kvalitu projektu a jeho umístění, ale zejména jeho financování. Proto by takovéto projekty nemohly být prodělečné – o to by se soukromí investoři zasadili. Škoda, že institut práva stavby nebyl součástí českého právního řádu v době, kdy se oblast obchodních center v této zemi začala rozvíjet, neboť dnes je prosazení projektu složitějším s ohledem na možné nasycení trhu.

Institut práva stavby však byl ve Francii užit i pro stavby pro zcela jiné – velmi rozmanité – účely, např. **pro účely sportu** (*Palais de Omnisport* v Paříži – Bercy), zábavy (park *Disney* v Marne-la-Vallée) či **zdravotnictví** (mezinárodní klinika *ZAC-Champeret* v Paříži)⁷⁵⁹.

⁷⁵⁸ *Société nationale des chemins de fer français* je tvořena pěti společnostmi: SNCF Infra (údržba 30.000 km železniční sítě a vlaků), SNCF Proximités (kolektivní mobilita, nabídka parkování a tzv. sharing automobilů), SNCF Voyages (provoz TGV a on-line cestovní kancelář), SNCF Geodis (doprava a logistika nákladní dopravy) a SNCF Gares & Connexions (řízení a rozvoj nádraží, poskytování služeb)

⁷⁵⁹ Vybrané případy užití převzaty z: TIXIER Jean-Luc, opus cit. sub 15, str. 3 – 4

Zajímavou možností využití, která by si zasloužila dalšího detailního zkoumání a posouzení, nabízejí podle mého názoru webové stránky české Asociace lanových drah (www.aldr.cz), které se zabývají využitím práva stavby pro **provozování lanových drah a lyžařských vleků**. Na první pohled se zdá, že by toto využití mohlo bezproblémově fungovat, podmínkou však je – jak bylo uvedeno již výše – aby stavba byla umístěna na jednom pozemku, aby byla naplněna zákonná podmínka nezřizování práva stavby jen k části stavby. V souvislosti s možným užitím práva stavby pro sportovní účely se nabízí i uplatnění pro realizaci staveb užívaných pro jiná sportovní odvětví, ať už se jedná např. o tenisové kurty, stáje a dostihové dráhy či uvažovanou výstavbu rychlobruslařské dráhy. Všechny tyto podniky by zajisté žádaly podrobnou finanční analýzu, ale z hlediska právního nic nebrání užití institutu práva stavby pro tyto účely pod podmínkou, že by se jednalo o stavbu jak ve smyslu soukromoprávním, tak veřejnoprávním, nikoli o pouhou úpravu, modelaci či ztvárnění terénu.

Výše uvedenými příklady zajisté není rozsah možného uplatnění práva stavby zdaleka vyčerpán – nabízí se využití např. pro účely **parkování, zahrad, sadů či dvorů** (opět s výše uvedenou podmínkou týkající se terénu), nebo pro realizaci **skladišť, dopravních, průmyslových, společenských, výstavních, rekreačních** anebo jiných **stavebních děl**.

6.2 Opodstatněnost práva stavby

Česká republika a její společnost před třemi lety přijala nový občanskoprávní kodex, jímž opustila soukromoprávní úpravu věcných práv (k věci cizí) vzniklou za zásadně odlišné politické a společenské situace. Ta přestala rozlišovat soukromé právo a právo veřejné, z čehož pramenila degradace všech soukromých práv. V rovině legislativní a s ní související rovině aplikační se proto nyní česká veřejnost učí přijímat věcná práva, či lépe řečeno všechna soukromá práva ve zcela jiném, novém (resp. staronovém) pojetí.

Právo stavby je historicky typickým představitelem věcných práv jako jedněch z nejdůležitějších soukromých práv vůbec, neboť je bytostně spjato s nemovitými věcmi – pozemky jakožto nedílnou součástí státního teritoria. I proto je právní úprava vztahů k nemovitostem v každém právním řádu nadána jistými privilegii a je jim přikládána vysoká důležitost. Na důležitost právní úpravy práva stavby navíc poukazuje povaha vlastnického práva ke stavbě jakožto práva chráněného na ústavní úrovni (v podstatě ve všech státech).

Pokud právnická veřejnost a autoři nové občanskoprávní kodifikace, byť po – obrazně a sportovní terminologií řečeno – tuhém boji, dospěli k závěru, že česká úprava vlastnických práv k pozemkům musí opětovně zohlednit existenci starořímské superficiální zásady, nemohli dojít k jinému názoru, než že jakousi spojitou nádobou zásady je **institut práva stavby. Nemohli jej tedy z kodifikace vynechat.** Mohli se samozřejmě v případě jeho úpravy přiklonit více k zahraničním modelům, příp. zcela převzít jinou právní úpravu prověřenou historickou zkušeností. Nicméně přijetí úpravy, která ve své podstatě v českém právu již existovala, byť po velmi omezenou dobu, považují za jakýsi projev národního patriotismu, jemuž rozumím.

Proto jsem toho názoru, že nejenže institut práva stavby má své místo v české právní úpravě soukromých práv, ale dokonce že **právo stavby** v době, kdy bylo zahrnuto do nového občanskoprávního kodexu, **nemohlo být přijato v odlišné úpravě.** Pouze čas a skutečné užívání institutu v praxi ukáží, zda a do jaké míry bude třeba do této úpravy v budoucnu zasahovat. Nebude-li třeba do právní úpravy příliš zasahovat, prokáží nejen kvalitu současného kodexu či jeho konkrétní části, ale i zákona přijatého českým parlamentem po druhé světové válce – Zákona o právu stavby jakožto významné či podstatné inspirace současné účinné úpravy.

6.3 Zhodnocení právní úpravy *de lege lata*

Česká republika má v oblasti právní úpravy práva stavby a jejího zkoumání na co navazovat. Český právní řád znal institut relativně dlouho, bohužel však totožně dlouho, či dokonce déle, platný právní řád institut zavrhl. Nyní, když se institut práva stavby znovu vrátil do prvního řádu, však nebylo možné navázat tam, kde byly kdysi vazby zpřetrhány a institut přerušen. Vývoj práva obecně – a práva stavby spolu s ním – v demokratických zemích mezitím prošel významným vývojem, byl ovlivněn mimo jiné vznikem a rozvojem nových právních odvětví (evropské právo, právo životního prostředí), které mohly výrazným způsobem do uplatnění institutu a chápání tohoto práva jako práva k věci cizí ovlivnit. Proto musela Česká republika velmi pečlivě zvažovat, do jaké míry může ve věci práva stavby navázat na vlastní známé a osvědčené zkušenosti (a judikaturu) uplynulé doby, a současně, do jaké míry musí vzít v úvahu způsob, jakým se vývoj institutu ubíral v zahraničí, jakým směrem a kam se posunul v demokratických státech, v nichž nebyla zpřetrhána kontinuita práva. Tedy vzít v úvahu i mezinárodní kontext. Hned počátkem mého závěrečného zamyšlení v této práci si dovoluji vyjádřit, že jsem toho názoru, že **úpravou obsaženou v OZ navázala**

Česká republika na minulost institutu práva stavby v českých zemích důstojným způsobem.

Jak bylo uvedeno již výše, cílem každého právního institutu je bezesporu jeho užívání v praxi. Nejinak je tomu zajisté i v případě práva stavby. Současně však určitě není cílem autorů právní úpravy pořádat soutěž o to, který institut bude užíván nejčastěji a který méně často či doslova jen zřídka. V prvé řadě jde o to, aby institut byl živoucí, tj. aby zákonodárcem stanovená právní úprava umožňovala jeho existenci, a to pokud možno hladkou, bezkonfliktní a nevyvolávající mnoho nevyjasnitelných či jen obtížně vyjasnitelných otázek v praktickém právním životě. Na druhou stranu není možné očekávat, že zákon bude řešit zcela všechny případy, které v souvislosti s předmětným institutem mohou přijít v úvahu, resp. nebude *a priori* řešit všechny situace, které mohou nastat. Neboť i pro právo stavby platí klasické latinské *Scire leges non hoc est verba earum tenere, sed vim ac potestatem*.⁷⁶⁰

Cílem práva stavby je poskytnout subjektům práva instrument pro uspořádání jejich ekonomického, hospodářského života, a to – dle mého názoru – **ve smyslu mnohosti soukromoprávních řešení**. Jednou z vůdčích idejí OZ je minimalizace omezení soukromoprávních subjektů v tom, jak své právní vztahy budou regulovat, limitovat a upravovat. A právě k tomu podle mě aktuálně účinná právní úprava práva stavby směřuje: zajisté by bylo možné nalézt v rámci všech možných situací poměrně velký počet bodů, které by zákon měl upravovat, ale domnívám se, že pokud je zákon neupraví (jakože je momentálně neupravuje), subjekty soukromého práva zajisté naleznou cestu, jak danou problematiku vyřešit vzájemnou dohodou, není k tomu zapotřebí novelizovat zákon, který – obrazně řečeno – sotva začal platit, resp. upravovat soukromoprávní vztahy.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a fakta si na tomto místě dovoluji odpovědět na první z otázek, které jsem si v úvodu této práce položila. Skutečnost, zda je účinná právní úprava práva stavby obsažena v novém občanskoprávním kodexu či nikoli, nemá na uplatnění institutu v praxi téměř žádný vliv. Je pravdou, že forma samostatného, zvláštního zákona by umožňovala kritikům stávající úpravy snazší cestu k případné novelizaci a úpravám. Jelikož jsem však – jak bude uvedeno dále – nepříznivcem provádění změn v tuto dobu (neboť mi připadají neopodstatněné a „šité horkou jehlou“), chápu úpravu obsaženou v OZ v tomto smyslu jako příznivější, neboť

⁷⁶⁰ Cels. Dig. 1, 3, 17, dostupné z <http://www.thelatinlibrary.com/justinian/digest1.shtml>; čes. Znáť zákony neznamená držet se jejich slov, ale pochopit jejich účinnost a sílu prostřednictvím znalosti jednotlivých slov dané normy.

konsensus na prosazení jakýchkoli změn v takto významném zákoně bude vyžadovat mnohem větší připravenost navrhovatelů a detailnější odůvodnění.

6.4 *Úvahy de lege ferenda*

Ačkoli oba právní řády, český i francouzský, mají své kořeny v římském právu, a mnoho principů tak jim je společných, může být, a tato práce na mnoha místech ukazuje, že často i je, interpretace některých institutů a pojmů v určitých směrech zcela odlišná. Proto možnost jejich srovnání představuje pro autorku velkou výzvu.

V současné době je poněkud obtížně snažit se definovat, vyvodit či navrhnout možné změny české právní úpravy, tj. v okamžiku, kdy je stávají právní úprava tzv. v plenkách svého působení. Zejména praxe v budoucích letech totiž ukáže, jaká rizika aktuální právní úprava skrývá a jaké úpravy či změny by si žádala. V tuto chvíli tedy nezbyvá, než případná rizika a jejich odstranění či řešení pouze předvídat či presumovat.

Z česko-francouzského porovnání vyplývá, že **česká a francouzská právní úprava práva stavby nevykazují zcela zásadní odlišnosti**. I u rozdílů, které by na první pohled mohly být posouzeny jako výraznější (nestanovení minimální doby trvání práva stavby, určení povinnosti postavit aj.), lze po důkladné analýze dospět k závěru, že není důvodu, proč by měly vyvolat výrazně rozdílnou aplikační praxi. Proto nabývám dojmu, že **je-li právo stavby užíváno ve Francii poměrně často, nemělo by ani v českém prostředí používání tohoto institutu podle současné úpravy nic bránit**. Přestože česká právní úprava vychází zejména z úpravy z roku 1947 (která však s ohledem na krátkou dobu účinnosti nemohla přesvědčivě prokázat svoji kvalitu), komparace napovídá, že aktuální zákonná ustanovení by měla užití institutu v praxi dobře posloužit. Některé nejasnosti, otázky či dílčí problémy budou zajisté postupně dotvářeny výkladem a praxí, včetně soudní, ale úprava obsažená v OZ je podle mého názoru dobrá a nevyžaduje – alespoň prozatím – změny.

Ačkoli by s ohledem na vše v této práci uvedené zajisté bylo možné navrhnout některé konkrétní úpravy účinného znění OZ, např. (i) ve věci možnosti zřízení práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci či pořízením pro případ smrti, (ii) pojetí prodloužení práva stavby nad maximální dobu stanovenou zákonem jako zřízení nového práva stavby, (iii) úplata za právo stavby ve formě bezúplatného převodu vybudovaných staveb na vlastníka pozemku po uplynutí sjednané doby práva stavby či (iv) bližší specifikace odpovědnosti vlastníka za pozemek přenechaný k požívání stavebníkovi na základě uzavřené smlouvy o zřízení práva stavby, jsem toho názoru, že takové úpravy

nejdou nezbytné k tomu, aby institut práva stavby jako takový mohl bezproblémově v české právní praxi fungovat. Proto jsou nasnadě i odpovědi na druhou a třetí otázku položenou v úvodu této práce: **v současné době nevidím potřebu zasahovat do stávající české právní úpravy práva stavby, ani přijímat žádné konkrétní změny.** Jsem toho názoru, že přínosné může být spíše:

- (i) ponechání existující účinné právní úpravy beze změn; a současné
- (ii) systematické zkoumání a následná analýza působení institutu v praxi, a to jak ve smyslu užití (četnost, výtky odborné a praktické veřejnosti, apod.), tak ve smyslu dotváření stávající úpravy formou vlivu rozhodovací praxe českých soudů.

Stávající **česká právní úprava** institutu práva stavby podle mého názoru v aktuálně účinném znění **nepostrádá nic, co by ztěžovalo, či dokonce znemožňovalo jeho užití v praxi.** Prokáže-li se přesto v budoucnu, že některá ustanovení současné úpravy skutečně v praxi objektivně nefungují tak, jak by měla či jak zákonodárce zamýšlel, tj. reálná situace existujících právních vztahů upravujících skutečně zřízená práva stavby si bude vyžadovat úpravu zákona, pak teprve dle mého názoru nastane okamžik, kdy by k takové změně mělo dojít. Do té doby je třeba nechat působit současnou zákonnou úpravu.

6.5 Možné směry dalšího výzkumu

Jakkoli je disertační práce nejrozsáhlejší z běžných kvalifikačních prací, alespoň co do požadovaného rozsahu, zjišťuji, že ani tento rozsah není dostatečný pro to, aby dokázal pojmut zvolené téma v celé jeho komplexnosti. Minimálně na třech místech této práce (oddíl 2.1.7 – detailní rozbor právní úpravy superficiální zásady obsažené v aktuálně účinném českém OZ, oddíl 2.1.4 – středověké uplatnění zásady *superficies solo cedit* a oddíl 3.1.3 – institut Platzrechte) jsem poznamenala, že **pouze naznačený směr výzkumu by si žádal další prohloubení.**

Zde uvedené oddíly této práce by mohly poukazovat na to, že by se mělo jednat zejména o pátrání, řekněme, historické či v historických pramenech, sahajících do hluboké, nejen české, minulosti. Jistě, i to by byl bezpochyby zajímavý výzkum, kterému bych se ráda věnovala. Ale i další části této práce (např. oddíl 2.4.8 věnovaný švýcarské období českého práva stavby) naznačují, že **aktuálně účinná česká úprava může hledat inspiraci v současných zahraničních zdrojích poznání** a že si i tyto zdroje zaslouhují náležitou pozornost.

Upřímně však přiznávám, že bych svoji pozornost ráda zaměřila především na **detailní studium poměrně bohaté existující prvorepublikové literatury** (zejména autorů Kasandy, Svobody, Roučka a Sedláčka, ale i dalších), která se relativně podrobně věnovala analýze institutu práva stavby podle Zákona o stavebním právu a zkoumala je z mnoha úhlů pohledu. To však v objemu, který jsem – s ohledem na rozsah – nemohla dopodrobna zohlednit v této práci, který by však přesto měl být podle mého názoru zkoumán, a to zejména proto, že by mohl **pomoci otevřít nové pohledy na současné právo stavby, velmi pravděpodobně by mohl pomoci rozkrýt dosud neobjevená tajemství tohoto institutu a napomoci tak jeho užití v právní praxi.**

Nejinak je tomu zajisté i **ve vztahu institutu práva stavby a veřejného práva.** Tohoto vztahu jsem se ve své práci, poctivě přiznávám, pouze okrajově dotkla, přestože by si právo stavby tento směr výzkumu zajisté žádalo. Netřeba asi připomínat, že by bylo vhodné podrobněji se zabývat nejen samotnou realizací stavby z pohledu správního, či stavebního práva, bližší možnosti uplatnění by měly být zkoumány z pohledu procesněprávních předpisů (vymáhání závazků na plnění, realizace zajištění, aj.) a předpisů insolvenčních, bezesporu by měla být zkoumána problematika vyvlastnění práva stavby, k němuž v českém právním prostředí v minulosti skutečně došlo a existují tedy reálné dokumenty v archivu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního v Praze, a konečně, nebo možná spíše na prvním místě, alespoň pokud jde o oblast veřejného práva, by si detailní zkoumání zasloužilo propojení soukromoprávního institutu práva stavby s veřejnoprávním knihovním či (dnes lépe) **katastrálním právem.** Jeho úprava v katastrálním zákoně, resp. katastrální vyhlášce je relativně kusá a – jak ukázala i tato práce – v některých směrech by bylo třeba úpravu, pokud nikoli doslova upřesnit, pak alespoň podrobně analyzovat.

Tolik alespoň ve stručnosti nástin možných dalších směrů výzkumu v oblasti institutu práva stavby. Materiálů a podkladů existuje relativně velké množství, jehož zpracování by svým rozsahem vydalo zajisté nejméně na dvě další disertační práce (např. v členění na historický a současný pohled).

6.6 Dovětek

Závěrem si dovoluji uvést, že jsem toho názoru, že cíle vytčené v úvodu práce, byly v podstatě splněny, a na otázky, které jsem si položila v úvodu, poskytuje tato práce spolehlivé odpovědi. Přesto jsem si plně vědoma skutečnosti, že některým aspektům zkoumaného institutu by bývalo bylo asi možné věnovat více pozornosti, dle mého posouzení však již na úkor přijatelného rozsahu práce. Fakt, že se mi

problematiku práva stavby v této práci nepodařilo zcela vyčerpat, pro mě představuje velkou výzvu do budoucna. Příčinu, pomínu-li meze svých vlastních schopností a rozsah této práce, vidím zejména v tom, že právo stavby jako institut vracející se do českého právního řádu po dlouhých více než padesáti letech (v nichž zpočátku existovalo s četnými omezeními, aby poté neexistovalo vůbec), neposkytuje k dnešnímu dni osobě věnující se jeho analýze mnoho impulsů a podkladů z praktického života, mimo jiné soudního. Proto – a tak tomu bylo i v této práci – je často třeba vycházet pouze z teorie, důsledky a dopady účinné právní úpravy dovozovat a k některým závěrům dospět spíše instinktivně než vědeckým zkoumáním dostupných pramenů. Takový způsob právního bádání však podle mého názoru má nepochybně své kouzlo a zdá se mi být zajímavým, neboť bystří pozornost a nutí zamýšlet se nad věcmi z poněkud odlišného úhlu, než by člověk činil v případě „přehršle“ pramenů. A bezpochyby to byl způsob výzkumu, který mě zaujal nejvíce.

Na rozdíl od některých jiných autorů tak nesdílím názor, že zásadní problém současné právní úpravy institutu práva stavby spočívá v omezeném množství zákonných ustanovení, resp. v nikoli komplexním a naprosto jednoznačném zákonném řešení všech situací⁷⁶¹. Takovým legislativním přístupem bychom se zcela odchýlili nejen od tradice abstraktnosti právních norem, které ze své povahy nemohou být schopné postihnout veškeré možné i nemožné budoucí situace, ale i od typické kontinentální soudní činnosti spočívající v hledání práva a jeho dotváření. Nehledě k tomu, že v takových případech je samozřejmě možné uchýlit se k zahraniční praxi a pokusit se její závěry aplikovat na české prostředí; i o to jsem se ve své práci snažila.

Aktuální velmi flexibilní právní úprava práva stavby nabízí vlastníkům nemovitostí široký prostor pro dohodu o jejich využití, aniž by museli pozbyt své vlastnické oprávnění. Seznámení se s možnostmi institutu práva stavby je prvořadým předpokladem k jeho uplatnění v reálném životě společnosti. Pokud se institut zabydlí a rozšíří, bude v reálném právním i stavebním životě užíván, bude pro budoucí studenty práv či právní vědce představovat mnohem komplexnější a ucelenější materii, kterou bude stát za to se důkladně a dopodrobna zabývat. Pevně doufám, že k tomu moje práce přispěla či přispěje alespoň malým dílem.

⁷⁶¹ Někteří autoři omezené množství zákonných ustanovení nazývají (sice nikoli výslovně, ale z textu to vyplývá) až „rudimentálním“, což mi připadá zcela nadnesené a neadekvátní (viz ZIMA Petr, opus cit. sub 140, str. 19)

Seznam obrázků

- Obrázek č. 1 (str. 51)** – *Rozdělení předmětu vlastnického práva dle Québeckého OZ (zdroj: vlastní autorky)*
- Obrázek č. 2 (str. 177)** – *Schéma situace, ve které je možné zřídit právo stavby z důvodu lepšího využití stavby (zdroj: vlastní autorky s využitím internetového portálu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního www.cuzk.cz)*

Seznam použitých zkratek

ABGB	<i>Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie</i> (ABGB, česky Všeobecný zákoník občanský všech německých dědičných zemí rakouské monarchie; rakouský občanský zákoník; ve smyslu užití na území dnešním Rakouské spolkové republiky)
Angl. / angl.	anglicky
BGB	<i>Bürgerliches Gesetzbuch</i> (Občanský zákoník Spolkové republiky Německo)
Brazilský OZ	<i>Código civil Brasileiro</i> (Občanský zákoník Brazilské federativní republiky, port. <i>República Federativa do Brasil</i>)
CC	<i>Code civil des Français</i> (Občanský zákoník Francouzů; občanský zákoník Francouzské republiky; fr.)
CCH	<i>Code de la construction et de l'habitation</i> (Stavební a bytový zákoník; fr.)
CGPPP	<i>Code général de la propriété des personnes publiques</i> (Obecný zákoník o majetku veřejných osob; fr.)
CGCT	<i>Code général des Collectivités Territoriales</i> (Obecný zákoník územních jednotek; fr.)
Fr. / fr.	francouzsky
Hol. / hol.	holandsky
It. / it.	italsky
Italský OZ	<i>Codice civile</i> (Občanský zákoník Italské republiky)
KSČ	Komunistická strana Československa
Lat. (lat.)	latinsky
Litevský OZ	zákon č. VIII-1864 ze dne 18. 7. 2000, občanský zákoník Litevské republiky (lit. <i>Lietuvos Respublika</i>)
Návrh OZ	Návrh nepřijatého občanského zákoníku pro ČSR (subkomitét Ministerstva spravedlnosti), 1937
Něm. / něm.	německy
Nizozemský OZ	<i>Burgerlijk Wetboek</i> (Občanský zákoník Nizozemského království)

OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
OZ 1950	zákon č. 141/1949 Sb., občanský zákoník (tzv. střední)
OZ 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OZO	Obecný zákoník občanský (ABGB ve znění platném na území Československa v letech 1918 – 1950)
PF UK	Právnická fakulta Univerzity Karlovy
Port. / port.	portugalsky
Québecký OZ	<i>Code civil du Québec</i> (Občanský zákoník kanadské provincie Québec)
Rum. / rum.	rumunsky
Rumunský OZ	<i>Cod civil</i> , zákon č. 287 (Občanský zákoník Rumunské republiky, rum. <i>România</i>)
ř. z.	říšský zákoník (zákoník rakouské říše)
Řec. / řec.	řecky
Sb.	Sbírka zákonů České republiky
Sb. z. a n.	Sbírka zákonů a nařízení státu československého
Stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
ÚS ČR	Ústavní soud České republiky
Zákon 64-1247	zákon č. 64-1247 z 16. prosince 1964 (francouzský právní předpis)
Zákon o oceňování	zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
Zákon o stavebním právu	zákon č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu
Zákon o právu stavby	zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby

Není-li uvedeno jinak, jsou platné a účinné právní předpisy citovány ve znění ke dni 30. září 2015, zrušené právní předpisy pak ve svém posledním platném znění.

Všechny výše uvedené zkratky jsou definovány při prvním uvedení daného právního předpisu v textu práce.

Seznam použitých pramenů

Právní předpisy a jejich návrhy, důvodové zprávy

- Obecný zákoník občanský císařství Rakouského, nákladem knihkupectví Mikuláše a Knappa v Karlíně, druhé, změněné vydání, nedatováno (po roce 1874, signatura knihovny PF UK A33002)
- Zákon č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu
- Nařízení č. 114/1912 ř. z., ministra práv v dohodě s ministrem veřejných prací, ministrem vnitra a ministrem financí ze dne 11. června 1912, aby byl proveden zákon o stavebním právu
- Poslanecká sněmovna N.S.R.Č. 1937, IV. volební období, 4. zasedání, 844. Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník, Praha: 1937, Státní tiskárna
- Sněmovní tisk č. 49 z roku 1946, návrh poslance Sajala a soudruhů na změnu zákona ze dne 29. dubna 1912, č. 86/1912 ř. z., o právu stavby, Poslanecká sněmovna ČR (on-line), z http://www.psp.cz/eknih/1946uns/tisky/t0049_01.htm a http://www.psp.cz/eknih/1946uns/tisky/t0049_02.htm
- Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby
- Zákon č. 141/1949 Sb., občanský zákoník (v původním znění i ve znění pozdějších předpisů)
- Nařízení ministra spravedlnosti č. 157/1950 Sb., ze dne 12. 12. 1950, kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku
- Zákon č. 49/1959 Sb., o jednotných zemědělských družstvech
- Zákon č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád)
- Nařízení vlády č. 47/1955 Sb., ze dne 10. 8. 1955, o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav pozemků
- Nařízení vlády č. 50/1955 Sb., ze dne 21. 9. 1955, o některých opatřeních k zajištění zemědělské výroby
- Výnos ministra spravedlnosti č. 16/1950 Věstníku min. spravedlnosti, kterým se upozorňuje na některé změny knihovního práva
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (v původním znění i ve znění pozdějších předpisů)

- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- Měnový a finanční zákoník (*Code monétaire et financier*; fr.)
- Občanský zákoník (*Code civil*; fr.)
- Obecný daňový zákoník (fr. *Code général des impôts*, fr.)
- Obecný zákoník o majetku veřejných osob (*Code général de la propriété des personnes publiques*; fr.)
- Obecný zákoník územních jednotek (*Code général des Collectivités Territoriales*; fr.)
- Stavební a bytový zákoník (*Code de la construction et de l'habitation*; fr.)
- Zákoník o urbanismu (fr. *Code de l'urbanisme*, fr.)
- Zákoník zemědělský a o námořním rybolovu (*Code rural et de la pêche maritime*, fr.)
- Zákon č. 64-1247 ze dne 16. prosince 1964 (*Loi n° 64-1247 de 16 décembre 1964 instituant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisation*; fr.)
- Zákon č. 2002-1094 ze dne 29. srpna 2002 (*Loi n° 2002-1094 du 29 août 2002 d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure*, fr.)
- Zákon č. 67-1253 ze dne 30. prosince 1967 o zaměření se na pozemky (fr. *Loi d'orientation foncière*, fr.)
- Předpis č. 2014-159 ze dne 20. února 2014 (*Ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire*; JORF n°0044 du 21 février 2014 page 3074, texte n° 11; fr.)
- Vyhláška č. 55-22 ze dne 4. ledna 1955 (*Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière*; fr.)
- Vyhláška č. 64-1323 ze dne 24. prosince 1964 (*Décret n°64-1323 du 1964 portant rapport pour l'application de la loi 64-1247 du 16 décembre 1964*; fr.)
- Vyhláška Ministerstva životního prostředí č. 78-621 ze dne 31. května 1978 (*Ministère de l'environnement et du Cadre de Vie, Décret no 78-621 de 31 mai 1978 portant codification des textes concernant la construction et l'habitation (première partie: Législative)*)

- Vyhláška Ministerstva životního prostředí č. 78-622 ze dne 31. května 1978 (*Ministère de l'environnement et du Cadre de Vie, Décret no 78-622 de 31 mai 1978 portant codification des textes concernant la construction et l'habitation (deuxième partie: Réglementaire)*)
- Italský *Codice civile*; dostupný z <http://www.altalex.com/documents/codici-altalex/2015/01/02/codice-civile>
- Občanský zákoník Litevské republiky přijatý litevským zákonodárným sborem (lit. *Lietuvos respublikos Seimas*) pod číslem VIII-1864 dne 18. 7. 2000 (dostupný z http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=245495)
- Nizozemský *Burgerlijk Wetboek*; dostupný z <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook01.htm>
- MALINVAUD Philippe, TIXIER Jean-Luc, DELVOLLÉ Pierre, *Bail réel immobilier et bail réel immobilier administratif*, Offre de loi du Club des juristes (Association déclarée, 4, rue de la Planche, 75007 Paris), Commission Immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales, Septembre 2013
- *Důvodová zpráva k občanskému zákoníku*, konsolidovaná verze (dostupná z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-OZ-konsolidovana-verze.pdf>)
- *Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníka 1937* (dostupná z www.psp.cz)
- *Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona č. 88/1947 Sb.*

Monografické, komentářové, učebnicové a slovníkové zdroje

- ADÁMKOVÁ Petra, *Stavba a občanský zákoník*, 1. vydání, Praha: Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků, Informační centrum, 2013, ISBN 978-80-8743-843-5, 86 s.
- ADAMOVÁ Karolina, *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě, Stručný nástin*, Praha: C. H. Beck, 2001, ISBN 80-7179-283-7, 136 s.
- BALÍK Stanislav, *Rukojeť k dějinám římského práva a jeho institucí*, 1. vydání, Dobrá Voda: Čeněk, 2002, 127 s. ISBN 80-86473-18-x
- BARTOŠEK Milan, *Encyklopedie římského práva*, 1. vydání, Praha: Panorama, 1981, 507 s.
- BARTOŠEK Milan, *Encyklopedie římského práva*, 2. přepracované vydání, v nakladatelství Academia 1. vydání, Praha: Academia [Praha], 1994, 471 s., [16] s. fotogr. ISBN 80-200-0243-x

- BAUDOIN Jean-Louis., RENAUD Yvon, *Code civil du Québec annoté*, Tome 1 (Knihy 1 až 4; články 1 až 1370), 6. vydání, resp. 16. vydání, vydavatelství Wilson & Lafleur Limitée, 40, rue Notre Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1B9, 2003, resp. 2013, ISBN 2-89127-588-8, resp. 978-2-89689-131-3, str. 1339 – 1348 a 1392 – 1428, resp. 1291 a 1390 – 1399
- BERAN Karel, *Právní osoby veřejného práva: veřejnoprávní subjektivita, veřejnoprávní korporace, veřejný ústav, právní povaha univerzity, právní povaha církvi*, Praha: Linde, 2006, 191 s., ISBN 80-7201-598-2 str. 81
- BEZOUŠKA Petr, PIECHOWICZOVÁ Lucie, *Nový občanský zákoník, Nejdůležitější změny*, Olomouc: Nakladatelství ANAG, 2013, ISBN 978-80-7263-819-2
- BOBEK Michal, MOLEK Pavel, ŠIMÍČEK Vojtěch (eds.), *Komunistické právo v Československu, Kapitoly z dějin bezpráví*; Masarykova univerzita, 2009 (dostupné i z www.komunistickepravo.cz)
- BOHUSLAV Josef V., HARTMANN Antonín, *Sbírka příkladů knihovnických žádostí a usnesení s povšechnými předpisy knihovního práva o veřejných knihách a jejich vedení*, 8. doplněné vydání, Praha: Právnícké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1932
- BOHUSLAV Josef, HARTMANN Antonín, *Sbírka příkladů knihovnických žádostí a usnesení*, 9. vydání, Praha: Právnícké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1941
- BORCAN Daniela, CIURUC Manuela, *Nouveau Code civil roumain, Traduction Commentée* (Noul Cod Civil; Traduction de la loi roumaine n° 287 du 17 juillet 2009 portant Code civil, telle que modifiée par la loi n° 71 du 3 juin 2011 de mise en application); coordination et révision par Marie-Eugénie Laporte-Legeais et Michel Moreau, Juriscope, Paris, 2013, ISBN 978-2-913-55609-4, Édition Dalloz, Paris, 2013, ISBN 978-2-247-12681-1
- BRADÁČ Albert, FIALA Josef a kol., *Věcná břemena od A do Z*, 2. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha, a. s. – Právnícké a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2001, ISBN 80-7201-277-4
- BRÁF Albín, *Spisy dr. Albína Bráfa, díl první, Nástin přednášek universitních, svazek I., Národohospodářská teorie*, Praha, 1913

- CARBONNIER Jean, *Droit civil, Tome Second, Les Biens et les Obligations*, Quatrième édition, Paris: Presses Universitaires de France, 108, Boulevard Saint-Germain, 1964
- CORNU Gérard, *Vocabulaire juridique, Association Henri Capitant, 8. édition corrigée*, Paříž: Quadrige, Presses Universitaires de France, 2009, ISBN 978-2-13055986-3
- ČERNÁ Leona, KULHAJOVÁ Blanka, *Le Français juridique*, Praha: Leges, 2009, 208 s., ISBN 978-80-87212-12-7
- DOSTALÍK Petr, *Texty ke studiu římského práva soukromého*, Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, 175 s., ISBN 978-80-7380-150-2
- DROBNÍK Jaroslav, *Základy pozemkového práva*, 2. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2007, ISBN 80-903409-6-2
- DROBNÍK Jaroslav, *Základy pozemkového práva*, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2010, ISBN 978-80-904209-8-4
- DVOŘÁK Jan, SRBOVÁ Alena, *Komentář k ustanovením § 1240 až 1256 OZ – Právo stavby*, in: ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan, FIALA Josef a kol., *Občanský zákoník, Komentář, Svazek III.*, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1328, ISBN 978-80-7478-546-7
- DVOŘÁK Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ Michaela a kol., *Občanské právo hmotné, Svazek I., Díl první: Obecná část*, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, 432 s., ISBN 978-80-7478-326-5
- DVOŘÁK Jan, ZOULÍK František, *Superficies solo cedit a právo stavby (část 8.5)*, in: DVOŘÁK Jan, MALÝ Karel et al., *200 let Všeobecného občanského zákoníku; monografie v rámci výzkumného záměru MSM0021620804 „Kvantitativní a kvalitativní proměny právního řádu na počátku 3. tisíciletí – kořeny, východiska a perspektivy“ řešitele prof. JUDr. PhDr. mult. Michala Tomáška, DrSc.*, Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011, ISBN 978-80-7357-753-7
- ELIÁŠ Karel a kol., *Občanské právo pro každého, Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, ISBN 978-80-7478-013-4
- FABER Wolfgang, LURGER Brigitta (eds.), *National Reports on the Transfer of Movables in Europe, Volume I: Austria, Estonia, Italy, Slovenia*, Mnichov: Selier,

- European Law Publishers, GmbH, 2008, ISBN 978-3-86653-073-7 (výňatky dostupné z books.google.cz)
- FÁBRY Valér, DROBNÍK Jaroslav, *Vlastnictví a užívání půdy a pozemková správa*, Praha: Academia, 1983, 470 s.
 - GRINEVALD Paul-Marie, *Le Cadastre, Guide des sources*, Comité pour l'histoire économique et financière de la France, Ministère de l'Economie, des Finance et de l'Industrie, 3^e édition revue et augmentée, janvier 2007 (dostupný z http://www.comite-histoire.minefi.gouv.fr/fiscalite/cadastre/le-cadastre.-introduction/downloadFile/attachedFile/Guide_du_cadastre_3e_ed_2007.pdf?nocache=1278411834.09)
 - HAIS Karel, HODEK Břetislav, *Velký anglicko-český slovník, III. díl, N – S*, Praha: Academia, nakladatelství ČSAV, 1992, ISBN 80-200-00674
 - HARTMANN Antonín, *Obecný knihovní zákon z 25.7.187, č. 95 ř. z., a jiné předpisy knihovního práva a katastrální zákon*, Praha: Československý Kompas, 1934
 - HEYROVSKÝ Leopold, *Dějiny a systém soukromého práva římského*, nakladatelství Otto, spol. s r.o., Knihkupectví University Karlovy, 1921
 - HEYROVSKÝ Leopold, *Instituce římského práva*, Praha: J. Otto, 1888, VII, 491 s.
 - HERZER Jan, IBL Čeněk, *Slovník francouzsko-český, Oddělení II., H – Z*, nakladatelství J. Otty v Praze, 1896
 - HOFFMANN František, *Středověké město v Čechách a na Moravě*, Praha: Nakladatelství Lidové noviny, 2009, ISBN 978-80-7106-543-2
 - HURDÍK Jan, LAVICKÝ Petr, *Systém zásad soukromého práva*, Brno: Masarykova univerzita, 2010, 197 s., ISBN 978-80-210-5063-1
 - CHRISTIANI KOLDIN Pavel, *Codex Juris Bohemici*, Prague: Apud Fr. Temptsky Bibliopolam, 1876 (JIREČEK Josef, *Codex Juris Bohemici, Městské právo království českého Pavla Kristiána z Koldína*, Praha, 1879)
 - CHROMÁ Marta, *Anglicko-český právní slovník (English Czech Law Dictionary)*, dotisk 2., upraveného vydání, Voznice: Nakladatelství LEDA, spol. s r.o., 2004, ISBN 80-85927-25-X
 - JEHLIČKA Oldřich, ŠVESTKA Jiří, ŠKÁROVÁ Marta a kol., *Občanský zákoník, komentář*, 9. vydání, Praha: C. H. Beck, 2004, 1440 s., ISBN 80-7179-881-9

- KÁBRT Jan, KUCHARSKÝ Pavel, SCHAMS Rudolf et al., *Latinsko-český slovník*, dotisk 1. vydání, Voznice: Nakladatelství LEDA, spol. s r.o., 2003, ISBN 80-85927-82-9
- KADLECOVÁ M., SCHELLE K. et al., *Vývoj českého soukromého práva*, Praha: Eurolex Bohemia s.r.o., 2004, ISBN 80-86432-83-1
- KASANDA Vojtěch, *Právo ke stavbě dle zákona ze dne 26. dubna 1912 č. 86 ř. z. v pořádku systematickém*, Praha: nákladem vlastním, 1914, 92 s. (pozn. rozšířený zvláštní otisk z časopisu Právník, LII)
- KINCL Jaromír, *Gaius: Učebnice římského práva ve čtyřech knihách*, Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007, ISBN 978-80-7380-054-3
- KINCL Jaromír, URFUS Valentin, SKŘEJPEK Michal, *Římské právo*, Praha: C. H. Beck, 1995, ISBN 980-7179-031-1
- KINDL Tomáš, *Komentář k ustanovením § 503 až 513 OZ – Součást věci a příslušenství věci*, in: ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan, FIALA Josef a kol., *Občanský zákoník, Komentář, Svazek I.*, Wolters Kluwer, a.s., Praha, 2014, ISBN 978-7478-370-8
- KINDL Vladimír (red.), *Prof. Dr. Antonín Randa, Zakladatelská osobnost pražské civilistiky*, Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, v nakladatelství Vodnář, 2009, ISBN 978-80-87146-17-0
- KLETEČKA Andreas, *Sousedské právo a právo stavby podle návrhu občanského zákoníku – analýza na základě rakouských zkušeností*, in: ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan, TICHÝ Luboš (eds.), *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 22. února a 14. března 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*, Beroun: Eva Rozkotová – IFEC 2008, str. 250 – 261, ISBN 978-80-904209-0-8
- KNAPP Viktor (red.), *Učebnice občanského a rodinného práva, Svazek I., Obecná část – Práva věcná*, Praha: Orbis, 1955
- KNAPP Viktor, PLANK Karol, *Učebnice československého občanského práva, svazek II.*, Praha 1965
- KNAPPOVÁ Marta, ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan et al., *Občanské právo hmotné, Díl první: Obecná část, Díl druhý: Věcná práva*, 4. aktualizované a doplněné vydání, Praha: ASPI Publishing, 2005, ISBN 80-7357-128-5
- Kolektiv autorů Právnické fakulty UK: *Dějiny evropského kontinentálního práva*, Praha: Nakladatelství Linde a.s., 2004, ISBN 80-7201-490-0

- KRČMÁŘ Jan, *Právo občanské II., Práva věcná*, 3. doplněné vydání, Praha: nákladem Knihovny Sborníku věd právních a státních, 1946, 403 s.
- KUKLÍK Jan, *Poodhalené tváře anglického práva*, Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2013, ISBN 978-80-7380-441-1
- KUKLÍK Jan a kol., *Vývoj československého práva 1945-1989*, Praha: Linde Praha, akciová společnost, Opletalova 35, 115 51 Praha 1, 2009, ISBN 978-80-7200-741-6
- KUKLÍK Jan, SKŘEJPKOVÁ Petra, *Kořeny a inspirace velkých kodifikací; příspěvek k aplikaci „Principů“ E. F. Smidaka*, Praha: Havlíček Brain Team, 2008, edice Nadace Avenir, ISBN 978-80-87109-07-6
- LARIŠOVÁ Markéta, *Francouzsko-český, česko-francouzský právníký slovník*, Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7380-111-3
- LAZAR J., *K vlastnickému režimu zastavaného pozemku a právu stavby*, in: DVOŘÁK Jan, KINDL Vladimír (eds.), *Pocita Martě Knappové k 80. narozeninám*, 1. vydání, Praha: ASPI Publishing, 2005, 472 s., ISBN 80-7357-133-1, str. 145 a násl.
- LAZAR Ján a kol., *Občianske právo hmotné, Všeobecná časť, Rodinné právo, Vecne prava, Dedičské právo*, 1. zväzok, prvé vydanie, Bratislava: Vydavateľstvo IURIS LIBRI, spol. s r.o., 2014, ISBN 978-80-89635-08-5
- LE GOFF Jacques (eds.), *Středověký člověk a jeho svět*, 2. vydání (překlad z italského originálu *L'uomo medievale* vydaného nakladatelstvím Giuseppe Laterza & Figli Spa, Roma – Bari, 1996), Praha: Nakladatelství Vyšehrad spol. s r.o., 2003, ISBN 80-7021-682-4
- LENDEROVÁ Milena, JIRÁNEK Tomáš, MACKOVÁ Marie, *Z dějin české každodennosti, Život v 19. století*, vydání 1., Praha: Univerzita Karlova v Praze, Nakladatelství Karolinum, 2009, 3. dotisk, 2013, ISBN 978-80-246-1684-4
- LIBERATI Anna Maria, BOURBON Fabio, *Starověký Řím*, 3. vydání, Čestlice: Rebo Productions CZ spol. s r.o., 2006 (překlad N. Benešové z italského originálu *Roma antica*, vydavatelství White Star S.p.A., Vercelli, Itálie, 1996), ISBN 80-7234-631-8
- MACKENZIE Judith-Anne, PHILLIPS Mary, *Textbook on Land Law*, 14th edition, Oxford University Press, Oxford: Great Clarendon Street, OX 2 6DP, 2012, ISBN 978-0-19-969927-8

- MALÝ Bedřich, SKÁLA Milan, *Komentář k ustanovení § 1247 OZ*, in: ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan, FIALA Josef a kol., *Občanský zákoník, Komentář, Svazek III.*, Wolters Kluwer, a.s., Praha, 2014, ISBN 978-80-7478-546-7, str. 696 – 702
- MALÝ Karel a kol., *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*, 3. přepracované vydání, Praha: Linde Praha, a. s. – Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2003, dotisk 2005, 673 s. ISBN 80-7201-433-1
- MATOUŠOVÁ Miroslava, MATES Pavel, *Právní předpisy České republiky, 9. 5. 1945 - 31. 12. 1997: věcný a chronologický přehled všech platných právních předpisů vyhlášených ve sbírce zákonů*, Praha: Nakladatelství Linde a.s., 1998, 780 s., ISBN 80-7201-090-5
- MELZER Filip, *Nauka o typových pojmech na příkladu pojmu stavby ve smyslu občanskoprávním*, in: WINTEROVÁ Alena, DVOŘÁK Jan (eds.), *Pocita Sentě Radvanové k 80. narozeninám*, Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009, 632 s., ISBN 978-80-7357-432-1, str. 319 – 333
- MERELL Jan, *Malý bohovědný slovník*, 1. vydání, edice Spisy Římskokatolické cyrilometodějské bohoslovecké fakulty v Praze – Litoměřicích, Praha: Ústřední církevní nakladatelství, 1963, 597 s.
- MIKEŠ Jiří, *Právo stavby*, in: ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan, TICHÝ Luboš (eds.), *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva konaných 22. února a 14. března 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*, Beroun: Eva Rozkotová – IFEC 2008, ISBN 978-80-904209-0-8
- NOVÁK Karel, *Sbírka vzorců soukromoprávních smluv a prohlášení*, 4. přepracované a doplněné vydání, Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství, 1931, 448 s.
- NOŽIČKA Josef, SÝKORA Václav, *Stavební právo podle zákona č. 86 říš. zák. z r. 1912 a stavební zákony vyvlastňovací*, Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1937, 299 s.
- PAVLÍČEK Václav a kol., *Ústavní právo a státověda, II. díl, Ústavní právo České republiky, část 2.*, Praha: Linde Praha, a. s. – Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2004, ISBN 80-7201-472-2
- PEKÁREK Milan a kol., *Pozemkové právo*, Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2010, 331 s., ISBN 978-80-7380-253-0

- QUITT Zdeněk, KUCHARSKÝ Pavel, *Česko-latinský slovník starověké a současné latiny, Lexicon bohemo-latinum voces antiquae et recentioris Latinitatis continens*, Praha: Státní pedagogické nakladatelství, 1992, ISBN 80-04-16903-1
- RANDA Antonín: I. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*, a II. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, editor Jiří Spáčil, Praha: ASPI, 2008 (Reprint původních vydání včetně titulní str., v Praze: J. Otto, 1890 a Česká akademie pro vědu, slovesnost a umění, 1923), ISBN 978-80-7557-389-8
- *Regiam Maiestatem*, The Hagerman Collection of Books Relating to History and Political Sciences, bought with money placed by James J. Hagermann of Class of '61, in the hands of Professor Charles Kendall Adams, in the year of 1883; General Library, University of Michigan, dostupné z <https://books.google.cz>
- REID Kenneth, ZIMMERMANN Reinhard, et al., *A History of Private Law in Scotland, I. Introduction and Property*, Oxford University Press, Oxford: Great Clarendon Street, OX 2 6DP, 2000, ISBN 0-19-829941-9; výňatek dostupný z <https://books.google.co.uk>
- ROUČEK František, SEDLÁČEK Jaromír, *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*, nákladem Právnického knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, Praha, 1935 – 1937; reprint původního vydání, Praha: CODEX Bohemia, 1998, 1877 pp., ISBN 80-85963-64-7
- SAINT-ALARY Roger, SAINT-ALARY-HOUIN Corinne, *Droit de la Construction*, 9^e édition, Mémentos Dalloz, Série droit privé, Edition Dalloz, 2008, ISBN 978-2-247-08027-4
- SCHILLER Sophie, *Droit des biens*, 5^e édition, Paris: Editions Dalloz - Cours, 2011, 331 p., ISBN 978-2-247-10896-1
- SEJBAL Jiří, *Základy peněžního vývoje*, 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 1997, ISBN 80-210-1734-1
- SKŘEJPEK Michal, *Ius et religio, Právo a náboženství ve starověkém Římě*, Pelhřimov: Vydavatelství a tiskárna 999, 1999, ISBN 80-901064-8-X
- SKŘEJPEK Michal, *Prameny římského práva*, 2. vydání, Praha: LexisNexis CZ s.r.o., nakladatelství řady Orac, 2004, ISBN 80-86199-89-4
- SKŘEJPEK Michal, *Římské soukromé právo, Systém a instituce*, Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011, ISBN 978-80-7380-334-6

- SKŘEJPKOVÁ Petra a kol., *Antologie československé právní vědy v meziválečném období (1918 – 1938)*, Praha: Nakladatelství Linde a. s., 2009
- SOMMER Otakar, *Učebnice soukromého práva římského*, díl II., Právo majetkové, Praha 1946, reprint *Učebnice soukromého práva římského 1. a 2. díl*, Praha: Wolter Kluwer ČR, 2011, 612 s., ISBN 978-80-7357-616-5
- SOUČEK Josef, *Praktický průvodce pozemkovou knihou s úpravou knihovnických vložek a s příklady zápisů, luster a knihovnických výpisů*, Praha: Josef Souček, 1936, 357 s.
- SPÁČIL Jiří a kol., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474), Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2013 (1276 s), ISBN 978-80-7400-499-5
- SRBOVÁ Alena, *Vlastnictví pozemku a stavby v evropském kontextu*, přednáška přednesená na PF UK v Praze dne 31. 10. 2014 v rámci konference Právní stát a mechanismy jeho ochrany v Evropě – česká perspektiva; 2. panel: Soukromoprávní a procesní garance ochrany právního státu a EU (anglická verze příspěvku pod názvem „Ownership of land and structure in the European context“ aktuálně v tisku)
- STIEBER Miloslav, *Věcné právo: návrh subkomitétu pro revisi občanského zákoníka pro československou republiku*, Praha: Ministerstvo spravedlnosti, 2. vydání, 1924, 119 s.
- STIEBER Miloslav, *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě*, vydání druhé, Praha: nákladem vlastním, 1930
- SVOBODA Emil, *O reálném dělení domů v obvodu bývalého Pražského ghetta*, Praha: Fr. Borový, 1909
- SVOBODA Emil, *Věcná práva uživatelů*, Praha: Všehrd, 1919, 45 s.
- SCYBOZ Georges, GILLIÉRON Pierre-Robert, SCYBOZ Pierre, *Code civil suisse et Code des obligations Annotés*, Septième édition mise à jour, Éditions Payot Lausanne (2-601-03337-1), Helbig & Lichtenhan (3-7190-2320-6), 2004
- ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan, FIALA Josef a kol., *Občanský zákoník, Komentář, Svazek I.*, Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1736, 978-80-7478-370-8
- ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan, FIALA Josef a kol., *Občanský zákoník, Komentář, Svazek III.*, Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1328, ISBN 978-80-7478-546-7
- ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan, TICHÝ Luboš (eds.), *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 27. ledna 2006 a 12. května 2006*

- na Právnické fakultě Univerzity Karlovy. Praha: ASPI-Wolters Kluwer, 2006, 190 s., ISBN 80-7357-207-9
- TAUCHEN Jaromír, SALÁK Pavel, *Říšská sbírka zákonů, Moravská sbírka zákonů (1849-1918)* – virtuální knihovna, Elportál, Brno: Masarykova univerzita, ISSN 1802-128X, 2010, dostupná z <http://is.muni.cz/do/1499/el/estud/praf/ps09/dlibrary/web/rs.html>
 - TIXIER Jean-Luc, *Le bail à construction: De la théorie à la pratique*, 1^{ère} édition, Litec – JurisClasseur (LexisNexis), 2006, ISBN13: 978-2-7110-0391-4
 - TUREČEK Josef a kol., *Světové dějiny státu a práva ve Starověku*, Praha: Nakladatelství Orbis, 1963, 636 s.
 - URFUS Valentin, *Historické základy novodobého práva soukromého: římskoprávní dědictví a soukromé právo kontinentální Evropy*, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2001, ISBN 80-7179-504-6, 131 s.
 - VANČURA Josef, *Úvod do studia soukromého práva římského*, Praha: vlastním nákladem, 1923, 255 s.
 - WALD Arnoldo, *Code civil brésilien*, Édition bilingue Brésilien / Français, Instituto brasileiro de direito comparado, Société de législation comparée., 28, rue Saint-Guillaume, 75007 Paris, 2009, ISBN 978-2-908199-77-2
 - ZIMA Petr, *Právo stavby*, Praha: C. H. Beck, 2015, ISBN 978-80-7400-566-4
 - ZUKLÍNOVÁ Michaela, *Věcná práva v kostce*, Praha: Linde Praha, a.s., 2014, ISBN 978-80-7201-946-5

Časopisecké zdroje

- ACHOUR Gabriel, PELIKÁN Martin, *Právo stavby podle nového občanského zákoníku*, Bulletin advokacie, č. 12/2014, str. 37 – 43
- ASOCIACE LANOVÉ DOPRAVY, *Stručné shrnutí problematiky stavby na cizím pozemku ve světle nového občanského zákoníku (pro účely Asociace lanové dopravy)* – dostupné z www.aldr.cz
- BALÁK František, DES Zdeněk, SPÁČIL Jiří, *K pojmu „stavba“ z hlediska občanskoprávního v judikatuře posledních let*, Soudní rozhledy, č. 12, 1998
- BÁRTA Jan, *K právu stavby vzniklému podle předpisů platných před současným občanským zákoníkem*, Správní právo, ročník 36, č. 4, 2003, ISSN 0139-6005, str. 221 – 227

- BÁRTA Jan, *Pěkné nadělení (stavba jako předmět vlastnictví a jako předmět administrativněprávní úpravy)*, Právník, ročník 132, č. 10/11, 1993, ISSN 0231-6625, str. 859 – 871
- BÁRTA Jan: *Zase stavba, tentokrát v zákonu o půdě*, Právník, č. 5, 1994, ISSN 0231-6625, str. 469 – 471
- BAUDYŠ Petr, *Nemovitosti, kodifikace občanského práva a intabulační princip*, Právní rozhledy, ročník 5, č. 3, 1997, ISSN 1210-6410, str. 127 – 129
- BAUDYŠ Petr: *Věcná práva k věci cizí a spoluvlastnický podíl*, Ad Notam, 2004, č. 3, str. 68 – 70
- BAUDYŠ Petr: *Žaloby o nemovitostech*, Bulletin advokacie, 2004, č. 6, str. 25 – 28
- BEZOUŠKA Petr, *Pozemky – ozvěna privatizace a restituce*, Hospodářské noviny, 28. 4. 2004, dostupné z http://ihned.cz/c4-10041240-14290230-000000_d-pozemky-ozvena-privatizace-a-restituce
- BITTNER Ludwig, *Rakouský zákon o právu stavby*, Ad Notam, 1997, ročník 3, č. 4, ISSN 1211-0558, str. 80 – 85
- CZERNIN Jan, *Majetková práva obrocí, záduší a kostelů v minulosti a jejich transformace dnes*, Revue pro církevní právo, č. 6/1997, dostupné z <http://spcp.prf.cuni.cz/1-10/czernin.htm>
- DIRHAN Martin, *Právo stavby v dani z nabytí nemovitých věcí*, e.pravo, 97649., 2015, dostupné z <http://www.epravo.cz/top/clanky/pravo-stavby-v-dani-z-nabyti-nemovitych-veci-97649.html?mail>
- DUŠEK Petr, *Problém děleného právního režimu pozemku a stavby z pohledu hypotéčního financování v ČR*, Právní rozhledy, ročník 7, č. 1, 1999, ISSN 1210-6410, str. 24 – 27
- EFFENBERGER Karel, *O věcných právech na cizí věci (I. – 4. část)*, Právní rádce, ročník 3, č. 3, 1995, ISSN 1210-4817, str. 53; č. 4, 1995, ISSN 1210-4817, str. 54; č. 5, 1995, ISSN 1210-4817, str. 53; č. 6, 1995, ISSN 1210-4817, str. 53
- ELIÁŠ Karel, *Předkupní právo jako obligace I.*, Ad Notam, 2006, č. 1, 12. ročník, str. 3 – 7
- ELIÁŠ Karel, *Součást věci a příslušenství věci*, Ad Notam, 2007, č. 4, 13. ročník, 21. srpna 2007, str. 103 – 109
- ELIÁŠ Karel, *Právní povaha věcných práv k věci cizí*, Právník, ročník CL, 2011, č. 3, str. 209 – 218
- ELIÁŠ Karel, *Právo stavby*, Obchodněprávní revue, č. 10/2012, str. 273 – 278

- ELIÁŠ Karel, *Problematická ustanovení OZ a jejich výklad* (příspěvek přednesený v rámci XXI. Karlovarských právnických dnů v červnu roku 2013), Bulletin advokacie č. 11/2013, str. 27 – 32
- FIALA Petr, MAYER Jindřich, *Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit*, Ad Notam, 2012, č. 6, ISSN 1211-0558, str. 3 – 5
- FÍRTÍKOVÁ Dagmar, PROCHÁZKOVÁ Dagmar, *Právo stavby z daňového a účetního pohledu*, Účetnictví v praxi, 2014, č. 6, str. 13 – 16
- HORÁK Ondřej, *Tzv. dělené vlastnictví v 19. a 20. století (K proměněným chápání tradičního pojmu v domácí právní vědě)*, in: DÁVID Radovan, SEHNÁLEK David, VALDHANS Jiří (eds.), *Dny práva – 2010 – Days of Law*, 1. edition, Brno: Masaryk University, Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, řada teoretická, svazek 3782010, str. 1513 – 1523, dostupné z <http://www.law.muni.cz/content/cs/proceedings>
- CHALUPA Luboš, *Promlčení práva na odstranění neoprávněné stavby*, Právní rádce, ročník 1999, č. 5, dostupné z <http://www.akchalupa.cz/http://www.akchalupa.cz/k-odstraneni-tzv-opravnene-stavby-na-cizim-pozemku>
- CHALUPA Luboš, *K odstranění tzv. „neoprávněné“ stavby na cizím pozemku*, Právní rádce, ročník 2001, č. 7, dostupné z <http://www.akchalupa.cz/http://www.akchalupa.cz/k-odstraneni-tzv-opravnene-stavby-na-cizim-pozemku>
- JEHLIČKA Oldřich, ŠVESTKA Jiří, MIKEŠ Jiří, *K některým otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby*, Právní rozhledy 1997, č. 2, str. 604 a násl.
- JINDŘICH Miloslav, *Důsledky principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku*, Právní rozhledy, ročník 4, č. 11, 1996, ISSN 1210-6410, str. 508 – 511
- KASANDA Vojtěch, *Právo ke stavbě*, Právník LII, 1913, str. 743 a násl.
- KONDROVÁ Martina, *Odmítnutí dědictví, zřeknutí se dědictvého práva a vzdání se dědictví jako staronové instituty dědictvého práva po rekonstrukci*, Ad Notam, ročník 20, č. 1, 2014, ISSN 1211-0558, str. 5 – 11
- LAZAR Ján, *Absencia inštitútu práva stavby a aktuálna potreba jeho uzakonenia*, Justičná revue, časopis pre právnu prax, ISSN 1335-6461, ročník 58, 2006, č. 4, str. 619 – 625

- MALÝ Karel, MIKEŠ Jiří, *Právo stavby*, Ad notam, ročník 4, č. 6, 1998, ISSN 1211-0558, str. [125]-126
- MIKEŠ Jiří, *O fideikomisární substituci (výklad problematiky)*, Ad notam, ročník 11, č. 3, 2005, ISSN 1211-0558, str. 92 – 93
- ONDREJCHOVÁ V., *Problematika staveb postavených na cizím pozemku*, Informbulletin MH, 1995, č. 6
- PĚCHA František: *Několik informací o švýcarském knihovním právu*, Ad Notam, 2004, č. 3, str. 85 – 86
- PĚCHA František: *Princip materiální publicity v pozemkové knize a v dnešním katastru nemovitostí*, Ad Notam, 2006, č. 1, str. 11 – 12
- PETR Pavel, *Stará (ne)známá superficiální zásada*, Právní rozhledy, 2012, č. 10, str. 370 – 374
- PETR Pavel, *Právo stavby*, Právník, ročník 153, 2014, č. 10, ISSN 0231-6625, str. 891 – 898
- PICEK Radomír, PICKOVÁ Kateřina, *Ochrana dobré víry při nabyvání nemovitostí až na druhém místě? – dostupné z <http://www.epravo.cz/top/clanky/ochrana-dobre-viry-pri-nabyvani-nemovitosti-az-na-druhem-miste-76776.html>*
- POHLOVÁ Alena, *Vlastnictví pozemku a stavby*, Právní rádce, 30. 5. 2006, dostupné z http://pravniciradce.ihned.cz/c4-10078260-18556070-F00000_d-vlastnictvi-pozemku-a-stavby
- REDOUTEY P., *Les notaires demandent l'exclusivité sur le fichier immobilier*, Juris Prudentes 3 janvier 2010 (Motion solennelle votée de l'Assemblée de liaison des notaires de France) dostupný z www <http://www.jurisprudentes.net/Les-notaires-demandent-1.html>
- SEEMANOVÁ Jana, POKORNÁ Martina, *Sepisování veřejných listin jako hlavní činnost notáře (podle nového občanského zákoníku)*, Ad Notam, ročník 19, č. 4, 2013, ISSN 1211-0558, str. 3 – 7
- SICOT Pierre, *Régime juridique et fiscal du bail à construction (Loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 ART L. 251-1 à L. 251-9 et R. 251-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation)*, Toulon, Maison de l'Habitat, 5 rue Racine: L'ADIL communique (Agence Départementale d'Information sur le Logement, ze dne 4. 5. 2006
- SPÁČIL Jiří, *Držba a její ochrana v občanském zákoníku*, Právní praxe, ročník 43, 1995, č. 5, ISSN 1211-0825, str. 266 – 282

- SPÁČIL Jiří, *Stavby na cizím pozemku*, Soudní rozhledy, ročník 10, 2004, č. 4 ISSN 1211-4405, str. 125 – 129
- SVOBODA Emil, *Nové právo k povrchu*, in: SVOBODA Emil, *Výbor prací z práva občanského a z právní filosofie, K šedesátým narozeninám prof. Dr. E. Svobody*, Praha: Melantrich 1939, str. 57 – 70 (původně přednáška konaná v Právnické jednotě dne 30. 1. 1913, otištěno v Právniku, ročník 52, 1913, str. 113 – 131)
- ŠEŠINA Martin, *Pořízení pro případ smrti podle nového občanského zákoníku*, Ad Notam, ročník 18, č. 3, 2012, ISSN 1211-0558, str. 3 – 8
- ŠPOKOVÁ Eliška, *Právo stavby*, Ad notam, ročník 7, 2001, č. 3 ISSN 1211-0558, str. 56 – 57
- TÉGL Petr, *Aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí*, Právní rádce 2015, č. 2, ISSN 1210-4817, str. 32 – 37
- TÉGL Petr, MELZER Filip, *Superedifikáty a nový občanský zákoník*, Právní rozhledy, 2014, č. 4, str. 132 – 140
- TIXIER Jean-Luc, ROBINE Benjamine, *Zoom sur le bail à construction à l'envers*, Entretien avec Jean-Luc Tixier, Docteur en droit, Avocat Associé CMS Bureau Francis Lefebvre, Spécialiste en droit immobilier et droit public, Chargé d'enseignement à l'Université de Paris 1 Panthéon Sorbonne, Benjamin Robine, Expert Associé François ROBINE & Associés – ICH, Etudes foncières, n°143, janvier-février 2010, str. 38 – 40
- VADLEJCH Miroslav *Právo stavby*, Stavební fórum, 25. 6. 2001 (dostupný z <http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/741/pravo-stavby/>)
- VANDERPOORTER Alexander, *Les outils des collectivites pour valoriser leur domaine*, Le Courier des maires, č. 258-259, červen – červenec 2012 (N° 258-259; juin – juillet 2012), str. 43 – 46, dostupný z: http://www.seban-associes.avocat.fr/fichiers/pub_courrierdesmaires.pdf
- <http://www.comby-foncier.com>, *Evaluation d'un terrain sous bail à construction*, dostupné z <http://www.comby-foncier.com/evaluationsousbail.pdf>
- YIANNOPOULOS Athanassios Nicholas, *The Civil Codes of Louisiana*, Civil Law Commentaries, Volume 1, Issue 1, Winter 2008, A publication of the Eason-Weinman Center for Comparative Law; přetištěno se svolením autora z: Yiannopoulos A. N., *Civil Law System, Louisiana and Comparartive Law* (1999), dostupné z <http://civil-law.org/v01i01-Yiannopoulos.pdf> anebo

[http://www.law.tulane.edu/uploadedFiles/Institutes_and_Centers/Eason_Weinmann/v01i01-Yiannopoulos\(1\).pdf](http://www.law.tulane.edu/uploadedFiles/Institutes_and_Centers/Eason_Weinmann/v01i01-Yiannopoulos(1).pdf)

- ZIMA Petr, *Stručný úvod do práva stavby*, Právní rozhledy, ročník 13, č. 8, 2005, ISSN 1210-6410, str. 287 – 290
- ZIMA Petr, *Stavební právo čili právo stavby*, Ekonom 1993, ročník 37, č. 26 (19930624), ISSN 1210-0714, str. 73
- ZOULÍK František, *Návrh koncepce občanského zákoníku*, Právní praxe, XLIV, 1996, č. 5 – 6, str. 307 a násl.
- ZOULÍK František, *Průvodní zpráva k materiálu „Koncepce nového civilního kodexu“*, in Právní praxe č. 8–9, ročník 1996 (vol. XLIV), str. 582 – 604

Kvalifikační práce

- ADÁMEK Jiří, *Aspekty oceňování práva stavby – disertační práce* (vedoucí Ing. Lubomír Weigel, CSc.), Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013, dostupná z https://www.vutbr.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=72726
- DROSS William, *Le mécanisme de l'accession. Elements pour une théorie de la revendication en valeur*, Humanities and Social Sciences, Discipline Droit privé (školitel Gilles Goubeaux, professeur à l'Université de Nancy II.), Université Nancy II, 2000; dostupná z <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00457621/>
- DUCHOSLAV Petr, *Politický vývoj československé sociální demokracie v letech 1945 – 1948 (od obnovy strany k jejímu pohlcení KSČ)* – diplomová práce (vedoucí prof. PhDr. Robert Kvaček, CSc.), Universita Karlova v Praze, Filozofická fakulta, Ústav českých dějin, 2009, dostupná z <https://is.cuni.cz/webapps/zzp/download/120064187>
- FABRE Carine, *La vente du terrain au preneur en fin de bail à construction (aspects juridiques, administratifs et fiscaux)*, Mémoire pour le DESS Droit de l'urbanisme, de la construction et de l'aménagement (školitel Bernard Stemmer), Université de droit, d'économie et de sciences, d'Aix Marseille, Faculté de droit et de sciences politiques, d'Aix Marseille, 1997 – 1998, dostupná z <http://www.gridauh.fr/theses-et-memoires/theses-et-memoires-en-ligne/memoires-de-3eme-cycle/la-vente-du-terrain-au-preneur-en-fin-de-bail-a-construction-aspects-juridiques-administratifs-et-fiscaux-1998/>

- GABRIELOVÁ Andrea, *Superficies solo cedit* – diplomová práce (vedoucí prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.), Universita Karlova v Praze, Právnická fakulta, Katedra občanského práva, 2014, obhájená dne 25. 9. 2014
- KLIČKA Ondřej, *Právo stavby* – rigorózní práce (vedoucí doc. JUDr. Jiří Mikeš), Univerzita Karlova v Praze, RG 1466, č. 1632, duben 2008 (knihovna PF UK 001466)
- KRISTKOVÁ Alena, *Zásada superficies solo cedit v československém právu ve 20. století* – diplomová práce (vedoucí JUDr. Pavel Salák, Ph.D.), Masarykova univerzita v Brně, Právnická fakulta, Katedra dějin státu a práva, 2009/2010 (dostupná z http://is.muni.cz/th/170334/pravf_m/Diplomova_prace_zasada_superficies_solo_cedit_v_csl._pravu_ve_20._stoletu.pdf)
- RYDLOVÁ Nina, *Nemovitost jako předmět právních vztahů v českém a italském právu – komparace* – rigorózní práce (opponenti JUDr. Ludvík David, CSc. a JUDr. Markéta Selucká, Ph.D.), Masarykova univerzita v Brně, Právnická fakulta, Katedra občanského práva, 2009 (dostupná z http://is.muni.cz/th/81650/pravf_r/rigorozni_prace.pdf)
- SRBOVÁ Alena, *Vývoj právní úpravy vlastnického práva k nemovitostem v českých zemích v 19. a 20. století* – diplomová práce ze dne 10. prosince 2010 (vedoucí prof. JUDr. Jan Kuklík, DrSc., oponent doc. JUDr. Vladimír Kindl) Universita Karlova v Praze, Právnická fakulta, Katedra právních dějin, obhájená dne 26. 1. 2011
- ŠEJDL Jan, *Obecné nauky římskoprávních služebností* – disertační práce (školitel prof. JUDr. Michal Skřejpek, DrSc.), Univerzita Karlova, Právnická fakulta, Katedra právních dějin, září 2014, obhájená dne 29. 9. 2014
- VAŠKOVÁ Petra, *Právo stavby* – rigorózní práce (vedoucí doc. JUDr. Jiří Mikeš), Univerzita Karlova, RG 1184, č. 1441, duben 2007 (knihovna PF UK 001184)
- VŮJTĚCHOVÁ Hana, *Zásada „Superficies solo cedit“ v římském právu a naši právní realitě* – bakalářská práce (vedoucí JUDr. Renata Veselá, Ph.D.), Masarykova univerzita Brno, Právnická fakulta, Katedra dějin státu a práva, červen 2011 (dostupná z http://is.muni.cz/th/239003/pravf_b/Zasada_Superficies_solo_cedit_v_rimskem_pravu_a_nasi_pravni_realite.pdf)

- YVART Christophe, *Le concession immobilière*, Mémoire en vue de l'obtention du D. E. A. (školitel Françoise Auque), Université de Lille, Droit et Santé, Faculté des sciences juridique, politique et social, D. E. A de droit des contrats, 2000 – 2001, dostupná z http://eddoctorale74.univ-lille2.fr/fileadmin/master_recherche/T_1_chargement/memoires/affaires/yvartc01.pdf

Judikatorní zdroje

- Dvorský dekret ze dne 5. 3. 1787, č. 641 Sb. just. zák.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR, sp. zn. Rv I 1734/23 ze dne 19. 3. 1924 (Vážný 1924, svazek VI.a, str. 396)
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR, sp. zn. Rv I 1174/27 ze dne 10. 5. 1928 (Vážný 1928, svazek X.a, str. 695)
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR, sp. zn. RC 8034/28 ze dne 10. 5. 1928
- Nález Ústavního soudu ČSR, sp. zn. RC 913/30 ze dne 12. 10. 1932
- Rozsudek Vrchního soudu Praha, sp. zn. 11 Cmo 140/1996 ze dne 13. 8. 1996
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 3 Cdon 398/1996 ze dne 16. 12. 1998
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 871/2000 ze dne 21. 8. 2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 25 Cdo 565/1999 ze dne 17. 1. 2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 539/2001 ze dne 30. 9. 2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005 ze dne 28. 2. 2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2258/2007 ze dne 25. 6. 2007
- Cour de cassation: Cass. civ., 3^{ème} ze dne 15. května 1970, D. 1970, jur. P. 773
- Cour de cassation: Cass. 31 civ., ze dne 11. června 1986: Bull. civ. Ili n, 93
- Cour de cassation: Cass. civ., 3^{ème} ze dne 11. června 1986, Defr. 1987, art. 34016, note G. Vermelle (RDI 1987, p. 324, note J.-L. Bergel)
- Cour de cassation: Cass. civ. 1^{ère} ze dne 19. prosince 1995 (JCP N 1997, p. 95, note B. Stemmer)
- Cour de cassation: Cass, dv. 11-11-1861: DP 1862 p. 444
- Cour de cassation: Cass. Com., 2 – 6-1997 n° 95-13.038: RJF 11-97 n° 1064
- Cour de cassation: Cass. 31 civ., ze dne 17. 7. 1997: Sté Intercoop c/cne de Bâs Guilbume ~ Defrénois 1997 art, 56703 p. 1418 n' 152
- Cour de cassation: Cass. Civ. 3^{ème} ze dne 31. října 2012 (n° 11-16.304, Bull. 2012, III, n° 159)
- Cour de cassation: Cass. Civ. 3^{ème} ze dne 24 září 2014, n° 13-22.357

- CA Lyon, 20 novembre 1986, Revue des loyers, n° 673
- TGI Arras, 20 avr. 1988, Gaz. Pal. ze dne 4. února 1989, note J. Lachaud (JCP G 1989, II, 21269, note L. Cadiet)

Internetové zdroje

- <http://www.psp.cz>
- <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/uvodni-stranka.html>
- <http://www.legifrance.gouv.fr/>
- <http://www.thelatinlibrary.com>
- <http://www.justice.gouv.fr/organisation-de-la-justice-10031/lordre-judiciaire-10033/>

Další zdroje

- BRATKOVÁ Eva (zprac.), *Metody citování literatury a strukturování bibliografických záznamů podle mezinárodních norem ISO 690 a ISO 690-2: metodický materiál pro autory vysokoškolských kvalifikačních prací* [online]. Verze 2.0, aktualizovaná a rozšířená, Praha: Odborná komise pro otázky elektronického zpřístupňování vysokoškolských kvalifikačních prací, Asociace knihoven vysokých škol ČR, 2008-12-22 [2008-12-30], dostupné z <http://www.evskp.cz/SD/4c.pdf>
- *Informace GFŘ k uplatňování DPH u dodání a nájmu vybraných nemovitých věcí po 1. 1. 2014 ust. § 56 a 56a zákona o dani z přidané hodnoty*, Generální finanční ředitelství, Sekce metodiky a výkonu daní, č. j. 58463/13/7001-2100-101206, Praha 1, Lazarská 7, PSČ 117 22
- *Guide outil, Observatoire de l'Habitat, Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise, AT HLM PACA & Corse*, strana první, dostupné např. z http://www.agam.org/fileadmin/ressources/agam.org/etudes/HABITAT/observatoire_habitat/pdf/1.4_Bail_%C3%93_construction_novembre_2009.pdf

Shrnutí (česky)

Právo stavby v českém a francouzském právu

Právo stavby prošlo v českém právním prostředí složitým vývojem, v němž se zrcadlily politické, ekonomické a společenské jevy, které v zemi působily. Umožnily vznik tohoto právního institutu a jeho rozvoj a následně i jeho popření a zánik. To vedlo k dlouhodobému užívání nesystémových řešení a nahrazování práva stavby jinými instituty. Právo stavby jako věcné právo k věci cizí se do českého právního řádu vrátilo 1. lednem 2014 s účinností nového občanského zákoníku, a proto si jeho právní úprava zaslouží pozornost.

Právo stavby nikdy nebylo institutem výhradně českým. Právo stavby je upraveno v mnoha cizích právních řádech, v nichž došlo k jeho kontinuálnímu vývoji, neboť nebyly poznamenány diskontinuitou práva, jak tomu bylo v Čechách.

Ve své práci se věnuji právu stavby podle české a francouzské právní úpravy. Považuji za symbolické, že v roce, kdy české země institut práva stavby opustily, zavedla jej Francie do svého právního řádu jako novinku (1964). Francouzské *bail à construction* stavby se od té doby vyvíjí bez přerušení, a proto může dobře posloužit k porovnání s českou úpravou a k poukázání na rozdíly v jeho pojetí. Francouzská právní úprava nabízí k právu stavby řadu teorií a pramenů, naproti tomu česká realita je ovlivněna dlouhou neexistencí institutu, a proto lze očekávat, že v nejbližší budoucnosti vyvstane řada nevyjasněných otázek spojených se zkoumaným institutem. Francouzská úprava může být i inspirací k možnostem využití práva stavby v praxi. Další inspiraci lze hledat v jiných evropských zemích, v nichž institut existuje po dlouhou dobu.

Tato práce je členěna do úvodu, čtyř částí a závěru, v rámci jednotlivých částí pak je text členěn do kapitol a oddílů. V první části – úvodu práce jsem se zaměřila především na souvislost problematiky práva stavby s přijetím nového českého občanského zákoníku, na otázky spojené s aktuálním stavem poznání institutu v českém, evropském a světovém kontextu, systematickou a metodologickou částí této práce a formulaci cílů práce. Předmětem druhé části je vymezení pojmu a podstaty práva stavby a významná pozornost je věnována tzv. *superficiální zásadě* jakožto předpokladu pro existenci institutu práva stavby. V krátkosti jsem se vyjádřila k postavení práva stavby v právním řádu a institut byl posouzen z hlediska teoretického zařazení do předpisů soukromého a veřejného práva. V závěru kapitoly jsem se věnovala institutu práva stavby ve vybraných zemích světa. Současná právní úprava práva stavby vychází

z historických zkušeností a tkví na základech vzniklých v minulých obdobích, proto jsem ve třetí části věnovala pozornost základním historickým etapám jejího vývoje z pohledu obecného vývoje institutu a poté vývoje v českých zemích a ve Francii. Stěžejní část mé práce, čtvrtá část, se věnuje právu stavby z pohledu aktuální účinné české a francouzské právní úpravy (podle občanského zákoníku a Code de la construction et de l'habitation) včetně jejich vzájemného porovnání. V páté části jsem se zaměřila na porovnání práva stavby a příbuzných soukromoprávních institutů, na jejichž základě je možné realizovat výstavbu na cizím pozemku v Čechách a ve Francii. V závěrečné šesté části – závěru jsem se pokusila formulovat svůj názor na opodstatněnost institutu práva stavby, jeho výhody či nevýhody, a nabídnout možnosti jeho reálného použití v českém prostředí. Práce je zakončena autorčíným zhodnocením české právní úpravy de lege lata a úvahami de lege ferenda.

Tuto práci jsme zpracovávala s vizí tří základních cílů: prvním byl důkladný rozbor a porovnání existující české a francouzské právní úpravy institutu práva stavby a porovnání vzájemných podobností a rozdílů, které mohou přispět k užívání práva stavby v českém prostředí, do kterého se mohou promítnout vliv a inspirace francouzských zkušeností. Druhým cílem byl rozbor institutu práva stavby z hlediska občanskoprávní teorie ve smyslu nového věcného práva k věci cizí a konečně třetím cílem byla snaha nalézt odpovědi na tři otázky, které jsem si položila v úvodu své práce. Jsem toho názoru, že jsem stanovené cíle splnila. Ani to však neznamená, že práce na daném tématu je jednou provždy uzavřena, naopak, studium a příprava této práce neustále vyvolávala nové a nové otázky, na které je třeba hledat i nadále odpovědi.

Summary (English)

Superficial Right of Construction in Czech and French Law

Superficial Right of Construction has passed a very difficult development in the Czech legal environment which mirrored the political, economic and social phenomena operating in the country. They enabled the creation of this legal institution and its development and, consequently, his denial and termination. This situation led to a long-term use of non-system solutions and substitution of the Superficial Right of Construction by different legal institutes. Superficial Right of Construction as a right *in rem* to things of another re-entered the Czech law on January 1st, 2014, along with the new Civil Code, and therefore the relevant legislation deserves appropriate attention.

Superficial Right of Construction has never been an institute entirely Czech. Superficial Right of Construction or similar legal institution is regulated in many foreign jurisdictions in which there has been a continuous evolution because they were not marked discontinuity of law, as was the case in the Czech Republic.

In my thesis I deal with Superficial Right of Construction under Czech and French legislations. I think it is symbolic that in the year when the Czech lands left the juridical institute of the Superficial Right of Construction, France installed it in its legal system as a novelty (1964). Since, French *bail à construction* has developed without interruption, and therefore it may well serve to compare with Czech provisions and pointing out the differences in their approach. French legislation provides a variety of theories and sources of the Superficial Right of Construction, while the Czech reality is affected by the long absence of the institute. Therefore a number of unresolved issues related to the reviewed institute can be expected to arise in the near future. The French regulation can be an inspiration to potential practical using of the Superficial Right of Construction. Further inspiration can be found in other European countries where the institute has existed for a long time.

This thesis is divided into an introduction, four titles and a conclusion, within these parts the text is divided into chapters and sections. In the first title – the introduction, I focused mainly on the issue of the relationship of Superficial Right of Construction with the adoption of the new Czech Civil Code, on issues associated with the current state of institute's knowledge in the Czech, European and world context, on the system and methodology of this thesis and formation of its goals. The second title is defining the concept and substance of the Superficial Right of Construction and

significant attention is paid to the so-called "superficial principle" as a precondition for the existence of a legal institution of Superficial Right of Construction. I shortly commented the position of the Superficial Right of Construction in the legal system, and the institute was assessed in terms of theoretical inclusion in the regulations of private and public law. At the end of the chapter I focused on the legal provisions related to the Superficial Right of Construction in selected foreign countries. The current legal regulation of Superficial Right of Construction based on historical experience and lies on the foundations incurred in prior periods, so I'm – in the third title – devoted to the fundamental historical stages of its development from the perspective of the development of the institute in general and subsequently development in the Czech Republic and France. The fundamental part of my thesis, the fourth title, is devoted to the Superficial Right of Construction from the perspective of the current effective Czech and French legislation (under the Civil Code and the *Code de la construction et de l'habitation*), including their mutual comparison. In the fifth title, I focused on a comparison of Superficial Right of Construction and related private legal institutes, which enables the realization the construction on the land of another in Czech Republic and France. In the final, sixth chapter – the conclusion, I tried to formulate an opinion on the merits of the legal institution of Superficial Right of Construction, its advantages and disadvantages, and to offer the possibility of its real use in the Czech environment. The thesis concludes with the author's appreciation of Czech law *de lege lata* and *de lege ferenda*.

This thesis has been treated with the vision of the three main objectives: the first was a thorough analysis of the Czech and French legislation existing in the matter of Superficial Right of Construction and their mutual comparison as well as the identification of the similarities and differences that may contribute to the enjoyment of the Superficial Right of Construction in the Czech environment, taking into account the influence and inspiration of the French experience. The second objective was to analyse the institution of Superficial Right of Construction in terms of the theory of new substantive right *in rem* to the thing of another and finally the third objective was to find answers to three specific questions that I asked at the beginning of my thesis. I consider that I have fulfilled these objectives. But this does not even mean that the work on the examined topic is closed once and for all the time, on the contrary, the study and preparation of this thesis constantly provoked new questions, which need to continue to seek the answers.

Résumé (français)

Le bail à construction en droit tchèque et français

Dans l'environnement tchèque, le bail à construction a subi un développement judiciaire très difficile, en raison des phénomènes politiques, économiques et sociaux qui se reflètent dans le pays et qui restent sous-jacents. Ils ont ainsi permis la création de cette institution juridique et de son développement et, par voie de conséquence, sa négation et sa résiliation. Cette situation a conduit à une utilisation à long terme de solutions indépendantes de ce système et la substitution du bail à construction par d'autres instituts judiciaires. Le Bail à construction, comme un droit réel sur la chose d'autrui, a été introduit dans la loi tchèque depuis le 1^{er} janvier 2014, avec la vigueur du nouveau Code civil, et donc avec sa législation qui mérite une attention pertinente.

Le Bail à construction n'a jamais été une institution entièrement tchèque. Le Bail à construction ou une institution juridique similaire sont réglementés dans de nombreux pays étrangers où ils ont évolué en continu, car ces pays ne sont pas marqués par la discontinuité de droit, comme cela a été le cas en République tchèque.

Dans cette thèse, je traite du Bail à construction dans les législations tchèque et française. Je pense qu'il est symbolique de constater qu'à partir de l'année où les pays tchèques ont quitté cette institution juridique, la France l'a, elle, installée comme une nouveauté juridique (1964). Le Bail à construction français s'est développé depuis lors sans interruption, et donc il peut être utile de le comparer avec une transcription tchèque tout en soulignant les différences dans son approche. La législation française prévoit une variété de théories et de sources sur le Bail à construction, alors que la réalité tchèque est affectée par la longue absence de cette institution. C'est ainsi qu'il peut se produire un certain nombre de questions non résolues liées à cette institution dans un proche avenir. La réglementation française peut être une source d'inspiration pour des usages potentiels dans la pratique du bail à construction. D'autres sources d'inspiration complémentaires peuvent être trouvées dans les autres pays européens où l'institution a existé pendant une longue période.

Cette thèse est divisée en une introduction, quatre titres et une conclusion, avec pour chaque partie une division en chapitres et en sections. Dans le premier titre – l'introduction, je me suis concentrée principalement sur la question de la relation du bail à construction avec l'adoption du nouveau Code civil tchèque, sur les questions liées à l'état actuel des connaissances de l'institution dans le contexte tchèque, européen et

mondial, le système et la méthodologie de cette thèse et sur la formulation des objectifs de la thèse. Le sujet de deuxième titre est de définir le concept et la substance du Bail à construction en accordant une grande attention au soi-disant « principe superficiel » comme condition préalable à l'existence du Bail à construction en tant qu'institution juridique, avec des commentaires sur la position du Bail à construction dans le système juridique en bref et aussi lorsque l'institution avait été évaluée en termes d'inclusion théorique dans les règlements de droit privé et public. A la fin du titre je me suis concentrée sur des institutions analogiques au Bail à construction dans les pays sélectionnés. La réglementation actuelle du Bail à construction est fondée sur l'expérience historique et trouve ses origines dans les périodes précédentes. C'est ainsi que – dans le troisième titre – je me suis consacrée à décrire les étapes historiques fondamentales de son développement dans la perspective de l'institution en général et de son développement en République tchèque et en France. La partie fondamentale de mon travail, le quatrième titre, est consacrée au Bail à construction du point de vue de la législation tchèque et française en vigueur (en vertu du Code civil et du Code de la construction et de l'habitation), y compris leur comparaison. Dans le cinquième titre, je me suis concentrée sur une comparaison du Bail à construction avec les institutions juridique privés, sur la base desquelles il est possible de réaliser la construction sur le sol d'autrui en République tchèque et en France. Dans le sixième titre – la conclusion finale, j'ai essayé de formuler une opinion sur la justification du bail à construction, ses avantages et ses inconvénients, et d'offrir la possibilité de son utilisation réelle dans l'environnement tchèque. Cette thèse se termine par l'appréciation de son auteur sur la loi tchèque du point de vue *de lege lata* et *de lege ferenda*.

Cette thèse a été traitée en tenant compte de trois objectifs principaux : le premier est une analyse approfondie et une comparaison de la législation tchèque et française existantes dans l'institution du Bail à construction et la comparaison mutuelle des similitudes et des différences qui pourraient contribuer à leur utilisation dans l'environnement juridique tchèque, tout en tenant compte de l'influence et de l'inspiration de l'expérience française. Le deuxième objectif a été d'analyser l'institution du Bail à construction en termes de théorie du droit réel sur la chose d'autrui et enfin le troisième objectif était de trouver des réponses aux trois questions spécifiques que j'ai posées au début de cette thèse. Je considère que j'ai rempli ces objectifs, ce qui n'implique pas que le travail sur ce sujet recherché est fermé une fois pour toutes, car, au contraire, l'étude et la préparation de cette thèse a constamment induit de nouvelles questions, qui auront besoin de trouver des réponses dans un futur proche.

Klíčová slova / Key words / Les mots clés

Věcné právo k věci cizí	<i>Right in rem in re aliena</i>	<i>Droit réel in re aliena</i>
Právo stavby	<i>Superficial Right of Construction</i>	<i>Le bail à construction</i>
Stavba na cizím pozemku	<i>Construction on a land of another</i>	<i>L'édification sur le sol d'autrui</i>

Přílohy

- I. Právo stavby – Srovnávací tabulka: srovnání práva stavby, příp. obdobného institutu, zřízeného podle zákonů účinných v českých zemích (č. 86/1912 ř. z., č. 88/1947 Sb., č. 141/1950 Sb., č. 40/1964 Sb. a č. 89/2012 Sb.) a ve Francii (zákon č. 64-1247 z 16. 12. 1964 a *Code de la construction et de l'habitation*) (zdroj: vlastní autorky);
- II. Seznam práv stavby evidovaných Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním České republiky v Katastru nemovitostí České republiky – stav ke dni 23. 5. 2011 (zdroj: databáze Odboru správy dat Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního; export do tabulky formátu Excel zpracovaný na žádost autorky);
- III. Smlouva o právu stavby (Zákon č. 86/1912 ř. z.) z roku 1931 (zdroj: HARTMANN Antonín, Obecný knihovní zákon z 25. 7. 1871, č. 95 ř. z., a jiné předpisy knihovního práva a katastrální zákon, Praha: Československý Kompas, 1934, str. 278);
- IV. Smlouva o právu stavby (dle zákona č. 88/1947 Sb.) ze dne 10. 5. 1952 (zdroj: VAŠKOVÁ Petra, *Právo stavby – rigorózní práce*, Univerzita Karlova, RG 1184, č. 1441, duben 2007; knihovna PF UK 001184);
- V. Zápis práva ke stavbě – vzor č. 31 (zdroj: HARTMANN Antonín, Obecný knihovní zákon z 25. 7. 1871, č. 95 ř. z., a jiné předpisy knihovního práva a katastrální zákon, Praha: Československý Kompas, 1934, str. 328);
- VI. Vzor francouzské smlouvy o zřízení *bail à construction* z roku 2010 (zdroj: dostupný z: http://www.actionlogement.fr/media/upload/pdf/divers/doc-application/pass_foncier/BACCCMIavril2010.pdf).